



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Schönauer Viertel" (früher: "Leipzig- West, ehem. Kaserne Schönau")

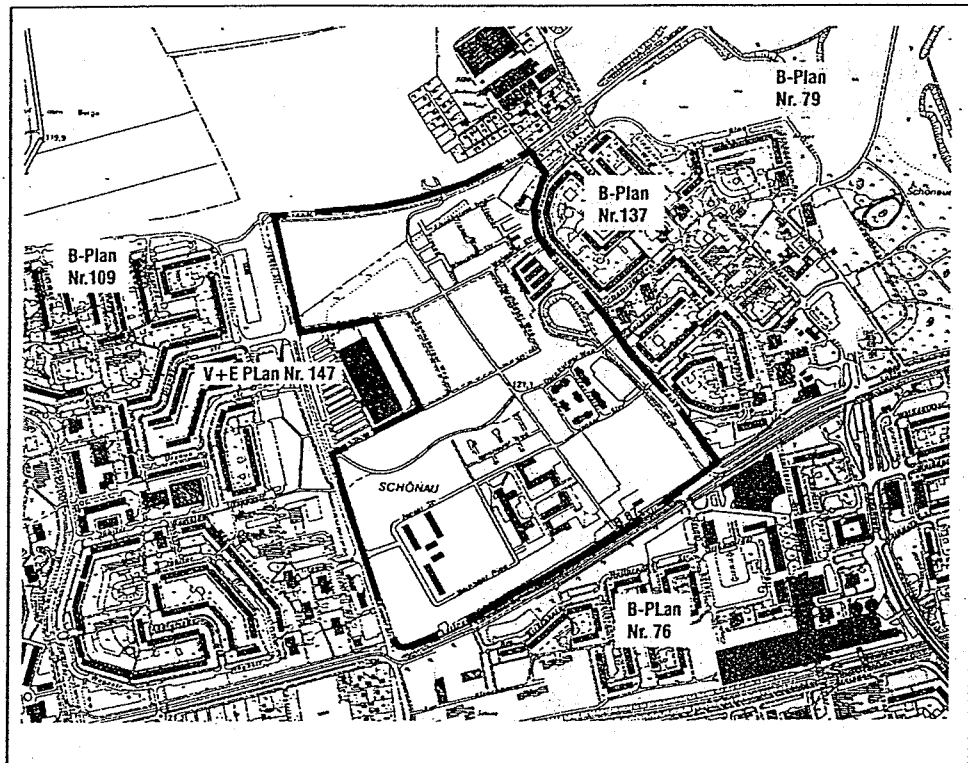
1. Änderung

Stadtbezirk: West

Ortsteil: Schönau

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

PPL

Planungsgruppe
Professor Laage

Ernst-Mey-Straße 1a
04229 Leipzig
Tel. 0341 / 480 80 80
Fax 0341 / 480 80 81
info@PPL-Leipzig.de

TERRA IN

Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Ute Voegelé, Diplom-Geographin
04275 Leipzig, Keschstraße 28
Tel 0341/305 30 28 Fax 0341/305 30 11

08.08.2005

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis:

1. PLANUNGSANLASS	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.1. LAGE DES PLANGEBIETES	3
2.2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3. PLANERISCHE VORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1. LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN UND REGIONALPLAN WESTSACHSEN	4
3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT LEIPZIG	4
3.3. SATZUNG ÜBER DIE FÖRMICHE FESTLEGUNG EINES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHES – STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME (SEM)	5
3.4. EINZELHANDELSKONZEPT GEMÄß STADTENTWICKLUNGSPLAN (STEP) ZENTREN	6
3.5. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	7
3.6. SONSTIGE PLANVORGÄBEN	7
4. BESTANDSBESCHREIBUNG	7
4.1. NUTZUNG UND STÄDTEBAULICHE SITUATION IM GELTUNGSBEREICH	7
4.2. VERKEHR	8
4.3. ALTLASTEN	9
4.4. LEITUNGEN IM BESTAND	9
5. ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK SOWIE KONZEPT DER 1. ÄNDERUNG	10
5.1. ERFORDERNIS	10
5.2. ZIEL UND ZWECK	10
5.3. PLANUNGSKONZEPT	10
5.3.1. Städtebau und Nutzungsstruktur	10
5.3.2. Freiraum	11
5.3.3. Verkehrliche Erschließung	11
5.3.4. Technische Erschließung	12
5.3.5. Immissionsschutz	12
6. INHALTE DER PLANUNG	13
6.1. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
6.1.1. Art der baulichen Nutzung, Nebenanlagen	14
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	18
6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien	22
6.1.4. Firstrichtung	24
6.1.5. Höhenlage	24
6.1.6. Stellplätze und Garagen (auch Carports)	25
6.1.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
6.1.8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	26
6.1.9. Flächen für Versorgungsanlagen	26
6.1.10. Grünflächen	26
6.1.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	33
6.1.12. Wertstoffsammelplätze, Wertstoffsammelstellen	33
6.1.13. Quartiersplätze	33
6.2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	33
6.2.1. Höhe baulicher Anlagen	33
6.2.2. Sammelstraßenbegleitende Bebauung	34
6.2.3. Rückwärtige Bebauung	35
6.2.4. Sammelstraßenbegleitende und rückwärtige Bebauung	36
6.2.5. Einfriedungen	36

7. UMWELTBERICHT	37
7.1. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS.....	37
7.1.1. Menschen.....	37
7.1.2. Flora/Fauna.....	38
7.1.3. Boden.....	40
7.1.4. Wasser.....	40
7.1.5. Luft / Klima.....	41
7.1.6. Landschaft.....	42
7.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter.....	42
7.2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	43
7.3. BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN, MIT DENEN ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMINDERT, VERMIEDEN ODER SOWEIT WIE MÖGLICH AUSGEGLICHEN WERDEN SOLLEN	44
7.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN.....	46
7.4.1. Menschen.....	46
7.4.2. Flora, Fauna.....	46
7.4.3. Boden.....	46
7.4.4. Wasser.....	47
7.4.5. Luft / Klima.....	47
7.4.6. Landschaft.....	47
7.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter.....	47
7.4.8. Wechselbeziehungen.....	47
7.5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	48
7.5.1. Eingriff und Ausgleich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.....	48
7.5.2. Eingriff und Ausgleich in der 1. Änderung des Bebauungsplans.....	49
8. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG	52
8.1. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM VORENTWURF	52
8.2. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) ZUM ENTWURF.....	52
8.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS.....	52
8.4. BETEILIGUNG DER TÖB ZUM ENTWURF UND BENACHRICHTIGUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	53
9. ANLAGEN	54
ANLAGE 1: PFLANZENLISTE 1 + 2	54
ANLAGE 2: FLÄCHENBILANZ	56

1. Planungsanlass

Mit dieser 1. Änderung wird der seit dem 20.01.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32, „Leipzig-West, ehem. Kaserne Schönau“, in Teilen geändert. Der Änderungsbereich umfasst nahezu vollständig den auf Blatt 1 des rechtskräftigen B-Plans festgesetzten Geltungsbereich.

Unberührt von dieser 1. Änderung sind lediglich Teilflächen der Lyoner und Kiewer Straße sowie die Flächen, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt sind (Blatt 1 nördlich der Lyoner Straße sowie Blatt 2 und 3 des rechtskräftigen B-Plans).

Der Bebauungsplan Nr. 32 hat das Ziel, das ehemalige Kasernengelände einer zivilen Nutzung zuzuführen. Die wichtigsten Zielelemente sind:

- Schaffung vielfältiger Wohnalternativen (insbesondere für Bewohner der Neubausiedlung Grünau)
- Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen für Kleingewerbe und Handwerk
- Schaffung von Angeboten für Kultur und Freizeit

Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 32 strebt an, den durch das Brachfallen der Kaserne entstandenen städtebaulichen Missstand durch das Einfügen von attraktiven Stätten für Wohnen, Freizeit und Arbeit in den Stadtteil zu beseitigen. Zugleich soll diese Maßnahme den Stadtteil Grünau stabilisieren. Errichtet werden sollte ein qualitativ hochwertiger Städtebau in Segmenten und Dichten, die zwischen Großsiedlung auf der einen und Einfamilienhaussiedlung am Stadtrand auf der anderen Seite liegen. Die Realisierung sollte vorzugsweise über Bauträger erfolgen. Schwerpunkt waren Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Die Realisierung sollte vorzugsweise über Bauträger erfolgen. Städtebauliche Struktur und Feinerschließung der einzelnen Teilbaugebiete sollten im Rahmen der Realisierung herausgearbeitet und die städtebauliche Qualität sollte durch das Zusammenwirken von Entwicklungsträger (Vermarktung), Planungsbüro (städtebauliche Oberleitung) und dem Stadtplanungsamt gewährleistet werden. Die Stadt ist Eigentümerin der bisher nicht vermarkteten Flächen. Sie übernahm große Vorleistungen für Infrastruktur und Vermarktung.

Im Herbst 2002 waren erst ca. 245 WE hergestellt. Ein Teil davon ist noch nicht vermarktet. Unübersehbar war, dass eine Stagnation in der Realisierung eingetreten war. Die angedachten Wohnungsmarktsegmente lassen sich in Leipzig nicht vermarkten. Andererseits gibt es Nachfrage an kleinteiligem Wohneigentum.

Als Konsequenz ergriff das Stadtplanungsamt die Initiative und lobte im September 2002 ein amtsinternes Wettbewerbsverfahren aus. Ziel des Wettbewerbs war, den vermarktungsfähigen Anteil freistehender Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 350 und 500 m² unter Berücksichtigung gestalterischer Qualitätsziele erheblich zu erhöhen und damit zeitnah ein der Nachfragesituation angemessenes Angebot vorhalten zu können.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau nahm die Ergebnisse des internen Wettbewerbs des Stadtplanungsamtes zur Kenntnis und stimmte der Einleitung eines Änderungsverfahrens gemäß § 2 (4) BauGB zu.

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

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 32 liegt im Leipziger Stadtbezirk West, Ortsteil Schönau. Es umfasst das Gelände des „Schönauer Viertels“ und wird im Westen, Süden und Osten von der Plattenbaugroßsiedlung Grünau umgrenzt. Zum Norden hin öffnet sich hinter der Lyoner Straße der weiträumige Landschaftsraum „Schönauer Lachen“. Die Fläche ist ca. 48,0 ha groß.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Lyoner Straße,
- im Osten vom Schönaauer Ring,
- im Süden von der Lützner Straße,
- im Westen durch
die Grenzen der Flurstücke 57/1 und 1182 (Straßenflächen Kiewer Straße),
die Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1621 (Einkaufszentrum) sowie durch
die Kiewer Straße.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wurde die mit dem Kreisverkehr geplante neue Straßenführung der Kiewer und Lyoner Straße als Abgrenzungslinie übernommen.

Im Bereich der Begrenzung zur Lyoner, Kiewer und Lützner Straße sowie zum Schönaauer Ring ist die Plangebietsgrenze identisch mit der dem Plangebiet zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

3. Planerische Vorgaben und planungsrechtliche Situation

3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen

Die Beplanung und Entwicklung der ehemaligen Kaserne entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 1994). Die brachgefallene und ehemals militärisch genutzte Fläche soll schnellstmöglich einer zivilen Nutzung zugeführt werden (LEP, Abs. 4.4.), wobei die Erneuerung, Abrundung und Erweiterung des Siedlungskörpers Vorrang vor einer Neufestsetzung größerer Baugebiete hat (LEP, Abs. 4.3.).

Der sich in Planung befindliche neue LEP hebt in besonderer Weise ab auf die Sicherung der Fluss- und Bachauen als Kernflächen mit besonderem Schutzcharakter sowie auf die Verbindungsflächen für ökologische Verbundsysteme, deren Schutz etwas nachrangiger festgelegt wird. Die jetzt angestrebte Umplanung und Weiterentwicklung des Schönaauer Viertels ist durch diese Festsetzungen in keiner Weise belastet.

Im Regionalplan Westsachsen von 1998 wurde der Ansiedlung von Gewerbe auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig vorrangige Bedeutung zugemessen (Z 5.2.3). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 entsprechen den Vorgaben des neuen Regionalplans (rechtskräftig ab 20.12.2001). Als regionaler Grünzug werden der Stadtteilpark Grünau und die Grünauer Lachen als Grün- und Luftschneisen hervorgehoben. Diese werden von der 1. B-Planänderung nicht verändert.

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 waren Grundlage für die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP), der das Plangebiet bis dahin als „Fläche mit ungeklärter Nutzung“ dargestellt hatte. Mit dieser 1. B-Planänderung ist erneut eine Änderung des wirksamen FNPs im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB für folgende Bereiche erforderlich:

- Im Bereich des Mischgebietes 1.1 (Fassung B-Plan Nr. 32) wird die private Grünanlage im Flächenzuschnitt geändert und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- Die Fläche des Mischgebietes 2 (Fassung B-Plan Nr. 32) wird nicht mehr benötigt. Sie wird zu einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und hat Lärmschutzfunktionen für den südlichen Teil der Gebiete WA 9.3 und 9.4 sowie WA 9.7 und 9.8.

- Im Süden und Südosten sind im B-Plan Nr. 32 Flächen für Gemeinbedarf (Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltung sowie für kulturelle und soziale Zwecke) festgesetzt. Mit dieser 1. B-Planänderung wird die Teilfläche westlich des „Alleenweges“ als öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern usw. festgesetzt. Die Teilfläche östlich des „Alleenweges“ bleibt als Fläche für Gemeinbedarf erhalten (Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

Für die erforderliche FNP-Änderung wurde bereits ein förmliches Änderungsverfahren parallel zur 1. Änderung des B-Planes begonnen. Dabei wurden sowohl im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Bedenken gegen die Änderung des FNP geäußert.

Der Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung wird zum jetzigen Zeitpunkt aus folgendem Grund nicht gefasst:

Derzeit wird die gesamtstädtische Fortschreibung des FNP durchgeführt. Für die Fortschreibung wurde folgendes Verfahren vereinbart.

- Seit 2003 wurden bereits frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu FNP-Vorentwürfen für einzelne Ortsteile durchgeführt. Ende 2005 sollen für den gesamtstädtischen Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt werden. Für das Jahr 2006 ist die öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant. Mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP kann somit ab ca. 2007 gerechnet werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 Berücksichtigung finden und die bisherigen Darstellungen im Geltungsbereich des B-Planes geändert.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan den zukünftigen Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen wird.

Da im Rahmen der bereits durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung keine Bedenken zur geplanten FNP-Änderung geäußert wurden, wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 ein Planungsstand erreicht sein, der belegt, dass der B-Plan den zukünftigen Zielen des FNP für diesen Bereich entsprechen wird. Er kann damit gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden.

3.3. Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

Nach dem Ende der militärischen Nutzung wurde aufgrund der Bedeutung der Flächen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere für den Ortsteil Grünau, die Durchführung einer Konversionsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht in Form einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen (§ 165 ff BauGB).

Der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Gebiet zwischen Lyoner Straße/Schönauer Ring/Lützner und Kiewer Straße wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.06.1994 gefasst und am 08.07.1995 öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 4 BauGB soll die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zügig und innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchgeführt werden.

Mit der Begründung zum Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs wird das im Rahmen der Voruntersuchungen entwickelte Konzept "Urbane

Mitte" zur Kenntnis genommen und gebilligt. Damit wurde ein Konzept der Nutzungsvielfalt favorisiert, welches u.a. die "Erweiterung des Wohnungsangebotes um neue Wohnungstypen" zum Ziel hatte. Die auf diesem Konzept aufbauende Rahmenplanung sah die Erfüllung dieses Zieles vorrangig im Angebot von Hausgruppen in Form von Reihenhäusern, Stadthäusern und Geschosswohnungsbau bis zu drei Vollgeschossen. Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 32 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses städtebaulichen Entwurfes geschaffen.

Wie bereits unter Punkt 1 dieser Begründung ausgeführt, ließ sich dieses Konzept nur in Teilbereichen verwirklichen, weil die angebotenen Wohnformen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen inzwischen nicht mehr marktgängig sind. Dieser Entwicklung Rechnung tragend wird das Entwicklungsziel "Angebot neuer Wohntypen" modifiziert auf das nachfragegerechte Angebot von vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern auf dementsprechend dimensionierten Grundstücken.

Auch in Bezug auf die Vorhaltung von "Flächen für Gemeinbedarf" zur Umsetzung der im Jahr 1994 formulierten Entwicklungsziele – „Bildung eines gesellschaftlichen/sozialen Mittelpunktes, Komplettierung um fehlende Infrastruktureinrichtungen und Nutzungen“ – mussten diese entsprechend der bevölkerungspolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre dem aktuellen Stand und der aus heutiger Sicht möglichen Prognose angepasst werden. Eine Flächenvorhaltung für Gemeinbedarf und einer Fläche, die diese Ziele mit der Festsetzung eines "Sondergebietes für sozial-kulturelle Nutzungen" noch präziserte, ist danach in der bisher vorgesehenen Größenordnung nicht mehr erforderlich. Ebenso hat sich das vormals formulierte Ziel "Belebung der Lützner Straße", dem mit der Festsetzung eines parallel zur Lützner Straße verlaufenden Mischgebietes Rechnung getragen wurde, infolge mangelnder Nachfrage und der Lage an der Hauptverkehrsstraße als nicht tragfähig erwiesen.

3.4. Einzelhandelskonzept gemäß Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus. Er wurde vom Rat der Stadt Leipzig im November 1999 beschlossen (RB III - 128 /99) und weist 45 Zentrenbereiche verschiedener Größenordnung (A-Zentrum, B-, C- und D-Zentren) auf, die Schwerpunkte der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung darstellen.

Anhand des STEP Zentren wird die Ansiedlung von Handelseinrichtungen gelenkt. Im Beschlusstext wird die Ansiedlung großflächiger und nicht großflächiger Handelsbetriebe geregelt, bei denen eine Gefährdung für die Stadtteilzentren zu erwarten ist. Der Beschlusspunkt 2.2 besagt, dass Einzelhandelsbetriebe, die die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, grundsätzlich nur in den im STEP Zentren dargestellten Zentrenbereichen angesiedelt werden dürfen. Im Beschlusspunkt 2.3 wird zusätzlich darauf verwiesen, dass Einzelhandelsvorhaben, auch wenn sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, nur dann zulässig sind, wenn sie die Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren nicht gefährden.

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten an geeigneten Standorten dient sowohl der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei. Zugleich werden damit die Nutzungsmischung gefördert und die Innenstädte und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt. Städtebaulich integrierte Standorte tragen zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei. Sie haben gegenüber nicht städtebaulich integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile und vermeiden damit motorisierten Individualverkehr. Das Zentrenkonzept ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistung

gen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Nach dem STEP Zentren liegt das Gebiet der 1. B-Planänderung im Versorgungsraum West, zu dem u. a. auch die Ortsteile Schönaau, Grünau-Nord, Grünau Mitte und Grünau Ost zählen. Die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz in den genannten Ortsteilen betrug 54.800 (Stand 30.06.2003).

In unmittelbarer Nähe des B-Planbereiches, direkt an der Kiewer Straße gelegen, befindet sich bereits ein Pkw-orientierter Einkaufsstandort. Ein weiterer Standort mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird zu Disproportionen im städtischen Versorgungsniveau führen.

Rein quantitativ sind die Einwohner in der Großsiedlung Grünau und den umliegenden Siedlungsgebieten mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfes überdurchschnittlich gut versorgt. Ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten muss deshalb seinen betriebswirtschaftlich notwendigen Umsatz aus Umverteilungsprozessen der benachbarten Ortsteile erreichen. Hiervon sind die Stadtteilzentren Stuttgarter Allee und Jupiterstraße betroffen. Abschmelzungen im Bestand der Zentren führen zu einer nicht gewünschten Verschlechterung der Versorgungssituation für die nicht mobilen und auf ÖPNV angewiesenen Bevölkerungsteile.

Auch die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (eingestuft nach der "Leipziger Sortimentsliste") ist demzufolge im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 32 nicht Ziel der Stadtentwicklung.

3.5. Angrenzende Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes – innerhalb der Flächen des Wohnkomplexes WK 5.1 – setzt der V+E-Plan Nr. 137 eine Tennisanlage fest. Südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 76 die Entwicklung des Stadtteilzentrums Grünau fest. Westlich des Plangebietes setzt der V+E-Plan Nr. 147 ein Einkaufszentrum fest.

3.6. Sonstige Planvorgaben

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Bodenfunde, das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art (auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden (§ 20 SächsDschG). Fundstellen sind zwischenzeitlich vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Drei Wochen vor dem Beginn von Erd- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.

Entsprechend der inhomogenen Baugrundsichtverhältnisse werden vor Baubeginn prinzipiell standortkonkrete Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

Das Gebiet der 1. B-Planänderung ist im Übersichtsplan „Fernwärme- und Gasvorranggebietskarte“ der Stadtwerke Leipzig als Gasvorranggebiet zur Versorgung der Stadt Leipzig mit Energie ausgewiesen. Erdgas zur Versorgung steht für das gesamte Areal ausreichend zur Verfügung. Für den südöstlichen Planungsbereich zwischen Jenaer Straße / Schönaauer Ring / Lützner Straße und Alleenweg (zukünftige Fläche für Gemeinbedarf / örtliche Verwaltung / kulturelle Nutzung) können erst nach Festlegung der zukünftigen Bebauung verbindliche Aussagen zur Versorgung mit Gas oder Fernwärme seitens der Stadtwerke Leipzig getroffen werden.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Nutzung und städtebauliche Situation im Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. B-Planänderung wurde bis Oktober 1991 als militärisches Areal genutzt. Die ehemaligen Mannschaftsgebäude und Teile der Stabsgebäude sind Ende der 90er Jahre abgerissen und

teilweise durch Neubauten ersetzt worden. Im Jahre 2004 wurden dann auch noch die letzten Teile der Stabsgebäude abgerissen, da die geplante Umnutzung unter den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht realisiert werden konnte. Lediglich der Pavillon am südlichen Ende des Allenweges resultiert aus einem Umbau der Wache im ehemaligen Eingangsbereich zur Kaserne. Das ehemalige Haus 60, ein eingeschossiges Doppelhaus, genießt Bestandsschutz und wird als Wohngebäude genutzt.

Das Gebiet ist bisher in Teilen bebaut. Im Ostteil wurden entlang der Amstädter Kehre bereits in den Jahren 1996/97 zweigeschossige Wohngebäude mit 80 Wohneinheiten errichtet. Am Meininger Ring sind Gebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Walmdächern gebaut worden. Im Ostteil des Ilmenauer Weges sind zweigeschossige Wohngebäude entstanden. Im Bereich des Dornburger Weges sind ein ein- und zweigeschossiges Reihenhauseensemble gebaut worden. Im Nordosten des Gebietes sind knapp 30 ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser sowie mehrere freistehende Einzelhäuser entstanden. Im Bereich des Liebensteiner Weges sind bisher ca. 15 Einfamilienhäuser errichtet worden.

Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Südwesten an der Kiewer Straße werden teilweise genutzt. Das Gewerbegebiet im Nordwesten ist noch ungenutzt.

Vorteile des Gebietes sind:

- die gute Anbindung über das Straßen- und ÖPNV-Netz,
- die vorhandene sehr gute fußläufige Nahversorgung,
- die Nähe zu Naherholungsgebieten (Schönauer Lachen, Schönauer Park, Lindenauer Hafen, Elster-Saale Kanal, Kulkwitzer See),
- die in der Grundstruktur fertig gestellte Infrastruktur des Gebietes und eine bereits teilweise vorhandene Feinerschließung sowie
- die verhältnismäßig großen Grün- und Erholungsflächen im Gebiet selbst: der Baumbestand im Süden, die Parkanlage „Schönauer Welle“, der naturnah gestaltete Teich im „Stadtgärtchen“ sowie das sog. Wäldchen im Nordosten.

4.2. Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das Leipziger Straßennetz bleibt mit der 1. B-Planänderung unverändert. Das innere Erschließungsnetz des Gebietes ist im Westen direkt an die Kiewer Straße und im Osten über den Schönauer Ring an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

Der Ausbau der Kiewer Straße auf 4 Fahrstreifen zwischen der Zufahrt zum Einkaufszentrum und der Lützner Straße ist erfolgt. Westlich des Gewerbegebietes verengt sich die Kiewer Straße auf zwei Spuren. Die Vorplanung für den Ausbau (Kreisel) liegt vor. Die 1. B-Planänderung passt sich hinsichtlich der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Planung an, die über ein Planfeststellungsverfahren realisiert werden soll.

Der Ausbau des Knotens Lützner Straße/Kiewer Straße ist teilweise (nördlicher Knotenarm) erfolgt. Der vierspürige Ausbau der Lützner Straße in stadtauswärtiger Richtung befindet sich in Vorplanung. Eine Realisierung ist nach gegenwärtigem Planungsstand nach 2008 vorgesehen.

Der innere Erschließungsverkehr erfolgt über die Weimarer und die Jenaer Straße, die im Westen in die Kiewer Straße und im Osten in den Schönauer Ring münden. Die Suhler Straße hat lediglich im Westen eine Anbindung zur Kiewer Straße. Alle drei Straßen übernehmen im Plangebiet die Funktion von Sammelstraßen. Anliegerstraßen sind der Sonneberger und der Nordhäuser Weg sowie der Meininger Ring und die Amstädter Kehre. Alle genannten Straßen sind bzw. werden ein- oder beidseitig mit einem 2,20 m breiten Gehweg ausgebaut.

Die Straßen im Gebiet WA 2.1 bis 2.20 – Eisenberger Ring, Wasunger Straße und Trusetaler Weg – ebenso wie der östliche und südliche Teil des Ilmenauer Weges – Gebietes 6.1 bis 6.19 – sowie der Liebensteiner Weg sind inzwischen als Mischverkehrsflächen hergestellt.

ÖPNV

Die öffentliche Anbindung des Gebietes ist optimal. Mit den südlich tangierenden Linien 8 und 15 in der Lützner Straße ist das Plangebiet in fußläufiger Entfernung an das Straßenbahn-Netz angeschlossen. Die Linie 13 ist eingestellt und durch einen Zubringerbus ersetzt worden, der das Plangebiet in der Weimarer Straße durchquert.

Fuß- und Radwege

In den das Plangebiet gliedernden Grünzügen, dem „Alleenweg“ und der „Schönauer Welle“, sind Geh- und Radwege integriert. Über diese ist das Gebiet an die dreiseitig umgrenzenden Wohnkomplexe angebunden. Die Anbindung zum Landschaftsraum Schönauer Lachen durch Fortführung des „Alleenweges“ in nördliche Richtung ist zulässig, wenn eine geeignete Überquerung des Lärmschutzwalles dessen Funktion nicht beeinträchtigt. Die Schaffung einer fußläufigen Querung des Lärmschutzwalles und der Lyoner Straße ist ein langfristiges Ziel und nicht Gegenstand dieses B-Planverfahrens.

Der in Ostwestrichtung verlaufende Radweg auf der Nordseite der Lützner Straße wird nach Aussagen der Verkehrsplanung unverändert bleiben und ist für die Erfordernisse des Radverkehrs an dieser Stelle ausreichend.

Der Radweg kreuzt das südliche Ende des „Alleenweges“. Dort sieht die 1. B-Planänderung einen verkehrsberuhigten Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche vor. Der ansonsten durchgehende Radweg wird hier unterbrochen. Dies wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der guten Übersichtlichkeit als wenig konflikträchtig angesehen.

4.3. Altlasten

Im Gebiet der ehemaligen Kaserne Schönau traten aufgrund der militärischen Vornutzung Bodenbelastungen auf. Nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte wurde das Gebiet hinsichtlich Altlasten erfasst, bewertet und im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65600700 registriert. Es wurden flächendeckend Mineralölkontaminationen festgestellt. Danach wurde ein Sanierungsplan erstellt. Die Beseitigung der bekannten Altlasten und die Munitionsberäumung sind abgeschlossen.

Werden im Verlauf der Vorbereitung und der Durchführung baulicher Maßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Abfallvergrabungen festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Von der Behörde wird der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherren zu realisieren ist [§ 12 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. Nr. 9 vom 15.06.99, S. 261)].

4.4. Leitungen im Bestand

In den Öffentlichen Grünflächen (ÖG) 3, 4, 7 und 12 befinden sich parallel zum Schönauer Ring Leitungen der städtischen Wasserwerke. Ihr Bestand ist zu schützen. Alle Maßnahmen auf diesen Flächen müssen das technische Regelwerk „Trassen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Kabel“ berücksichtigen. Die Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da die Flächen als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt sind.

Im Bereich des geplanten westlichen Teils des Lärmschutzwalls befindet sich eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung. Die Realisierung dieses Abschnitts des Lärmschutzwalls wird erst mit dem Vollzug des Bebauungsplans auf den südlich angrenzenden Flächen erforderlich. Zum Zeitpunkt seiner Herstellung ist die Verlegung der Trinkwasserhauptversorgungsleitung in den südlichen Gehweg der Lyoner Straße vorzunehmen.

5. Erfordernis, Ziel und Zweck sowie Konzept der 1. Änderung

5.1. Erfordernis

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil nur durch eine planungsrechtlich gesicherte Neuregelung die für den räumlichen Geltungsbereich angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden kann.

5.2. Ziel und Zweck

Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen (u.a. Einwohnerrückgang, knappe kommunale Haushaltsmittel, weitgehend ausgeglichene soziale Infrastruktur, Sättigung des Marktes an Geschosswohnungen, Nachfrage nach kleinteiligem Wohnungsbau) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 im Bereich des Schönaauer Viertels überprüft und neu definiert bzw. fortgeschrieben.

Die 1. B-Planänderung soll bewirken, dass am Standort:

- keine zusätzlichen Formen von Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden sollen, die der Kategorie Mischgebiete entsprechen.
- der Schwerpunkt auf die Möglichkeit der Realisierung von frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern mit gängigen Grundstücksgrößen von 350-500 m² gelegt wird. Der Geschosswohnungsbau wird erheblich reduziert. Reihenhäuser sollen nur auf wenigen Flächen möglich sein.
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der städtebaulichen Zielstellung – Schwerpunktsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser – reduziert wird.
- an städtebaulich prädestinierten Stellen Stadthäuser eingeordnet werden können, die dem Gebiet einen eigenen Charakter geben.
- kleinere Hausgruppen entstehen können, die von Bauträgern auf Baufeldern wie auch von individuellen Bauherren auf zusammenhängenden Einzelgrundstücken entwickelt werden.
- in Teilgebieten sehr individueller Wohnungsbau entstehen kann.
- in Teilgebieten die Möglichkeit der Realisierung von Bauten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgehalten wird (wie z.B. Altenpflegeheim und betreutes Seniorenwohnen).
- entlang der Kiewer Straße zur Wohnbebauung hin abgestufte Gewerbebauten errichtet werden können.

5.3. Planungskonzept

5.3.1. Städtebau und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Planung der 1. Änderung geht vom Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 32 und der auf dessen Grundlage realisierten Bebauung aus. Sie lässt die Grundstruktur des Gebietes (Straßen, Wege und Grünflächen) unverändert.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Feinerschließungsstrukturen festgesetzt, um die Bebauung durch Einzeleigentümer zu ermöglichen. Auch Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise neu festgesetzt. Das städtebauliche Gestaltungsprinzip der Differenzierung in Primärbebauung entlang den Sammelstraßen und Sekundärbebauung in den dahinter liegenden Bereichen wird so weit wie möglich aufgegriffen und neu als sammelstraßenbegleitende und rückwärtige Bebauung definiert.

Schwerpunkt der Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 32 waren Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Mit dieser 1. Änderung wird die geordnete Entwicklung vorrangig für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Andere Wohnformen – Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Stadtvillen – bleiben die Ausnahme. Ermöglicht werden verschiedenartige Wohngebiete mit unterschiedlicher Grundstücksgröße, Wohndichte und Geschossigkeit. Dabei erfolgt eine Anpassung an den bereits vorhandenen Baubestand.

Die Gewerbegebiete bleiben in ihrer Grundstruktur unverändert. Die Mischgebiete werden erheblich reduziert und von der Belastung, private Grünflächen integrieren zu müssen, befreit.

Das im Süden und westlich des „Alleenweges“ gelegene Sondergebiet für sozial-kulturelle Nutzungen und die Fläche für Gemeinbedarf sowie die im Nordosten des Gebietes gelegene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung werden nicht mehr benötigt und sind als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

5.3.2. Freiraum

Vorrangige Ziele grünordnerischer Maßnahmen sind die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt), wie in § 1(5) BauGB gefordert.

Die grundsätzlichen grünordnerischen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 32 haben auch in der 1. Änderung weiterhin Bestand.

Großflächige, überwiegend linienförmige Grünflächen gliedern das fast 48 ha große Gebiet des Schönauer Viertels in klar von einander getrennte und unterscheidbare Räume. Deutliche Grünzäsuren bilden der Grünzug mit Lärmschutzwall parallel zur Lyoner Straße und der Grünzug an der südlichen Grenze des Plangebietes zur Lützner Straße. Beide Flächen tragen erheblich zur Abschirmung des Gebiets gegen die stark befahrenen Straßen bei. Der Grünzug am östlichen Rand des Gebiets bildet eine wahrnehmbare Zäsur zur bestehenden Bebauung und übernimmt wichtige lokalklimatische Funktionen. Der Grünzug der „Schönauer Welle“ stellt eine deutliche Grünzäsur innerhalb des Gebiets in West-Ost-Richtung dar. Der „Alleenweg“ bildet das Pendant in Nord-Süd-Richtung. Im Zentrum des Gebiets umrahmt das „Stadtgärtchen“ den bereits realisierten Teich. Hinzu kommt eine Vielzahl weiterer öffentlicher und privater Grünflächen.

Auch an dem Ziel, ökologisch hochwertige Grünflächen zu schaffen, die zudem als Erholungs- und Freizeitraum für die Bevölkerung eine hohe Attraktivität aufweisen, wird festgehalten. Die Flächen und Funktionen der Grünzüge werden durch unterschiedliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Weitere Grünstrukturen, die das Gebiet gliedern und ein Netz mit den Grünflächen bilden, stellen die Straßenbaumanpflanzungen dar. Diese werden vollständig aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. hinsichtlich der bereits realisierten Anpflanzungen angepasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen zu den privaten Grundstücksflächen werden auf die veränderte städtebauliche Zielstellung angepasst, wobei auch hier die Grundzüge des Grünordnungs- und des Bebauungsplans Nr. 32 beibehalten werden, in dem Sinn, dass für die privaten Flächen nur ein Mindestmaß an Vorgaben getroffen werden.

5.3.3. Verkehrliche Erschließung

Die Grobstruktur der verkehrlichen Erschließung ist im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzt. Sie wird mit der 1. Änderung ergänzt durch eine Feinstruktur zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke. Der ruhende Verkehr ist hauptsächlich ebenerdig angeordnet. Die privaten Stellplätze können weitgehend direkt auf den Grundstücken oder auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die den Wohngebieten zugeordnet sind, nachgewiesen werden.

Dem erforderlichen Stellplatznachweis liegt folgender Berechnungsschlüssel zugrunde:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - Wohnungen in Geschosswohnungsbau | 0,8 STP / WE |
| | + 0,2 STP / WE für Besucher |
| - Einfamilienhäuser (RH, DH, EH) | 1,5 STP / WE |
| | + 0,2 STP / WE für Besucher |

Zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken nachgewiesenen Stellplätzen hat der Bebauungsplan Nr. 32 private Stellplatzflächen in Senkrechtaufstellung innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen festgesetzt. Ein Teil dieser nicht mehr für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden mit dieser 1. Bebauungsplanänderung den Grundstücksflächen zugeordnet (allgemeine Wohngebiete WA 1.1 bis 1.6, WA 3.5, WA 4.1 bis 4.6 und 5.1 bis 5.10). Bei den bereits fertig gestellten Parkieranlagen (WA 2.1 bis 2.20 und WA 6.1 bis 6.6) werden diese Flächen größtenteils den öffentlichen Verkehrsflächen als öffentliche Parkplätze zugeordnet. Eine entsprechend dem Stellplatznachweis erforderliche Anzahl von privaten Stellplätzen wird den Gebieten WA 6.1 bis 6.6 zugeordnet. Die den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis 3.4 und WA 9.1 bis 9.12 zugeordneten Stellplatzflächen bleiben unverändert festgesetzt. Ausnahmen sind die Stellplätze östlich des östlichen Abschnittes des Meininger Ringes. Diese werden für den Stellplatznachweis nicht benötigt und deshalb den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

In den Gewerbegebieten sind die privaten Stellplätze ebenerdig als offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Stellplatzanlagen auf der östlichen Seite des Plangebiets (PG 1), die vorrangig von den Bewohnern des östlich angrenzenden WK 5.1 genutzt werden, genießen Bestandsschutz. Eine nutzungsspezifische Festsetzung erfolgt hier nicht, da langfristig die Möglichkeit der bereits im Rahmenplan von 1994 vorgeschlagenen Schaffung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges offen gehalten werden soll.

5.3.4. Technische Erschließung

Das gesamte Areal ist mit einem für alle Gebäudehöhen ausreichenden Wasserdruck versorgt. Jedes neue Gebäude kann unverzüglich angeschlossen werden. Eine weitere innere Erschließung ist entsprechend der neu geschnittenen Baufelder und deren Parzellierung erforderlich. Gegebenenfalls müssen Änderungen an bereits verlegten wasserwirtschaftlichen Anlagen vorgenommen werden. Die Hausanschlüsse werden durch Kontrollschächte angebunden, die größtenteils im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind, z.T. jedoch für die neuen Festsetzungen umgestaltet werden müssen. Die Löschwasserbereitstellung ist gegeben. Auch hier sind ggf. innere Erschließungen erforderlich. Die entsprechenden Technischen Regelwerke sind zu beachten.

Das Plangebiet wird im Trennsystem in Richtung Schönauer Ring, auf Höhe „Am Schwalbennest“ entwässert, wo die Kanäle an das bestehende Sammlernetz angeschlossen werden. Für die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) ist ebenfalls eine weitere innere Erschließung entsprechend der neu geschnittenen Baufelder und deren Parzellierung erforderlich. Die entsprechenden Technischen Regelwerke sind zu beachten.

Alle Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) angeordnet werden, sind mit einem Rückstauverschluss zu sichern. Im nordöstlichen Erschließungsgebiet waren infolge der ungünstigen Topographie Probleme bei der Freispiegelentwässerung aufgetreten. Dies Problem ist inzwischen mit einer Pumpenanlage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig behoben.

5.3.5. Immissionsschutz

Zur Feststellung der Auswirkungen des Verkehrslärms von der Lyoner, Kiewer und Lützner Straße sowie vom Schönauer Ring wurden Lärmschutzuntersuchungen durchgeführt. Diese wurden durch eine „Schalltechnische Untersuchung“ (Gutachter: Dr. Kiebs + Partner GmbH, Ingenieurbüro für Umweltschutz, 04683 Fuchshain, Gutachten Nr. 5200903, Stand September 2003) überprüft und in den Ergebnissen bestätigt. Dort wird vorgeschlagen, die Festsetzungen des B-Plans Nr. 32 für erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen fortzuschreiben. Dieser Empfehlung folgen die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans.

6. Inhalte der Planung

6.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. B-Planänderung sind in neun Baugebiete für allgemeines Wohnen, ein Mischgebiet und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete unterteilt, die je nach Erfordernis in weitere Teilbaugebiete untergliedert werden. Diese Aufteilung ist notwendig, weil nicht mit einer einheitlichen Nutzung und Dichte gebaut werden soll. Die Teilbaugebiete sind mit ihren jeweiligen Festsetzungen als eigenständig zu betrachten. Die Nutzungen sind klar getrennt. Des Weiteren werden Grün- und Straßenflächen sowie Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohnquartier mit mäßiger, aber differenzierter Dichte vor. Die Festsetzungen sichern eine überwiegende Wohnnutzung, ermöglichen darüber hinaus aber die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, die dem Wohnen verträglich sind und es nicht einschränken.

Die unterschiedlichen Festsetzungen auf den einzelnen Wohnbauflächen – Anzahl der Geschosse, Grund- und Geschossflächenzahlen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtung, Traufhöhen und Gestaltungsfestsetzungen gemäß örtlichen Bauvorschriften – lassen eine Vielfalt von Wohn- und Gebäudeformen zu, die in den das Plangebiet umgebenden Wohnquartieren Gränaus nicht anzutreffen sind. Da eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung vorzunehmen ist, müssen in einzelnen Teilbaugebieten auch solche Festsetzungen getroffen werden, die die Übergänge städtebaulich gestalten.

Die Möglichkeit vielfältiger Wohn- und Gebäudeformen erfordert jedoch, insbesondere wenn die Errichtung von Einfamilienhäusern überwiegend durch private, bauträgerungebundene Bauherren erfolgen soll, die Vorgabe eines Rahmens, der die unterschiedlichen Haustypen städtebaulich zusammenhält. Diesen Rahmen bilden die vorgenannten Festsetzungen. Sie dienen der Strukturierung des Gebietes und stellen die mit der Planung bezweckte städtebauliche Ordnung her.

So wird über die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl die Dichte des Plangebietes in der Weise gesteuert, dass entlang der Erschließungsstraßen eine höhere Dichte und damit eine deutliche Fassung des Straßenraumes erreicht wird. Über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung bestimmt und damit ein wesentlicher Faktor für das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der geänderten Zielstellung - Schwerpunkt Einzel- und Doppelhausbebauung – in nahezu allen Wohngebieten reduziert. In einigen Bereichen, in denen eine bestimmte Zahl an Vollgeschossen zwingend festgesetzt war, wird diese nun als maximal mögliche Zahl festgesetzt (z.B. WA 3). Dadurch wird das bisherige Gestaltungsprinzip der sich im Wesentlichen über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse definierenden Primär- und Sekundärbebauung modifiziert. Im Bereich der Schönauer Welle führt das dazu, dass die bisherige Absicht, mit der abgestuften Höhenentwicklung in den nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten zum wellenförmig gestalteten Grünzug ein Pendant in der Senkrechten zu schaffen, nicht mehr verfolgt wird.

Die Beibehaltung des bisherigen Gestaltungsprinzips hätte bei der nun favorisierten Errichtung bauträgerungebundener Einfamilien- und Doppelhäuser ein hohes Maß an Festsetzungen erfordert, welches die gewünschte Marktgängigkeit der Grundstücke in Frage stellen würde.

Dem städtebaulichen Ziel eines kleinteilig bebauten, niedriggeschossigen Einfamilienhausstandortes entsprechend, aber gleichzeitig den städtebaulichen Zusammenhang herstellend, erfolgt deshalb die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils für eine Gruppe räumlich zusammenhängender Wohngebiete einheitlich. So gibt es Wohngebiete, in denen maximal zwei (z.B. WA 4.2 bis 4.5), zwingend zwei (z.B. WA 7) im Übergang zu der bereits vorhandenen Bebauung an der Anstädter Kehre oder nur ein Vollgeschoss (z.B. WA 1.1 bis 1.6) zulässig sind.

Deshalb wurde auch in den an die Schönauer Welle angrenzenden Wohngebieten zwischen Jenaer und Suhler Straße einheitlich ein Vollgeschoss festgesetzt, um ein willkürliches "Hüpfen" der Gebäudehöhen von Grundstück zu Grundstück auszuschließen. Damit wird die für die Herausbildung des städtebaulichen Charakters eines Wohngebietes – u.a. die erforderliche Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes – gewahrt. Lediglich am Straßenbeginn bzw. -ende der Wohngebiete an der Schönauer Welle gibt es einen Bereich (in der Regel wird das ein Grundstück sein), auf dem als städtebaulicher Akzent und in Anlehnung an die in der Nachbarschaft bereits vorhandene höhere Bebauung zwingend zwei Geschosse festgesetzt sind (WA 5.1, WA 6.1.1 und WA 6.6.2).

Durch die vorgenannte unterschiedliche Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl in den Bereichen der ehemaligen Primär- und Sekundärbebauung – entlang der Sammelstraßen höher und im rückwärtigen Bereich niedriger – entstehen unterschiedliche Dichten. Infolge dieser Modifizierung des bisherigen Gestaltungsprinzips wird im Folgenden von sammelstraßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung gesprochen.

Auch die Festsetzungen der Baulinien an den Sammelstraßen unterstützen den gewollten Charakter einer sammelstraßenbegleitenden Bebauung, indem sie den Straßenraum durch eine einheitliche Bauflucht städtebaulich erfassen. Bei der rückwärtigen Bebauung wird auf Baulinien ganz verzichtet, und die Gestaltfestsetzungen gemäß örtlichen Bauvorschriften lassen eine größere Vielfalt zu.

Die Firstrichtung wurde in den meisten Teilbaugebieten festgesetzt, um der Bebauung einen einheitlichen Bezugsrahmen – orientiert an der jeweiligen Erschließungsstraße – zu geben. Diese städtebaulichen Festsetzungen sind für eine geordnete und strukturierte städtebauliche Entwicklung notwendig.

6.1.1. Art der baulichen Nutzung, Nebenanlagen

a) Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung I.1.a):

In den allgemeinen Wohngebieten 1.1 bis 1.6, 2.1 bis 2.20, 3.5, 5.1 bis 5.23, 6.1 bis 6.19, 8.1 bis 8.3 sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig, und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen in diesen Teilgebieten nicht zulässig sein, weil in den kleinteilig strukturierten Wohngebieten (rückwärtige Bebauung) dem Wohnen eine vorrangige Stellung eingeräumt werden soll und die ausgeschlossenen Nutzungen mit erhöhten Publikums- und Pkw-Verkehren verbunden sind, die in diesen Teilbaugebieten vermieden werden sollen.

Festsetzung I.1.b):

In den allgemeinen Wohngebieten 4.1 bis 4.6, 7.0, 9.1 bis 9.12 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind entsprechend ihrem Zweck mit erhöhtem Kfz- und sonstigem Publikumsverkehr verbunden. Diese zusätzlichen Verkehrsbelastungen sollen in diesen Teilbaugebieten vermieden werden. Deshalb ist ihr Ausschluss festzusetzen.

Festsetzung I.1.c):

*In den allgemeinen Wohngebieten 3.1 bis 3.4 sind
die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Begründung:

Die ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund ihrer baulich-funktionalen Anforderungen – große Flächen, große Parkplätze und viel Raum für Zufahrten – sowie wegen ihres erhöhten Kfz-Verkehrs für dieses Teilgebiet ungeeignet. Sie verhindern die Realisierung des Ziels, hier im Zusammenhang mit Stadtgärtchen und Teich eine städtebauliche Akzentuierung für das Gebiet zu entwickeln.

Nebenanlagen:

Festsetzung gemäß Planzeichnung:

*In den allgemeinen Wohngebieten 3.1 bis 3.4, 5.11, 5.14 bis 5.16, 5.19, 6.7 bis 6.18 sowie 7.0 ist die
Errichtung von Nebenanlagen entlang dem „Stadtgärtchen“ und der „Schönauer Welle“ sowie dem
„Alleenweg“ in einer Tiefe von 5 m ausgeschlossen.*

Begründung:

Hierdurch wird ein optisch nahtloser Übergang zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen angestrebt und die Errichtung von Nebenanlagen zur Abgrenzung der privaten Grundstücke von den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen.

b) Mischgebiet

An der verkehrsreichen Kiewer Straße und der Kreuzung Kiewer / Lützner Straße werden Mischgebiete festgesetzt, um in diesem wegen der Verkehrsimmissionen nur mit passivem Lärmschutz verträglichen Bereich auch die Ansiedlung von Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Festsetzung I.1.d):

*In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme gem. I.1.g) bis i)
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
nicht zulässig, und
die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Begründung:

An diesem städtebaulich exponierten und verkehrsmäßig günstigen Standort sollen möglichst viele gewerbliche und büro- bzw. dienstleistungsorientierte Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist begründet im Einzelhandelskonzept gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren (siehe Pt. 3.4).

In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig, weil diese viel Raum für wenige Arbeitsplätze benötigen, viel Pkw-Verkehr anziehen und mit ihrer im Wesentlichen auf Freizeitkonsum orientierten spezifischen kommerziellen Ausrichtung nicht geeignet sind, die genannten Ziele zu befördern.

Zur Vermeidung von zusätzlichen nächtlichen Verkehren von Pkws und den damit verbundenen Lärmemissionen wird die Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes“ ausgeschlossen.

c) Gewerbegebiet

Wesentlicher Grund für die Festsetzung von Gewerbeflächen im Planungsgebiet ist der beschränkte Umfang solcher in Grünau zur Verfügung stehenden Flächen.

Festsetzung I.1.e):

In den Gewerbegebieten (gemäß § 8 BauNVO) sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem MI-Gebiet (gemäß § 6 BauNVO) zulässig wären (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Begründung:

Die Einschränkung erfolgt, weil die Nähe zur Wohnbebauung keine unbeschränkte Gewerbegebietsnutzung ohne aufwendige Schutzmaßnahmen zulässt.

Festsetzung I.1.f):

*In den GEE-Gebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme gem. I.1.g) bis i)
Nr. 3 Tankstellen
nicht zulässig, und
die ausnahmsweise zulässige Nutzung
Nr. 3 Vergnügungsstätten
ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Begründung:

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist begründet im Einzelhandelskonzept gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren (siehe Pt. 3.4).

Die Nutzung Tankstellen wird zur Vermeidung von zusätzlichen Pkw-Verkehren und den damit verbundenen Abgas- und Lärmemissionen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von zusätzlichen nächtlichen Verkehren von Pkws und den damit verbundenen Lärmemissionen wird die Nutzung Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Festsetzung I.1.g):

Abweichend von den Festsetzungen I.1.d) Nr. 3 und I.1.f) Nr. 1 ist ausnahmsweise der Einzelhandel mit Waren zulässig, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt. Die dafür zulässigen Flächen müssen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Betriebes von untergeordneter Größe sein und dürfen 10 % der Bruttogeschossfläche des Betriebes nicht überschreiten.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll solchen Betrieben die Ansiedlung ermöglicht werden, die im Nebengewerbe ihre Waren unmittelbar vertreiben. Durch Festlegung des Flächenanteils wird sichergestellt, dass der Geschäftsbereich des Einzelhandels von untergeordneter Bedeutung ist.

Festsetzung I.1.h):

Abweichend von den Festsetzungen I.1.d) Nr. 3 und I.1.f) Nr. 1 ist ausnahmsweise zulässig:

1. der Einzelhandel mit folgenden Sortimenten:

- Wohnmöbel, Küchenstudios, Bäderstudios*
- Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben und Lacke*
- Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen, Näh- und Strickmaschinen*

- Bauelemente aus Eisen, Metall, Kunststoff und Holz
 - Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Elektrik
 - Baustoffe, Fliesen und Flachglas
 - Büromöbel, Büromaschinen sowie Geräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung
 - Brennstoffe
 - Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gewächshäuser und Naturhölzer
 - Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde und Pflanzengefäße
2. der Handel mit Kraftfahrzeugen.

Begründung:

Die Festsetzungen tragen den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans (STEP) Zentren einerseits und der guten Lage und Erreichbarkeit des Plangebietes andererseits Rechnung. Sie schließen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Misch- und Gewerbegebieten der 1. B-Planänderung zwar grundsätzlich aus, lassen ausnahmsweise aber nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu. Der Handel mit Kraftfahrzeugen wird ausnahmsweise zugelassen, weil dieser häufig einer Kfz-Werkstatt angeschlossen ist, deren Ansiedlung im Plangebiet erwünscht ist.

Festsetzung I.1.i):

Rand- und Ergänzungssortimente zu den unter I.1.g) und I.1.h) genannten Hauptsortimenten dürfen nur dann in das Angebot aufgenommen werden, wenn diese in räumlicher und fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen und dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben (max. 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 700 m² pro Grundstück) und den Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen.

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzungen ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC etc.). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und dem Verkauf dienenden Freiflächen. Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mitzurechnen.

Begründung I.1.i):

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Intentionen des STEP Zentren nicht über eine unproportionale Hereinnahme von Rand- und Ergänzungssortimenten umgangen werden.

d) Fläche für den Gemeinbedarf

Im Südosten des Geltungsbereiches der 1. B-Planänderung – umgrenzt von der Jenaer Straße im Norden, der Straßenbahntrasse im Osten, der Lützner Straße im Süden und dem „Alleenweg“ im Westen – wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Festsetzung I. 1.j):

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Begründung:

Aufgrund der zentralen Lage dieser Fläche inmitten Grünstreifens und nord-westlich des angrenzenden Grünauer Stadtteilzentrums an der Stuttgarter Allee sowie der guten Anbindung an den ÖPNV ist diese Teilfläche des Plangebietes für eine derartige Nutzung sehr gut geeignet.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

a) Allgemeines Wohngebiet

GRZ und GFZ

Die Festsetzungen liegen bei den GRZ zwischen 0,2 und 0,4 und bei den GFZ zwischen 0,3 und 1,0.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden in den Teilbaugebieten WA 1.1 bis 1.6, 2.1 bis 2.6, 5.11 bis 5.19 sowie 6.7 bis 6.16 mit 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung stellt sicher, dass eine niedrigere Bebauung auf großflächigeren Grundstücken realisiert wird. Dies entspricht der Lage am Rande des Schönaauer Viertels und entlang der Schönaauer Welle. Gemeinsam mit den übrigen Festsetzungen dient dies dem Ziel, dass auf diesen Flächen eine sehr individuelle und vielfältige Bebauung ermöglicht werden soll.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

In den Teilbaugebieten WA 3.5, 4.2 bis 4.5 und 7.0 werden die GRZ 0,2 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht dem weniger stark verdichteten Maß, das für diese Bereiche der rückwärtigen Bebauung festzusetzen ist.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden in den Teilbaugebieten WA 5.2 bis 5.10, 6.1.2 bis 6.6.1 sowie 9.9 bis 9.12 mit 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung stellt sicher, dass an den Erschließungsstraßen eine etwas dichtere Bebauung als in den rückwärtigen Bereichen realisiert wird. In den Teilbaugebieten WA 9.9 bis 9.12 orientiert sich die Festsetzung am Bestand.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

In den Teilbaugebieten WA 2.7 bis 2.20, 4.1 und 4.6, 5.1, 6.1.1 und 6.6.2, 6.17 bis 6.19, 8.1 bis 8.3 sowie 9.1 bis 9.8 werden die GRZ 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht dem stärker verdichteten Maß, das für die bereits fertig gestellte Bebauung gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 32 sowie der Bebauung in den Eingangsbereichen der Sammelstraßen festzusetzen ist. Die Übergangsbereiche zwischen dem Bestand und der mit dieser 1. B-Planänderung angestrebten weniger dichten Bebauung wurden in diese Festsetzung einbezogen, weil damit der Freiraum besteht, einen städtebaulich sinnvollen Übergang zu gestalten.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

In den Teilbaugebieten WA 3.1 bis 3.4, 5.20 bis 5.23 werden die GRZ 0,4 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt.

Begründung:

Für WA 3.1 bis 3.4 bewirkt diese Festsetzung eine städtebauliche Verdichtung, die die zentrale Lage im Plangebiet und ihre städtebauliche Betonung durch die Karree-Bebauung hervorhebt und diesem Gebiet einen stärker urbanen Charakter verleiht. Es ist möglich, ein Ensemble von Stadtvillen oder Reihenhäusern oder auch geschlossenen Geschosswohnungsbau zu verwirklichen.

Bei WA 5.20 bis 5.23 orientiert sich die Festsetzung am Bestand.

Geschosszahl

Die Anzahl der Geschosse werden sowohl als Höchstmaß, als zwingendes Maß und als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 1.1 bis 1.6, 2.1 bis 2.6, 5.2 bis 5.19, 6.1.2 bis 6.6.1, 6.7 bis 6.16 sowie 9.9 bis 9.12 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit I festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht der Rand- bzw. Innenlage der Gebiete im Schönauer Viertel sowie der Teilbereiche der sammelstraßenbegleitenden Bebauung, die nicht in direkter städtebaulicher Beziehung zur urban wirkenden Karree-Bebauung stehen bzw. als Übergang zur bereits fertig gestellten höheren Bebauung sinnvoll sind.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 2.7 bis 2.20, 3.5, 4.2 bis 4.5, 8.1 bis 8.3 sowie 9.1 bis 9.8 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht den jeweiligen Lagen der Baugebiete entweder als rückwärtige Bebauung, als Orientierung am Bestand oder als vermittelnde Bebauung zwischen Bestand und zukünftiger Bebauung.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 4.1 und 4.6, 5.1, 6.1.1 und 6.6.2 sowie 7.0 wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit II festgesetzt.

Begründung:

Hiermit wird die städtebaulich gewünschte Geschossigkeit der die sammelstraßenbegleitenden Bebauung festgesetzt, die in direkter städtebaulicher Beziehung zur urban wirkenden Karree-Bebauung steht bzw. als Übergang zur bereits fertig gestellten höheren Bebauung sinnvoll ist. Die zwingende Festsetzung ist erforderlich, um einheitlich wirkende Übergangsbereiche an der Straßenfront sicherzustellen.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 3.1 bis 3.4 wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens II und höchstens III festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung sichert der Karreebebauung um das „Stadtgärtchen“ die notwendige Anzahl der Geschosse, die diesem Gebiet den städtebaulich gewünschten urbanen Charakter verleiht.

Festsetzung I.2.a):

Die zulässige Zahl der zwingend oder als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse darf in den allgemeinen Wohngebieten 3.1 bis 3.4 ausnahmsweise um ein Staffelgeschoss überschritten werden.

Begründung:

Das Höchstmaß an festgesetzten Vollgeschossen darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebaut wird. Damit soll eine stadträumlich prägende Erhöhung der Bebauung und zugleich eine städtebauliche Verdichtung ermöglicht werden.

Festsetzung I.2.b):

Die zulässige Zahl der zwingend oder als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse darf in den allgemeinen Wohngebieten 1.1 bis 1.6, 2.1 bis 2.6 sowie 9.9 bis 9.12 ausnahmsweise überschritten werden, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet wird.

Begründung:

Das Höchstmaß an festgesetzten Geschossen darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut wird. Damit soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der Charakter einer niedrigen Bebauung erhalten werden.

Festsetzung I.2.c):

In den allgemeinen Wohngebieten 3.1 bis 3.4, 5.20 bis 5.23, 6.1 bis 6.6 sowie 9.1 bis 9.12 können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilig die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und zugeordneten Stellplatzanlagen hinzugerechnet werden.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich gewünschte höhere Dichte in der Karreebebauung erreicht. Für die übrigen Teilbaugebiete folgt diese Festsetzung dem Bestand.

b) Mischgebiet

GRZ und GFZ

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

In den Teilbaugebieten MI 1.1 und 1.2 werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung ist mit dem städtebaulichen Ziel begründet, dem Kreuzungsbereich eine raumbildende hochbauliche Fassung zu geben. Damit soll einerseits eine gestalterische Aufwertung und funktionale Belebung am Rand des weiten Straßenraumes und andererseits eine Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen gewährleistet werden.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Im Teilbaugebiet MI 1.3 werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Für die rückwärtige Bebauung wird ein geringeres Maß an baulicher Dichte festgesetzt, um den Übergang zu den nachbarlichen Wohnbebauungen städtebaulich zu sichern.

Geschosszahl

Die Anzahl der Geschosse wird als Höchstmaß und als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für MI 1.1 und 1.2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens II und höchstens III festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird eine möglichst hohe Randbebauung angestrebt, die nicht weniger als zwei und nicht mehr als drei Geschosse aufweisen soll. Hiermit wird der gewünschte städtebauliche Rahmen für das im Wesentlichen ein- bis zweigeschossige Plangebiet festgesetzt.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für MI 1.3 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit I festgesetzt.

Begründung:

Ein Vollgeschoss als Höchstmaß ist festgesetzt, um die gewerbliche Nutzung in Richtung Wohnbebauung abzustufen. Zulässig ist eine rückwärtige, eingeschossige Bebauung oder Erweiterung der bis zu dreigeschossig festgesetzten Straßenrandbebauung zum Zwecke einer wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksausnutzung.

Festsetzung I.2.a):

Die zulässige Zahl der zwingend oder als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse darf im Mischgebiet MI 1.2 ausnahmsweise um ein Staffelgeschoss überschritten werden.

Begründung:

Das Höchstmaß an festgesetzten Vollgeschossen darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebaut wird. Damit soll eine erhöhte Verdichtung ermöglicht und zugleich der städtische Charakter der Randbebauung betont werden.

c) Gewerbegebiet

GRZ und GFZ

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

In den Teilbaugebiet GEE 1 und 2.1 werden die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt.

Begründung:

Die eingeschränkten Gewerbegebiete finden auf den festgesetzten Flächen einen optimalen Standort. Sie liegen verkehrsgünstig. Die festgesetzte Dichte ermöglicht eine optimale Nutzung der Flächen, die die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausnutzt.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Im Teilbaugebiet GEE 2.2 werden die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige rückwärtige eingeschossige Bebauung oder Erweiterung der bis zu dreigeschossig festgesetzten Bebauung an der Straße ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung und gewährleistet eine Abstufung zur Wohnbebauung.

Geschosszahl

Die Anzahl der Geschosse werden als Höchstmaß und als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für GEE 1 und 2.1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens II und höchstens III festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird eine möglichst hohe Randbebauung angestrebt, die nicht weniger als zwei und nicht mehr als drei Geschosse aufweisen soll. Hiermit wird der gewünschte städtebauliche Rahmen für das im Wesentlichen ein- bis zweigeschossige Plangebiet festgesetzt.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für GEe 2.2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 1 festgesetzt.

Begründung:

Ein Vollgeschoss als Höchstmaß ist festgesetzt, um die gewerbliche Nutzung in Richtung Wohnbebauung abzustufen. Zulässig ist eine rückwärtige, eingeschossige Bebauung oder Erweiterung der bis zu dreigeschossig festgesetzten Straßenrandbebauung zum Zwecke einer wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksausnutzung.

Festsetzung I.2.a):

Die zulässige Zahl der zwingend oder als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse darf in den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2.1 ausnahmsweise um ein Staffelgeschoss überschritten werden.

Begründung:

Das Höchstmaß an festgesetzten Vollgeschossen darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebaut wird. Damit soll eine erhöhte Verdichtung ermöglicht und zugleich der städtische Charakter der Bebauung betont werden.

6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

a) Allgemeines Wohngebiet

Bauweise

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 1.1 bis 1.6 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Diese Bauweise entspricht der gewünschten kleinteiligen Bebauung in dieser Randlage.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 2.1 bis 2.6, 3.5, 4.2 bis 4.5, 5.1 bis 5.19, 6.1 bis 6.16 sowie 7.0 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, das den Schwerpunkt in der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sieht.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 3.1 bis 3.4 sowie 4.1 und 4.6 sind nur Hausgruppen zulässig.

Begründung:

Für die Karree-Bebauung (WA 3.1 bis 3.4) bewirkt diese Festsetzung eine städtebauliche Verdichtung, die ihre zentrale Lage im Plangebiet und ihre städtebauliche Bedeutung betont und diesem Gebiet einen stärker urbanen Charakter verleiht. Es ist möglich, ein Ensemble von Stadtvillen oder Reihenhäusern oder auch geschlossenen Geschosswohnungsbau zu verwirklichen.

Im Bereich WA 4.1 und 4.6 bietet die Bauweise Hausgruppen (Reihenhäuser) eine städtebauliche Hinleitung zur Karree-Bebauung und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Festsetzung gemäß Nutzungsschablone:

Für WA 1.1 bis 1.6, 2.1 bis 2.6, 2.17, 3.5, 4.2 bis 4.5, 5.1 bis 5.19, 6.1 bis 6.16 sowie 7.0 ist offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung sichert den Charakter einer städtebaulich gewünschten gartenbezogenen und vorstädtischen Bebauung.

Die Festsetzung im WA 2.17 sichert im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit den hier gewollten Übergang von der bestehenden Reihenhausbauung zur zukünftigen offenen Bebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung gemäß Planzeichnung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sichern die Anordnung der Baukörper im Plangebiet und die flexible Bebaubarkeit innerhalb der Baufenster entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

Baugrenzen

Festsetzung gemäß Planzeichnung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind größtenteils durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen der Baugrenzen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die gewünschten Lagen und Strukturen der einzelnen Teilbaugebiete.

Baulinien

Festsetzung gemäß Planzeichnung:

Für WA 2.17 bis 2.20, 3.1 bis 3.4, 4.1 und 4.6, 5.1 bis 5.10 sowie 5.20 und 5.21 sind entlang den Sammelstraßen Baulinien festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Baulinien entlang der Sammelstraßen unterstützt den gewollten Charakter einer geordneten Bebauung entlang dieser Sammelstraßen, indem diese die Straßenräume durch einheitlichende Baufluchten städtebaulich einfassen. Sie verhindern ein ungewolltes Verspringen der Häuserfronten.

b) Mischgebiet

Bauweise

Festsetzung 1.2.d):

Im Mischgebiet 1.2 ist abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind bei Einhaltung eines Abstands von 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Begründung:

Begründet wird diese Festsetzung mit dem Ziel, hier eine möglichst geschlossene Bauweise zu erreichen, ohne jedoch eine geschlossene Bauweise festzusetzen, die eine mögliche Bebaubarkeit und Vermarktung des Gebietes wiederum ungewollt einschränken würde.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung gemäß Planzeichnung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baufenster entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

c) Gewerbegebiet

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung gemäß Planzeichnung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sichern die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baufenster entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

6.1.4. Firstrichtung

Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung gemäß Planzeichnung:

Für die meisten WA-Gebiete ist die parallele Firstanordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße zeichnerisch festgesetzt. In den WA-Gebieten 1.1 bis 1.6, 2.1 bis 2.3, 2.7 bis 2.11, 5.11 bis 5.19 sowie 6.7 bis 6.19 ist die Firstanordnung entweder parallel oder aber quer zu der jeweiligen Erschließungsstraße zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen führen zu einer deutlichen Ausbildung der Straßenräume und einer gewollten städtebaulichen Ordnung der Bauanlagen. In den Teilbaugebieten mit parallel und quer verlaufenden Firstrichtungen soll eine trauf- oder eine firstseitige Orientierung zur Straße ermöglicht, eine diagonale Ausrichtung jedoch verhindert werden.

6.1.5. Höhenlage

Festsetzung I.3.a):

Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrsflächen / mit Geh-, Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

Begründung:

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

Festsetzung I.3.b):

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens höhengleich zur festgelegten Bezugshöhe liegen und darf diese maximal um 50 cm überschreiten.

Begründung:

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

6.1.6. Stellplätze und Garagen (auch Carports)

Festsetzung I.4.a):

In den allgemeinen Wohngebieten 1.1 bis 1.6, 2.1 bis 2.20, 3.5, 4.1 bis 4.6, 5.1 bis 5.19, 6.1 bis 6.19 und 7.0 sowie dem Mischgebiet MI 1.1 sind zulässig:

- aa) Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Grundstücks- und der festgesetzten Baugrenze bzw. Baulinie sowie*
- bb) Stellplätze und Garagen (auch Carports) innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis – von der Erschließungsstraße betrachtet – zur rückwärtigen Baugrenze, wobei*
- cc) für Garagen und Carports der Mindestabstand zu der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche 5 m beträgt.*

Begründung:

In den aufgeführten Gebieten erfolgt der erforderliche Stellplatznachweis auf den Grundstücken. Mit den räumlichen Festsetzungen wird bewirkt, dass die Parkieranlagen bzw. parkenden Autos sich eng der Hauptbebauung zuordnen und möglichst zusammenhängend bleiben. Dadurch wirken die Grundstücke großzügiger und geordneter.

Das Erscheinungsbild dieser Baugebiete soll durch die Wohnbebauung bestimmt werden. Deshalb sind die Garagen und Carports in einem angemessenen Abstand zu den Straßen zu errichten. Sie sollen nicht das Straßenbild bestimmen.

Festsetzung I.4.b):

Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind in den mit WA 3.1 bis 3.4 und WA 5.20 bis 5.23 bezeichneten Baugebieten nicht zulässig mit Ausnahme der bestehenden Gemeinschaftsstellplatzanlage, die den WA-Gebieten 5.20 bis 5.23 zugeordnet ist.

Begründung:

Die angestrebte städtebauliche Dichte dieser Baugebiete schließt eine Nutzung für Stellplätze und Garagen aus. Das Bild einer einheitlichen, städtischen Bebauung soll nicht durch Parkieranlagen oder parkende Autos auf den Grundstücksflächen gestört werden. Der Stellplatznachweis ist über die dafür festgesetzten Flächen gesichert.

6.1.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet sind in den mit dem Planzeichen xxxxxx kenntlich gemachten Bereichen entlang der Baugrenzen bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmbelastungen durch die Lyoner, Kiewer und Lützner Straße sowie den Schönauer Ring bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmbelastung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB (A) nachts in den Schlafräumen und 40 dB (A) tags in den Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Sofern diese Pegel nicht durch geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Wände und Dachflächen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens ist vom

Bauherr/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

6.1.8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich

Zeichnerische Festsetzung:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich

Begründung:

Die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen soll die Nutzungsqualität des unmittelbaren Wohnumfeldes erhöhen und den Straßenraum für Fußgänger und insbesondere für Kinder und alte Menschen sicherer machen sowie von ruhendem Verkehr freihalten. Der planungsrechtliche Begriff „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist nicht mit dem straßenrechtlichen Begriff und damit der Beschilderung durch das Zeichen 325 StVO gleichzusetzen, sondern lässt die Art der baulichen und straßenrechtlichen Umsetzung offen.

6.1.9. Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung:

Flächen für die Versorgung von Gas und Elektrizität

Begründung:

Die hier festgesetzten Flächen dienen der Unterbringung von gebietsnotwendigen Versorgungs- und Verteilungseinrichtungen für Gas und Elektrizität.

6.1.10. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Öffentliche Grünflächen

Begründung:

In der Änderung des Bebauungsplans werden alle öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplans Nr. 32 übernommen und zudem drei weitere, ehemals für Bebauung vorgesehene Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Insgesamt werden 17 öffentliche Grünflächen plangrafisch festgesetzt. Zweckbestimmung des Großteils der öffentlichen Grünflächen (ÖG 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16 und 17) ist „Parkanlage“.

Bereits als öffentliche Grünfläche realisiert wurden die Grünflächen ÖG 8 und 9 („Schönauer Welle“) und ÖG 15 (an der Lützner Straße) und ein Teil der Grünfläche ÖG 3 (Wäldchen im Nordosten des Geltungsbereichs). ÖG 17 umfasst den größten Teil des vorhandenen Gehölzes zwischen Kiewer Straße und Meininger Ring (Flurstück 1993/4). Der nördlich und südlich angrenzende Baumbestand auf privaten Flächen (Mischgebiet) wird zum Erhalt festgesetzt, sodass der Baumbestand in seiner Gesamtheit gesichert ist.

Teile der öffentlichen Grünflächen ÖG 14 und ÖG 15 sind im Bebauungsplan Nr. 32 als Mischgebiet mit unterlagerten Tiefgaragen festgesetzt. Da der Bedarf nicht mehr besteht, werden diese Flächen als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der mehr als 30 m breite Grünstreifen hat abschirmende Funktion für die nördlich angrenzende Wohnbebauung (WA 9) gegenüber der Lützner Straße. Im westlichen Abschnitt (ÖG 15) wurden bereits kleinere Erdwälle profiliert und bepflanzt.

Für die öffentliche Grünfläche ÖG 13 sind Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche ist im rechtskräftigen

Bebauungsplan Nr. 32 als Sondergebiet für sozial-kulturelle Nutzungen und als Fläche für Gemeinbedarf (soziale Zwecke) festgesetzt. Da mittelfristig kein Bedarf für diese Nutzungen besteht, soll die Fläche beräumt und der vitale Gehölzbestand erhalten werden. Auf Maßnahmen wie Gehölzanpflanzungen, Wege- und Platzgestaltungen mit Bänken und Beleuchtung wird verzichtet in Hinblick darauf, dass diese voll erschlossenen Flächen möglicherweise in einigen Jahren für andere Nutzungen interessant sein werden. Zudem herrscht hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Grünflächen an dieser Stelle kaum Bedarf bzw. ist er durch die zahlreichen und großflächigen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind beide Flächen nur aufgrund ihres Gehölzbestands bedeutsam. Da sie verinselt und direkt an der Lützner Straße gelegen sind, ist das ökologische Entwicklungspotenzial als relativ gering einzuschätzen. Deshalb und aufgrund der wahrscheinlich nur mittelfristigen Verfügbarkeit wird auf die Festsetzung als Ausgleichsfläche verzichtet.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen bilden zusammen mit den privaten Grünflächen und den Baumanpflanzungen im Straßenraum ein „grünes Netz“, das neben hochwertigen Freiraumqualitäten über erhebliche ökologische Qualitäten verfügt, besonders in Bezug auf klimatische Funktionen, als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie für den Biotopverbund. Die Festsetzung von nahezu 16 ha öffentlichen Grünflächen trägt erheblich zum Ausgleich der Eingriffe bei, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

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

Zeichnerische Festsetzung:

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

Begründung:

Die im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 1 innerhalb des Geltungsbereichs bleibt bestehen. Diese Fläche ist eine von insgesamt drei Ausgleichsflächen, auf denen der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, ausgeglichen wird. Zudem ist in dieser Fläche ein Lärmschutzwall zu errichten, dessen Oberkante 4,50 m über der Gradiante der Lyoner Straße liegen muss, um Lärmbelastungen von der Lyoner Straße auf das Wohngebiet zu vermindern. Der östliche Bereich des Walls ist bereits realisiert. Die Pflanzmaßnahmen werden als textliche Festsetzung formuliert. Eine Überquerung des Lärmschutzwalles zur Fortführung „Alleenweg“ ist in geeigneter Weise zulässig, wenn die Lärmschutzfunktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Zeichnerische Festsetzung:

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Begründung:

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen werden plangraphisch festgesetzt, um die Lage der Flächen zu fixieren. Für die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen erfolgen zusätzlich textliche Festsetzungen.

Flächen zum Erhalt von Gehölzen

Zeichnerische Festsetzung:

Flächen zum Erhalt von Gehölzen

Begründung:

Flächen zum Erhalt von Gehölzen werden plangraphisch festgesetzt. Der Gehölzbestand im Gebiet wurde anhand des Baumkatasters aus dem Jahr 1996 vor Ort überprüft. Im Plan „Aktuelle Vegetation und Nutzung“ im Grünordnungsplan ist dargestellt, welche Bäume nicht mehr vorhanden sind, welche seitdem gepflanzt wurden, welche abgängig bzw. stark geschädigt sind und welche vital und erhaltenswert sind. Flächen zum Erhalt von Gehölzen umfassen zumeist Alleestrukturen, die in ihrer Gesamtheit das Gebiet prägen. Notwendige Pflegeschnitte und das Entfernen einzelner geschädigter Gehölze ist zulässig, wenn dies zum Erhalt der Gesamtgruppen erforderlich ist. Das Entfernen von Bäumen ist – wie im Bebauungsplan Nr. 32 – analog der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig auszugleichen.

Spielplatz in öffentlicher Grünfläche

Festsetzung I.6.1.a):

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist ein Spielplatz für die Altersgruppe 6-11 Jahre einzurichten.

Begründung:

Für die öffentliche Grünfläche ÖG 2 wird die Errichtung eines Spielplatzes für die Altersgruppe 6-11 Jahre festgesetzt, um den Spielraumbedarf dieser Altersgruppe im Gebiet zu sichern. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da die Umsetzungen der Maßnahmen in der Hand der Stadt Leipzig liegen.

Teichanlage

Festsetzung I.6.1.b):

Der Teich im ÖG 6 ist auf mindestens 75 % der Uferlänger – bezogen auf die Mindestwasserführung (Dauerstau) – naturnah auszubilden und zu pflegen.

Begründung:

Neben den ästhetischen erfüllt der Teich auch ökologische Funktionen, die erst bei naturnaher Ausgestaltung zumindest eines Großteils des Ufers erfüllt werden können. Bei naturnaher Ufergestaltung entwickeln sich vielfältige Vegetationsgesellschaften, die zahlreichen Wasser gebunden Tierarten Lebens- und Nahrungsraum bieten. Naturnahe Gestaltung und das Vorhandensein von Tieren (z.B. Schmetterlinge, Libellen) ermöglichen Naturerlebnisse in der Stadt, die die Lebensqualität der Bewohner des Viertels steigern.

Begrünung privater Grünflächen

Festsetzung I.6.2.a):

Auf den privaten Grünflächen PG 1 - 2 sind artenreiche Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Begründung:

Als private Grünflächen werden die Flächen innerhalb der Straßenbahnwendeschleife (PG 2) sowie die nördlich angrenzenden Bereiche (PG 1) festgesetzt (derzeit Garagenhof). Mit dem nördlich angrenzenden „Wäldchen“ (ÖG 3) und den östlich wie südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen entlang der Straßenbahnschienen (ÖG 4, 5, 7, 10, 11 und 12) bilden die privaten Grünflächen eine zusammenhängende Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets. Die Grünfläche wirkt als Frischluftschneise insbesondere auch für südlich der Lützner Straße gelegene Wohngebiete.

Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Festsetzung I.6.2.b):

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der festgesetzten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete sind je angefangene 200 qm mit einem einheimischen,

standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Baums mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Die Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errechnet sich aus der Grundstücksgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). (Beispielrechnung: Grundstücksgröße 500 qm, bei einer GRZ von 0,4 sind 40%, hier 200 qm, der Fläche überbaubar. 60%, hier 300 qm, sind nicht überbaubare Fläche. Somit sind gemäß Festsetzung zwei Laubbäume anzupflanzen.)

Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrüntem Charakter der Wohngebiete bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete, die einen deutlich höheren Anteil an bebaubarer und versiegelbarer Fläche aufweisen, übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO², binden.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z.B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf werden keine Festsetzungen zur Begrünung getroffen, da auch hier der § 8 der Sächsischen Bauordnung zur Anwendung kommt. Der in der Fläche vorhandene Baumbestand wird (wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000) nicht gesondert zum Erhalt festgesetzt. Da sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet und aufgrund der Festsetzungen als Fläche für Gemeinbedarf auch weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben wird, ist der Erhalt der Gehölze gesichert.

Festsetzung 1.6.2.c):

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den allgemeinen Wohngebieten 5.2 bis 5.9, 5.10 bis 5.19 und 6.3, 6.4, 6.8 bis 6.17 sind zweireihige, frei wachsende Hecken anzulegen (Artenauswahl und Artenzusammenstellung siehe Pflanzenliste 2). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

In den allgemeinen Wohngebieten 5.2 bis 5.19 und 6.3 bis 6.17, die nördlich und südlich des Grünzugs der „Schönauer Welle“ gelegen sind, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die zu einer deutlich Strukturierung der Wohngebiete beitragen. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzupflanzen. Die Lage der Hecken bewirkt eine optische Abgrenzung der Wohngebiete, die jeweils durch eine gemeinsame Zufahrt einen kleinen „Wohnhof“ bilden. Auch an den Fußwegen, die die Wohngebiete mit der „Schönauer Welle“ verbinden, sind Hecken anzupflanzen. Aufgrund der Lage der Hecken von der Suhler Straße bzw. dem Liebensteiner und dem Ilmenauer Weg bis an die „Schönauer Welle“ tragen sie zum Biotopverbund innerhalb des Gebiets bei.

Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen nehmen jeweils einen 1,5 m breiten Streifen am Rand der Grundstücke ein, sodass in den Bereichen, in denen zwei aneinander stoßen, ein drei Meter breiter Gehölzstreifen entsteht. Die zweireihige Bepflanzung mit jeweils einer Gehölzreihe auf einem Grundstück soll nachbarschaftliche Konflikte vermeiden. Im Bereich der Fußwege entstehen durch die beidseitige Strauchbepflanzung 6 m breite Heckenwege.

Es sollen sich freiwachsende Hecken entwickeln, sodass Pflegeschnitte nur im Abstand von mehreren Jahren erforderlich sind. Die Artenauswahl orientiert sich an der bereits vorhandenen Bepflanzung der „Schönauer Welle“ und stellt eine Mischung aus heimischen und Ziergehölzen dar. Es sollen überwiegend Blütensträucher verwendet werden, um optisch besonders reizvolle Aspekte im Verlauf des Jahres zu schaffen. Im Anhang des Grünordnungsplans befinden sich Vorschläge für die Heckenanpflanzungen. Es sind Arten zu Pflanzmodulen zusammengestellt, die sich hinsichtlich ihres Wachstumsverhaltens und des Blühaspektes gut ergänzen.

Festsetzung I.6.2.d):

Fensterlose Fassadenteile (>30 qm) sind je 2 laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen.

Begründung:

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

Festsetzung I.6.2.e):

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zur Waagerechten sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflora zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports.

Begründung:

Ebenso wie Fassadenbegrünungen tragen auch Dachbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Zudem können Flachdächer in Abhängigkeit vom Schichtaufbau erhebliche Mengen von Niederschlagswasser speichern und zurückhalten.

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

Festsetzung I.6.3:

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

Begründung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen, um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, Grundwasserneubildung im Gebiet zu ermöglichen und Abwassersystemen und Kläranlagen zu entlasten.

Begrünung von Verkehrsflächen und Parkierungsanlagen

Festsetzung I.6.4.a):

In der Suhler und Weimarer Straße, dem Sonneberger und Nordhäuser Weg, dem Meininger Ring sowie im nördlichen Teil des „Alleenweges“ sind beidseitig standortgerechte, einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 20-25 cm, mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von maximal 12 m in der Reihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Stellplätze, Straßeneinmündungen und Zufahrten sind entsprechend einzuordnen.

Festsetzung I.6.4.b):

Entlang des „Alleenweges“ ist die beidseitige Bepflanzung nördlich der Suhler Straße mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Stammumfang min. 20-25 cm, in einem durchschnittlichen Pflanzabstand von maximal 8 m fortzusetzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Baumanpflanzungen entlang der Straßen dienen der Strukturierung des Plangebietes durch Betonung der Straßenachsen. Straßenbaumbepflanzungen erfüllen ökologische Funktionen (Minderung der Aufheizung von versiegelten Flächen durch Schattenwurf, Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt, Biotopverbund), tragen aber auch erheblich zur optischen Aufwertung des gesamten Gebietes bei, was das Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes unterstützt. Alleen bilden Orientierungs- und Erkennungsmarken.

Die Festsetzung der durchschnittlichen Pflanzabstände ermöglicht das räumliche „Verschieben“ der anzupflanzenden Bäume für die Einordnung von Stellplätzen und Zufahrten. Die gesamte Anzahl der zu pflanzenden Bäume je Straße ist jedoch gesichert. In der Ausführungsplanung für den Straßenbau sind die Baumanpflanzungen zu integrieren.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherung der Vitalität der Bäume werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 qm festgesetzt, die vor Überfahren zu sichern sind (z.B. durch Aufstellung von Schutzbügeln), damit die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen beeinträchtigt wird.

Festsetzung I.6.4.c):

Je angefangene 4 ebenerdige Park- und Stellplätze (PKW) ist mindestens ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Parkplatzbegrünung dient dem Ziel, die Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch Beschattung mit Großbäumen zu vermindern. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung.

Festsetzung I.6.4.d):

Im allgemeinen Wohngebiet 1.1 bis 1.6 sind auf dem Quartiersplatz 2 (Q2) sechs und auf den Quartiersplätzen 1, 3 und 4 (Q1, Q3 und Q4) je vier hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Quartiersplätze sind Orte der Begegnung innerhalb der Wohngebiete. Mit den Baumanpflanzungen werden die Erkennungs- und Identifikationsmöglichkeiten mit den Orten gesteigert. Zudem spenden die Bäume Schatten, so dass die Plätze auch im Sommer über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen.

Festsetzung I.6.4.e):

Die Straßenbäume in der Jenaer Straße und im südlichen Teil des „Alleenweges“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

Begründung:

Die bereits angepflanzten Straßenbäume tragen erheblich zur Strukturierung und Orientierung im Gebiet bei. Zudem werden die Baumreihen als ökologische Wanderungsschienen genutzt.

Festsetzung I.6.4.f):

Für jeden Baum, der gem. Festsetzungen 6.4.a) bis 6.4.d) zu pflanzen ist, ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

Begründung:

Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheibe von 6 qm dient der Sicherung der Versorgung des Baumes mit Niederschlagswasser. Maßnahmen zum Schutz vor Überfahren der Baumscheiben tragen zum Erhalt des Baumes bei und verhindern die Verdichtung der Baumscheibe, so dass die Vitalität des Baumes nicht beeinträchtigt wird.

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenverdichtung

Festsetzung I.6.5:

Oberflächenbefestigungen von Parkplätzen, Geh- und Radwegen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen mit einer Versickerungsrate von => 200 l/s/ha auszustatten.

Begründung:

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen auszustatten, um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, Grundwasserneubildung zu ermöglichen und Abwassersysteme und Kläranlagen zu entlasten.

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

Festsetzung I.6.6:

Die mit SPE 1 in Verbindung mit einem Lärmschutzwall festgesetzte Fläche ist mit einem Anteil von mindestens 50 % an der Gesamtfläche mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der übrige Anteil der Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche anzulegen oder der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Begründung:

Um die Entwicklung ökologisch hochwertiger Strukturen innerhalb der Maßnahmenflächen SPE 1 zu sichern, sind Gehölzanpflanzungen vorzunehmen. Der Anteil der Gehölzfläche wird von 75% (B-Plan Nr. 32) auf 50% reduziert. Zudem wird die Anlage von Wiesen zugelassen. Begründet wird dies damit, dass das Entwicklungsziel, einen strukturreichen Grünzug mit Wechsel von Gehölzgruppen und Offenland herzustellen, hiermit voll erreicht wird.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 2 und SPE 3 sind nicht Bestandteil des Änderungsbereichs, weil keine Änderungen der bauleitplanerischen Festsetzungen erforderlich sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Kaserne Schönau“ zu den Maßnahmenflächen SPE 2 und SPE 3 haben weiterhin Gültigkeit. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind auf beiden Flächen realisiert. Der Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs in den Naturhaushalt ist erbracht.

6.1.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung gemäß Planzeichnung in den WA 2.17 bis 2.19:

Die Verbindungswege zwischen Weimarer und Wasunger Straße erleichtern die fußläufige Zugänglichkeit in das Baugebiet und schaffen zugleich eine Zäsur zwischen den Stufungen bei den Gebäudetypen und -höhen der betroffenen Teilbaugebiete. Die Verbindungswege sollen öffentlich begehbar sein und sind deshalb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Festsetzung gemäß Planzeichnung in den WA 4.1 und 4.2:

Parallel zum Sonneberger Weg wird auf den Teilbaugebieten 4.1 und 4.2 eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Dies ist notwendig, weil die Regen- und Schmutzwasserentsorgung in den bereits bestehenden Anschluss im nördlichen Erschließungs-Stichweg eingeleitet werden muss. Andere Lösungen sind zu kostenaufwendig.

Festsetzung gemäß Planzeichnung in den WA 9.1 und 9.3 sowie WA 9.9 und 9.10:

An der westlichen privaten Erschließungsstraße sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Hiermit werden die fußläufige Zugänglichkeit des Gebietes und der Zugang zum öffentlichen Grün (ÖG 17) für die Allgemeinheit, die Zufahrt für die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgung durch die Erschließungsträger gesichert.

6.1.12. Wertstoffsammelplätze, Wertstoffsammelstellen

Wertstoffsammelplatz (WSP)

Im Plangebiet sind vier Wertstoffsammelplätze bereits hergestellt. Ihr Bestand ist als Hinweis im Plan aufgenommen.

Wertstoffsammelstelle (WSS)

Ein weiterer Wertstoffsammelplatz ist im Zuge der Entwicklung des Gebietes noch vorgesehen. Um ihn begrifflich vom Bestand zu unterscheiden, wurde die in der Planung vorgesehene Anlage „Wertstoffsammelstelle“ genannt. Ihre genaue Lage und Formgestaltung wird im Rahmen der Objektplanung bestimmt.

6.1.13. Quartiersplätze

Die vier Quartiersplätze Q1 bis Q4 im WA 1.1 bis 1.6 geben diesem Gebiet eine besondere städtebauliche Gestalt. Sie werden mit Bäumen bepflanzt und ihr öffentlicher Raum kann vielfältig genutzt werden, z.B. als Treffpunkt, Spielplatz oder für Nachbarschaftsfeste. Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten werden hier weitgehend ausgeschlossen. Lediglich gegenüber den nördlichen und südlichen Stichwegen auf den Quartiersplätzen 1 und 3 sowie im nordöstlichen Bereich des Q2 sind Zufahrten unumgänglich, weil die dahinter liegenden Grundstücke keine andere Erschließung haben. Auf den mit Q1 und Q3 bezeichneten Plätzen werden mindestens acht öffentliche Parkplätze erstellt, deren genaue Anzahl und Lage mit der Objektplanung festgesetzt wird. Sie decken den nachzuweisenden Bedarf an öffentlichen Parkplätzen in diesen Teilbaugebieten ab.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung II.1.a):

Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrsflächen / mit Geh-, Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

Begründung:

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

Festsetzung II.1.b):

In den allgemeinen Wohngebieten 2.18 bis 2.20, 3.1 bis 3.4, 4.1 und 4.6, 6.1.1 und 6.6.2 sowie 7.0 wird die Höhe der Trauflinie (gemessen an der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche) auf mindestens 5,50 m über Bezugshöhe festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der städtebauliche Charakter der bereits beschriebenen sammelstraßenbegleitenden Bebauung sichergestellt. Entlang den Sammelstraßen soll in den Ein- und Übergangsbereichen eine höhere Bebauung das städtebauliche Bild einer Wellenbewegung auch in der Höhe betont werden. Die Festsetzung der Mindesttraufhöhe sichert dieses Ziel.

Festsetzung II.1.c):

In den mit MI 1.3 und GEe 2.2 bezeichneten Misch- und Gewerbegebieten darf die Höhe der Trauflinie (siehe b) 6,00 m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

Begründung:

Diese Festsetzung sichert die Abstufung der Gebäude zur benachbarten Wohnbebauung. Sie verhindert, dass ein eingeschossiger Bau als hohe Halle ausgeführt und die gewünschte Abstufung nicht hergestellt wird.

6.2.2. Sammelstraßenbegleitende Bebauung

Festsetzungen II.2.1.a) bis c):

In den allgemeinen Wohngebieten 2.17 bis 2.20, 3.1 bis 3.4, 4.1, 4.6, 5.1 bis 5.10, 5.20, 5.21, 6.1 bis 6.6, 7.0, 8.1 bis 8.3 sowie 9.1 bis 9.12 gelten folgende Festsetzungen:

a) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zur Waagerechten in einem Farbspektrum von Rot bis Rotbraun in unglasierter, nicht glänzender Ausführung auszubilden. Abweichend davon sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 9.1 bis 9.12 auch Walmdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

b) Für die Außenwandgestaltung sind heller Ziegel in den Farbtönen Ocker und Rot sowie Putz zulässig. Für 40% der Fassadenfläche ist auch Holz zur Außenwandgestaltung zulässig. Holz ist in hellen Farbtönen bzw. in Naturton zu halten.

c) Garagen- und Carportdächer sind als Flachdächer auszubilden. Sattel- oder Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies der Anpassung an die Dachgestaltung des dazugehörigen Wohnhauses dient.

Begründung:

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

Die in dieser Bebauungsplanänderung notwendige Differenzierung in der Gestaltung erfolgt durch die oben bereits beschriebene Unterscheidung zwischen sammelstraßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung. Die Festsetzungen für die sammelstraßenbegleitende Bebauung müssen in einem engen Rahmen erfolgen, weil sie Stadträume gestalten, die eine prägende Wirkung für das Erscheinungsbild des Schönauer Viertels haben. Insbesondere an den Sammelstraßen soll ein Maß an Ein-

heitlichkeit in Dachlandschaft und Außengestaltung geschaffen werden, das dazu beiträgt, ein gestalterisch zusammenhängendes Ortsbild zu prägen.

Die festgelegten Formen und Farben orientieren sich am bereits errichteten Baubestand im Schönauer Viertel. Sie helfen, den Neubau in den Bestand einzugliedern und kurzlebige Modetrends wie z.B. blau glasierte Dächer auszuschließen.

Durch die Festsetzung des Farbspektrums von Rot bis Rotbraun ist ein gewisser Spielraum für eine individuelle Farbwahl bei der Dachgestaltung gegeben, ohne die Herausbildung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes der Siedlung zu gefährden. Als Farbspektrum von Rot bis Rotbraun gelten die folgenden Farben der RAL-Skala: 2001 bis 2002, 3002 bis 3004, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 8004, 8023 bis 8024.

Die abweichende Zulässigkeit von Walmdächern in WA 9.1 bis 9.12 orientiert sich am dortigen Bestand. Hier wurde dem Gestaltungsrahmen bei Geschosswohnungsbau bzw. zweigeschossigen Reihenhäusern eine Dachvariante (Walmdach) hinzugefügt, die sie von der sachlich-kühlen Umgebung des industriell gefertigten Wohnungsbaus der Großsiedlung Grünau abhebt.

Wenngleich das Walmdach bei kleinen Haustypen einen ländlich wirkenden Charakter ausstrahlt, wird diese Dachform bei den eingeschossigen Häusern in den WA 9.9 bis 9.12 zugelassen, weil diese hier einen Teil des städtebaulichen Ensembles bilden. Im Übrigen sollen Walmdächer bei niedrig geschossigen Häusern in diesem städtisch geprägten Wohngebiet nicht ortsbildprägend und demzufolge im Bereich der sammelstraßenbegleitenden Bebauung auch nicht zulässig sein.

Der Ausschluss des Krüppelwalmdaches ist geboten, um den eindeutig ländlichen Charakter, den dieses Dach vermittelt, entsprechend dem städtebaulichen Konzept auszuschließen. Der Ausschluss sichert den städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang des Wohngebietes.

Bei der Außenwandgestaltung werden weitergehende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht. Hier sind heller Ziegel in den Farbtönen Ocker und Rot sowie Putz ohne weitere Farbfestlegung zulässig. Für 40% der Fassadenfläche ist auch Holz in hellen Farbtönen bzw. in Naturton zulässig. Diese Festsetzungen sichern das einheitliche Erscheinungsbild in einem notwendigen Mindestmaß.

6.2.3. Rückwärtige Bebauung

Festsetzung II.2.2.a) bis c):

In den allgemeinen Wohngebieten 1.1 (westlicher Bereich), 1.4 und 1.5 (südliche Bereiche) sowie in den Teilbaugebieten 1.3, 1.6, 2.1 bis 2.16, 3.5, 4.2 bis 4.5, 5.11 bis 5.19, 5.22, 5.23 und 6.7 bis 6.19 gelten folgende Festsetzungen:

a) Die Dächer sind als Sattel-, Pult-, Flach- oder Walmdächer bis zu einer Neigung von 45° zur Waagerechten in einem Farbspektrum von Rot bis Rotbraun sowie Grau und dunkler oder als begrünte Flachdächer auszubilden. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

b) Für die Außenwandgestaltung sind Putz, Ziegel oder Holz zulässig.

c) Garagen- und Carportdächer sind als Flachdächer auszubilden. Sattel- oder Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies der Anpassung an die Dachgestaltung des dazugehörigen Wohnhauses dient.

Begründung:

Bei der rückwärtigen Bebauung wurde entsprechend der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ein geringeres Maß an Gestaltungsvorschriften, die die Einheitlichkeit und das Typische eines Baugebietes gewährleisten, festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich in ihren Inhalten und Begründungen grundsätzlich an denen der sammelstraßenbegleitenden Bebauung, beinhalten jedoch ein geringeres Maß an Festsetzungen und eine erhöhte Farb- und Gestaltungspalette. Als Farbspektrum von Rot bis Rotbraun gelten die folgenden Farben der RAL-Skala: 2001 bis 2002, 3002 bis 3004, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 8004, 8023 bis 8024. Als Farbspektrum Grau und

dunkler gelten die folgenden Farben der RAL-Skala: 7000, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7043 und 9007.

Die niedrigere Geschossigkeit dient dem Ziel der Deckelung der Gebäudehöhen in diesen Gebieten. Die Festsetzungen sind ausreichend, um den gewünschten städtebaulichen Zusammenhalt im Bereich der rückwärtigen Bebauung sowie den Zusammenhang mit dem gesamten Schönauer Viertel herzustellen.

Der Ausschluss des Krüppelwalmdaches ist auch hier geboten, um den eindeutig ländlichen Charakter, den dieses Dach vermittelt, in diesem städtisch geprägten Wohngebiet auszuschließen, um den städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang des Wohngebietes zu sichern.

Durch Dachbegrünung bei Flachdächern auf Nebenanlagen wird der Grünanteil im Plangebiet erhöht. Hierdurch ist eine bessere Einbindung von niedrigeren Gebäuden in die Landschaft gegeben. Die kleinklimatische Situation wird verbessert und der Regenabfluss verzögert.

In den Bereichen des nördlichen Teils des WA 1.1, im WA 1.2 sowie in den nördlichen Teilen von WA 1.4 und WA 1.5 (jeweils nördlich bzw. östlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen und Dachformen innerhalb eines Baufeldes) wird auf gestalterische Vorgaben ganz verzichtet. Hier wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept den individuellen Wünschen Raum gegeben.

6.2.4. Sammelstraßenbegleitende und rückwärtige Bebauung

Festsetzung II.2.3.:

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften können im Einzelfall zugelassen werden, wenn für ein Ensemble von Gebäuden ein Konzept vorliegt, mit dem die gestalterischen Ziele ebenfalls erreicht werden.

Begründung:

Diese Festsetzung eröffnet Bauträgern oder einer Gruppe von Bauherren die Chance, besonders gestaltete attraktive Bauwerke und/oder besondere städtebauliche Ensembles zu realisieren, die nicht vom Bauherrn eines Einzelobjektes verwirklicht werden können. Mit dieser Öffnung wird der städtebaulich gewünschten gestalterischen Besonderheit des Schönauer Viertels Rechnung getragen und planungsrechtlich notwendigen Raum gegeben. Die angestrebten gestalterischen Ziele sind in der Begründung zur sammelstraßenbegleitenden und rückwärtigen Bebauung dargestellt.

6.2.5. Einfriedungen

Festsetzung II.3.1:

a) Einfriedungen sind zulässig in den allgemeinen Wohngebieten an den Grundstücksgrenzen

- zur Weimarer Straße (WA 1.1, 1.4, 1.5, 1.6 und 2.1 sowie 2.17 bis 2.20, 3.1, 3.2, 4.1),

- zur Suhler Straße (WA 3.3, 3.4, 4.6, 5.1 bis 5.10),

- entlang der "Schönauer Welle" (WA 5.11, 5.14 bis 5.16, 5.19, 6.7 bis 6.18)

- zur Jenaer Straße (WA 6.1 bis 6.6) sowie

- zur Amstädter Kehre (WA 7.0) wie folgt:

als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m, wobei auf der straßenzugewandten Seite der Hecke entlang der Grundstücksgrenze darüber hinaus Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind.

b) Einfriedungen zu den mit Geh- und Fahrrechen zu belastenden Flächen sind analog a) vorzunehmen oder in Form von mit Kletterpflanzen berankten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Begründung:

Einfriedungen in Form von Hecken dienen der Durchgrünung des Wohngebietes und tragen zu einem grünbestimmten Ortsbild und zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung bei. Die

Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird erhöht. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig.

Die Einfriedungen an den Sammelstraßen und zur „Schönauer Welle“ sind Teil des gestalterischen Rahmens, mit dem im Gebiet eine zusammengehörige Gestaltung und ein ortsbildprägendes Erscheinungsbild hergestellt werden soll.

Die Zulässigkeit der Zäune wird auf die Außenseite der Hecke verlegt, weil dies den Bedürfnissen der meisten Eigentümer entgegenkommt. Sie empfinden den außen liegenden Zaun stärker als Außengrenze ihres Grundstückes. Diesem Bedürfnis wird Vorrang gegeben vor der Regelung, den Zaun ausschließlich auf der inneren, von der Straße abgewandten Seite der Hecke zuzulassen, um von der Straße her den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben.

Vorschläge für geeignete Pflanzen enthält die Pflanzenliste 1 im Anhang der Begründung.

7. Umweltbericht

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 werden die umweltrelevanten Belange im folgenden, dem § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt. Im Umweltbericht erfolgt die Beschreibung und Bewertung der für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ermittelten bedeutsamen Umweltbelange. Weiterhin stellt der Umweltbericht die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

Vordringliche Aufgabe des vorliegenden Umweltberichts ist die Darstellung der umweltrelevanten Belange, die durch die Festsetzungen der 1. Änderung im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan berührt werden. Von untergeordneter Bedeutung für den vorliegenden Umweltbericht sind die umweltrelevanten Belange, die durch die Festsetzungen des 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 32 bedeutsam waren.

Zur Vervollständigung der Beschreibung und Bewertung werden jedoch Aussagen und Ergebnisse der freiwilligen kommunalen Umweltverträglichkeitsstudie von 1997 (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, UVP-Leitstelle) sowie die des grünplanerischen Fachbeitrags aus dem Jahr 1998 (acerplan, Planungsgesellschaft, Leipzig) im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Weitere Grundlage für den Umweltbericht ist der Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans (Terra IN Juli 2003). Der Grünordnungsplan enthält zeichnerische Darstellungen, auf die im Umweltbericht verwiesen wird.

Die Prüfung der UVP-Pflichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im Juli 2003 vom Amt für Umweltschutz durchgeführt („screening“). Es wurde eine Einzelfallentscheidung getroffen, weil die Summe der Änderungsbereiche weniger als 10 ha umfasst. Da die Änderungen die Reduzierung der Bebaubarkeit bewirken und keineswegs eine Intensivierung, wird das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplans als nicht UVP-pflichtig eingestuft.

7.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsreich des Vorhabens

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der Umwelt wie sie sich derzeit (Sommer 2003) vor Ort darstellt. Für alle Flächen, abgesehen von den Grünflächen und der Maßnahmenfläche SPE 1, liegt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 bereits Baurecht vor.

7.1.1. Menschen

Die 48,03 ha große Fläche des Änderungsbereichs verfügt aufgrund der vorhandenen Erschließung über eine sehr gute Zugänglichkeit. Die Freiflächen setzen sich aus öffentlichen Grünflächen mit Sitz- und Spielmöglichkeiten („Schönauer Welle“) und brachliegenden Bereichen zusammen. Auch der im B-Plan Nr. 32 festgesetzte Teich im Zentrum des Gebiets ist realisiert und verfügt über recht gute

Erholungsqualitäten. In den Uferabschnitten zwischen den Stufenanlagen hat sich bereits eine vielfältige Ufervegetation entwickelt. Die sehr vielfältigen Erholungsmöglichkeiten im Gebiet werden nur von sehr wenigen Menschen genutzt.

Bereits bebaute Bereiche sind die Wohngebiete WA 2.12 bis 2.16, WA 2.18 bis 2.20, WA 5.20 bis 5.23 (Domburger Weg), die WA 5.17 bis 5.19, WA 8.1 bis 8.3 nördlich der Jenaer Straße, WA 9.1 bis 9.3 sowie 9.9 und 9.10 südlich der Jenaer Straße. In den bereits realisierten Wohngebieten liegen keine Beeinträchtigungen des Wohnumfelds vor.

Südlich der Lyoner Straße ist ein Lärmschutzwall festgesetzt, dessen Oberkante 4,50 m über der Gradiente der Lyoner Straße liegen muss. Der östliche Bereich des Walls ist bereits errichtet und bepflanzt und schützt die Wohngebiete nördlich der Weimarer Straße gegen die Lärmbelastungen von der Lyoner Straße.

Vorbelastungen bezüglich Lärms gehen von den stark befahrenen Straßen Lützner und Kiewer Straße sowie vom Einkaufsmarkt an der Kiewer Straße aus (Kühl- und Lüftungsanlagen, Anlieferung).

Der Zustand des Schutzguts Mensch ist im Bestand als gut zu bewerten.

7.1.2. Flora/Fauna

Die aktuelle Vegetation setzt sich im Sommer 2003 aus einem Mosaik vielfältiger Nutzungen zusammen. Eine zusammenfassende Darstellung enthält der Plan 1 „Aktuelle Vegetation und Nutzung 2003“ im Grünordnungsplan (GOP).

Den größten Teil der südlichen und mittleren Bereiche des Änderungsbereichs nehmen junge Ruderalflächen ein (ca. 10,6 ha), die aus sich ehemals bebauten bzw. versiegelten Flächen entwickelt haben. Aufgrund der Aufschüttungen und Verdichtungen ist die Vegetation zum Teil recht schütter ausgebildet, Hochstauden wie z. B. Goldrute halten aber bereits Einzug und zeigen die Entwicklung der Vegetation in Richtung Hochstaudenfluren an.

Ältere Ruderalflächen (ca. 14,0 ha) finden sich in den Bereichen, die auch schon bei den Kartierungen 1996 als Ruderalflächen aufgenommen wurden. Es handelt sich in erster Linie um Flächen im nördlichen Bereich, die schon in den 90er Jahren keiner Nutzung unterlagen und zuvor ackerbaulich bzw. militärisch genutzt wurden. Diese Flächen sind von Hochstauden (Goldrute, Beifuß, Reinfarn) dominiert. Strauchaufwuchs ist noch nicht zu verzeichnen.

Es wurden bereits öffentliche Grünflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 realisiert. Hervorzuheben ist die Grünfläche der „Schönauer Welle“, die mit einer Länge von über 600 m durch das gesamte Plangebiet verläuft. Die Grünfläche setzt sich überwiegend aus Strauchgruppen und Wiesenflächen zusammen. Insgesamt verfügt sie über einen naturnahen Charakter, was durch die geschwungene Form betont wird. Auf den privaten Grünflächen an der Straßenbahnwendschleife sind Wiesen angelegt. Aktuell nehmen öffentliche und private Grünflächen insgesamt derzeit ca. 7,2 ha des Gebiets ein.

Wohngebiete mit neu angelegten Gärten (ca. 6,2 ha) befinden sich in den realisierten Wohngebieten (vgl. Kap. Menschen). Die Verkehrsflächen sind weitgehend entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 32 realisiert. In kleineren Bereichen sind voll versiegelte Flächen anzutreffen z.B. im südwestlichen Bereich. Verkehrsflächen (inkl. Stellplätze und Straßenbaumanpflanzungen) und versiegelte Flächen nehmen insgesamt 8,7 ha im aktuellen Bestand ein.

Folgende Tabelle fasst die aktuellen Nutzungen zusammen:

Tabelle 1: Aktuelle Flächennutzungen im Änderungsbereich 2004

Junge Ruderalflächen	10,6 ha	22,0 %
Ältere Ruderalflächen	14,0 ha	29,2 %
Grünflächen	7,2 ha	15,0 %
Wohnbebauung mit Gärten	6,2 ha	12,9 %
Gewerbefläche	1,3 ha	2,7 %
Verkehrsflächen und versiegelte Flächen	8,7 ha	18,2 %
Summe Bestand 2003	48,0 ha	100,0 %

Der Baumbestand setzt sich aus älteren Einzelbäumen, Jungaufwuchs und Neuanpflanzungen, in erster Linie von Straßenbäumen, zusammen und beschränkt sich auf den südlichen Bereich des Geltungsbereichs. Im Plan 1 „Aktuelle Vegetation und Nutzung“ (im GOP) sind die Einzelbäume dargestellt, die bei der Erstellung des Baumkatasters 1996 aufgenommen wurden, wobei zwischen Bäumen, die im Sommer 2003 noch vorhanden und Bäumen, die nicht mehr vorhanden sind, unterschieden wird. Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Bäume, auch im Bereich durchgeführter Abrissmaßnahmen bzw. Neubebauungen erhalten wurde. Zudem wurden umfangreiche Alleebeplantungen vorgenommen, entlang der Jenaer Straße mit Eschen und im südlichen Abschnitt des „Alleenweges“ mit Linden.

Im südlichen Bereich befinden sich zudem zweireihige Baumgruppen, die als Alleen zwischen der ehemaligen Kasernenbebauung jetzt in den jungen Ruderalflächen stehen, die sich nach dem Abriss und der Entsiegelung entwickelt haben.

Im nordöstlichen Bereich zwischen Schönaauer Ring und Lyoner Straße befindet sich ein „Wäldchen“, das um einen „Jungwald“ erweitert wurde. Im südwestlichen Bereich zwischen Kiewer und Jenaer Straße und dem Meininger Ring befindet sich ebenfalls ein „Wäldchen“, das sich aus mächtigen Linden und Platanen zusammensetzt (Stammdurchmesser überwiegend > 40 cm).

Tiergruppen wurden nicht gesondert aufgenommen, es ist jedoch mit dem Vorkommen von verschiedenen Vogel-, Kleinsäuger-, und Amphibienarten zu rechnen. Besonders der Teich ist für Amphibien interessant und wird, je länger sich die Flächen ungestört entwickeln, an Bedeutung zunehmen. Im Gebiet werden immer wieder Feldhase und Fasanen beobachtet. Die Größe der Ruderalflächen im Gebiet ist wahrscheinlich für einige Tierpopulationen ausreichend. Zudem können Tiere, deren Lebensraum eher das Offenland als die Stadtlandschaft ist, von den Flächen nördlich der Lyoner Straße einwandern. Aufgrund der vorhandenen Störungen durch Kfz-Verkehr und Fußgänger und weil der Lebensraumtyp „ältere Ruderalflächen/Hochstaudenfluren“ in der Leipziger Region nicht besonders selten ist, ist nicht davon auszugehen, dass überregional bedeutsame Tierarten bzw. Populationen im Plangebiet vorkommen.

Der Zustand des Schutzguts Flora/Fauna ist aufgrund der recht vielfältigen, großflächigen und naturnahen Vegetation (überwiegend Ruderalflächen) als hochwertig zu bezeichnen. Im südöstlichen Bereich bildet zudem der eingewachsene Gehölzbestand wertvolle Strukturen, so dass dieser Bereich als hoch bis sehr hochwertig eingestuft wird. Im südwestlichen Bereich ist die Naturnähe der Vegeta-

tion aufgrund der erfolgten Bebauung und Nutzung natürlich geringer. Da der prägende Gehölzbestand jedoch weitgehend erhalten wurde, wird dieser Bereich als mittelwertig für das Schutzgut Flora/Fauna eingestuft wird.

7.1.3. Boden

Die Böden im Änderungsbereich, die sich aus saalekaltzeitlichen Grundmoränen (Geschiebemergel/Geschiebelehm) entwickelt haben, sind zum größten Teil stark anthropogen überprägt. Lediglich im nordwestlichen Bereich befinden sich Braunerden begleitet von Lessives (Parabraunerden), die relativ wenig überprägt sind. Dieser nordwestliche Bereich ist Teil des als Bodenschutzgebiet (BSG) vorgeschlagenen Schönauer Endmoränenzuges „Auf dem Berge“ als Trockengebiet mit zeitweiliger Vernässung mit naturnaher Bodenstruktur, die nur geringfügig durch frühere ackerbauliche Maßnahmen überprägt ist. Bezüglich des Bodenwassers ist dieses Gebiet Sickerwasser beherrscht, es dominiert schnell versickerndes, grobkörniges und porenreiches Material. Der Status des Bodenschutzgebiets resultiert aus der Naturnähe, des ungestörten Wasserhaushalts, des Ertragspotentials sowie aus der Seltenheit von Trockengebietsböden im Leipziger Stadtgebiet.

Die übrigen Böden im Gebiet sind stark durch menschliches Handeln überprägt. Der natürliche Profilaufbau ist durch die ehemaligen Bebauungen, die Versiegelungen, den Abriss und die Entsiegelungen grundlegend verändert. In Teilbereichen wurde Bauschuttmaterial aufgeschüttet bzw. der Boden bei den Maßnahmen auch stark verdichtet. Naturnähe, zumindest seit einigen Jahrzehnten ungestörte Böden sind nur noch im Bereich der älteren Baumgruppen zu erwarten. Es dominieren sandlehmige und lehmige Aufschüttungen, die von Sandlehmen und Sandlössen begleitet sind. Im Liegenden herrschen sandige und kiesige Substrate vor. In den Bereichen, die seit längerem brach liegen, beginnt die Bodenentwicklung von neuem, wobei die Entwicklung über ein Initialstadium (Rohboden) noch nicht hinausgegangen sein kann. Der größte Flächenanteil wird als Sickerwasser bestimmt, ein kleinerer als Stauwasser beeinflusst bezeichnet.

Die Altlastensituation ist in Kap. 4.3 „Bestandsbeschreibung, Altlasten“ dargestellt. Die Sanierung bekannter Altlasten ist abgeschlossen.

Der Zustand des Schutzguts Boden ist im nordwestlichen Teilgebiet aufgrund der Naturnähe und der Seltenheit als sehr hoch zu bewerten, die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist hoch. Der restliche und größere Teil des Gebiets wird aufgrund der starken Überprägungen als mittelwertig und mittel empfindlich gegenüber Veränderung bewertet.

7.1.4. Wasser

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Im Zentrum des Gebiets wurde ein quadratischer Teich (66 x 66 m) angelegt. Der Uferbereich setzt sich aus Stufenanlagen und naturnahen Uferabschnitten zusammen, entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Nr. 32.

Das Gelände im Änderungsbereich ist weitgehend eben. Es fällt von 126 m ü.NN im Nordosten auf 119 m ü.NN am östlichen Rand ab. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 111 bzw. 112 m ü.NN, das heißt 8-15 m unter Flur. Das Grundwasser fließt in Richtung Norden. Der Grundwasserleiter GWL 1.4 hat sich in Schmelzwassersanden, die in der saalekaltzeitlichen Grundmoräne (Geschiebelehm/Geschiebemergel) eingelagert sind, entwickelt. Lokal sind diese Schmelzwassersande auch oberflächennah (z.B. im Nordwesten des Gebiets) anstehend und können, u.a. auch niederschlagsabhängig, wasserführend sein. Der saalkaltzeitliche Grundwasserkomplex wird von frühsaalzeitlichen Elsterschottern, dem GWL 1.5, unterlagert. Im Geltungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Aufgrund des großen Grundwasserflurabstands von mehr als 10 m und der nur mäßigen Durchlässigkeit der Bodenschichten verfügt der größte Teil des Gebiets nur über eine mittlere bis geringe Grundwasserneubildungsrate. Anders verhält es sich im nordwestlichen Bereich, in dem durchlässigere Schichten für eine höhere Grundwasserneubildungsrate sorgen.

In die Bewertung der Empfindlichkeit des Grundwassers fließen der Schutz vor eindringenden Schadstoffen und das Grundwasserneubildungsvermögen ein. Der überwiegende Teil des Gebiets wird aufgrund der tief liegenden Grundwasserleiter und der geringen Durchlässigkeit als gering empfindlich eingestuft. Die Empfindlichkeit des nordöstlichen Bereichs wird aufgrund der Durchlässigkeit der Schichten (höhere Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitig geringerem Schutz des Grundwassers) als mittel bewertet.

7.1.5. Luft / Klima

Das Gebiet wirkt derzeit aufgrund der großräumigen Brachflächen und Grünflächen („Schönaauer Welle“, Wiesen an der Straßenbahnwendeschleife) als Kaltluftentstehungsgebiet. Im Norden schließen Ackerflächen an, die ebenfalls als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Die hier gebildete Kaltluft fließt allerdings in Richtung Osten ab und beeinflusst das Gebiet des Bebauungsplans nicht. Die Neigung des Änderungsbereichs in Richtung Süden bewirkt, dass die gebildete Kaltluft in die südlich angrenzenden Wohngebiete abfließt. Der Abfluss ist durch lockere, bestehende Bebauung und Großgehölze geringfügig eingeschränkt. Die angrenzenden Wohngebiete sind stark überwärmt. Das Plangebiet ist demnach als thermische Ausgleichsfläche anzusehen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist mit dem durchgehenden Grünstreifen (Wäldchen, Straßenbahnschleife) eine Luftaustauschbahn vorhanden. Die Bepflanzungen innerhalb der neu errichteten Wohngebiete mindern die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf das Lokalklima und mindern insbesondere Aufheizung der Gebiete.

Einen hohen Wert für das Schutzgut Klima weisen die großräumigen Ruderalflächen, die Grünflächen und der zusammenhängende Grünstreifen am östlichen Rand auf. Über eine mittlere Wertigkeit verfügen die durchgrünten Flächen der realisierten Wohngebiete.

Luft

Zurzeit gehen nur geringfügige Luftbelastungen vom Plangebiet aus (Anwohnerverkehr, Heizung, Gewerbebetrieb in Südwesten). Zur aktuellen Schadstoffbelastung der Luft im Gebiet liegen berechnete Immissionswerte für Benzol, Russ, PM₁₀ (Schwebstaub und Partikel) und NO₂ des LfUG (Sächsische Landesanstalt für Umwelt und Geologie) aus dem Jahr 2000 vor. Diese sind zur Bewertung mit den Grenzwerten der 22. BImSchV von 2002 und mit den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig zu vergleichen. Die Werte I1 und I2 beziehen sich auf Jahresdurchschnittswerte (I1: über ein Kalenderjahr gemittelter Wert) und Kurzzeitbelastungen (I2: über eine volle Stunde gemittelter Wert) in der Einheit µg/m³.

	Luftbelastung (µg/m ³) im Plangebiet Schönaauer Viertel	Grenzwert nach 22. BImSchV	Umweltqualitäts- ziele der Stadt Leipzig	Umweltqualitätsziele Zielwert für 2010
Benzol I1	1,8 – 1,8	10	5,0	2,5
Russ I1	2,1 – 2,4	keine Angaben	1,5	0,8
PM ₁₀ I1	20 – 23	40	20,0	<20,0
PM ₁₀ I2	55 – 60	50	keine Angaben	keine Angaben
NO ₂ I1	20 – 25	50	40,0	20,0
NO ₂ I2	50 – 55	250	160,0	135,0

fett: Überschreitungen von Grenzwerten

alle Angaben in µg/m³

Bei den untersuchten Luftschadstoffen sind nur geringfügige Überschreitungen von Grenzwerten festzustellen. Nur die berechneten Kurzzeitbelastungen von PM_{10} (Schwebstaub und Partikel) überschreiten die Grenzwerte der BImSchV. Sogar die für 2012 angestrebten Zielwerte werden im Jahr 2000 eingehalten. Die einzige Ausnahme stellen die Jahresdurchschnittswerte für Ruß dar. Die insgesamt relativ entspannte Situation hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist auf die Lage des Gebiets am Siedlungsrand zurückzuführen, die eine Zufuhr weitgehend unbelasteter Luftmassen sichert.

7.1.6. Landschaft

Der südliche Bereich des Änderungsbereichs ist geprägt von dem alten Baumbestand und der Neubebauung im südwestlichen Abschnitt. Dieser Bereich ist vielfältig und reich an Strukturen. Mit dem „Alleenweg“, der Jenaer Straße und den Grünflächen entlang der Lützner Straße ist das Gebiet gut erschlossen und wird von Spaziergängern (oft in Hundebegleitung) regelmäßig besucht. Auch die öffentliche Grünfläche der „Schönauer Welle“ wird von der Bevölkerung genutzt. Hier finden sich zudem Sitz- und einige Spielgelegenheiten.

Die Brachflächen, die den mittleren und nördlichen Bereich prägen, sind durch die vorhandenen Straßen gut erschlossen. Hier überwiegt ein naturnaher aber auch ungenutzter Charakter. Auch der quadratische Teich im Zentrum des Gebiets ist ein Element, das wegen der umliegenden Hochstaudenfluren nur wenig Beachtung findet. Aus ökologischer Sicht haben sich die naturnah gestalteten Uferabschnitte gut entwickelt. Die dort siedelnde Tierwelt wird nur wenig von Besuchern gestört. Das Gebiet wirkt in weiten Bereich gut für Bebauung vorbereitet aber dennoch ungenutzt. Verwahrlosungserscheinungen sind nicht zu beobachten.

Das Schutzgut Landschaft wird mit mittel bewertet, da das Gebiet deutlich anthropogen überprägt ist, aber dennoch ein vielfältiges Landschafts- und Naturerleben ermöglicht.

7.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Sachgüter im Gebiet sind die vorhandenen Neubebauungen und Erschließungen sowie die ehemaligen Kasernengebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Weitere Kultur- oder Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

7.2. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Die flächenrelevanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 2: Festsetzungen zu Flächennutzungen in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 32

Wohnbaugebiete (WA)	17,3 ha	36,1 %
Mischgebiete (MI)	0,8 ha	1,8 %
Gewerbegebiete (GE)	2,8 ha	5,9 %
Fläche für Gemeinbedarf	4,4 ha	9,2 %
Verkehrsflächen	8,1 ha	16,9 %
Grünflächen (ÖG und PG)	13,2 ha	27,4 %
Maßnahmenfläche SPE 1	1,3 ha	2,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,0 ha	0,0 %
Gesamtfläche Änderungsbereich	48,0 ha	100,0 %

Die Änderungen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 32 sind im Kapitel Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dargelegt und werden hier nur kurz zusammengefasst:

- Die Gesamtgröße des Nettobaulands verringert sich um ca. 4 ha (von fast 29 ha auf 25,3 ha), weil auf die Festsetzung des Sondergebiets und einer kleineren Fläche für den Gemeinbedarf (westlich des „Alleenweges“) verzichtet wird.
- Die Gesamtgröße der öffentlichen Grünflächen vergrößert sich um mehr als 4 ha von über 6 ha auf über 11 ha.
- Die GRZ wird in einigen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten (WA 1, 2, 4, 5, 6, 7) von 0,4 auf 0,3 bzw. 0,2 reduziert.
- Die Geschossigkeit wird in einigen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten von zumeist III auf II bzw. auf I reduziert (WA 1, 2, 3, 5, 6).
- Die im B-Plan Nr. 32 nicht festgesetzte Bauweise wird in einigen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten auf Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt (WA 1, 4, 5, 6, 7).

Das Maß und die Intensität der baulichen Nutzung bleiben in der 1. Änderung des Bebauungsplans erheblich hinter denen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 zurück.

7.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Die niedrigen Grundflächenzahlen sichern einen hohen Freiflächenanteil in den Wohnbaugebieten. Die dadurch begrenzte Versiegelung vermindert die negativen Auswirkungen der Neubebauung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl in einem Teil der Wohngebiete nochmals reduziert. Diese Reduzierung trägt zu einer weiteren Verminderung der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei.

Die Reduzierung der Geschossigkeit in der 1. Änderung auf zumeist 1 Vollgeschoss vermindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise in Verbindung mit der Reduzierung der GRZ in der 1. Änderung verringert sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im Gebiet. Dies verringert die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen (weniger Verkehrslärm und Abgase), Wasser (weniger Wasserverbrauch und Abwasser) und Luft (weniger Emissionen).

Die Festsetzung von 11,6 ha öffentlichen Grünflächen (inkl. Teich) und zudem 1,2 ha privaten Grünflächen (mehr als 27 % der Gesamtfläche) tragen in großen Maße zur Minderung der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser und Klima bei. Die linienförmige Ausprägung der Grünflächen sichert den Biotopverbund zu angrenzenden Grünflächen und innerhalb des Gebiets. Die Lage der privaten Grünflächen mit der Festsetzung als Wiese am östlichen Rand, die der Neigung des Hangs folgt, fungiert als Luftaustauschbahn. Die bereits realisierte Grünfläche der „Schönauer Welle“ mit ihren strukturreichen Bepflanzungen und den extensiv gepflegten Wiesen sind als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt von großer Bedeutung.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2002 werden ca. 4,7 ha öffentliche Grünflächen (ÖG 13 u.a.) mehr festgesetzt auf Flächen, die zuvor als Sondergebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt waren. Da die betroffenen Flächen derzeit nur gering bebaut bzw. versiegelt sind, werden durch diese Festsetzungen negative Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser und Klima vermieden. Auch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (ÖG 14 und ÖG 15) auf Flächen für Tiefgaragen im Bebauungsplan Nr. 32 vermeiden negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zum Anpflanzen eines heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaums je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche gleicht einen Teil der Beeinträchtigung für das Schutzgut Flora/Fauna aus, weil die Entwicklung ökologisch hochwertiger Vegetationsflächen gesichert wird. Die Anpflanzung einheimischer Gehölze gleicht einen Teil des Verlustes aus, der durch die Überplanung der vorhandenen Vegetationsstrukturen entsteht. Mit der Verwendung einheimischer Arten werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt geschaffen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden zudem Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Quartiersplätzen im WA 1.1 bis 1.6 und zum Anpflanzen von Hecken in den Wohngebieten WA 5.2 bis 5.18 und WA 6.8 bis 6.17 nördlich und südlich der „Schönauer Welle“ getroffen. Mit diesen Festsetzungen wird ein weiterer Ausgleich besonders für das Schutzgut Flora/Fauna erbracht.

Die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen vermeiden negative Auswirkungen auf die Stadtbild prägenden und ökologisch wertvollen Gehölzbestände im südlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Alle anderen Bäume, die sich außerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen befinden, sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Sollen die Bäume gefällt werden, sind entsprechende Genehmigungen beim Grünflächenamt einzuholen. Im Rahmen der Genehmigungen werden die Ersatzpflanzungen entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung festgelegt.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung gleichen nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Klima und Landschaft teilweise aus. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, begrünte Dach- und Fassaden heizen sich nicht so stark auf wie vegetationslose Dach- und Wandflächen und bilden Sauerstoff und Luftfeuchtigkeit. Weiterhin tragen Dach- und Fassadenbegrünungen dazu bei, dass sich die Bebauung in die durchgrünte Siedlung einfügt.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen und zur Versickerung bzw. Sammlung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vermindert die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt. Das Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken, trägt durch die Versickerung zur Grundwasserneubildung bei und belastet nicht die Vorflut bzw. die Kanalisation. Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung vermindert die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Niederschlagswasser gespeichert und zurückgehalten wird und somit den Abfluss vermindert.

Für den Bebauungsplan Nr. 32 einschl. der 1. Änderung wurden insgesamt vier Schallschutzgutachten erstellt, deren Ergebnisse in den Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden haben. In der 1. Änderung werden die Festsetzungen zum Schallschutz aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Wohngebiete weiterhin eingehalten werden und keine negativen Auswirkungen besonders auf das Schutzgut Menschen zu erwarten sind. Zur Einhaltung der Orientierungswerte dient u.a. die Festsetzung des Lärmschutzwalls an der Lyoner Straße. Für Wohnbebauungen, die in der Nähe der Kiewer, der Lützner Straße und der Lyoner Straße gelegen sind, werden bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt.

Die Festsetzung für das Gewerbegebiet im Nordwesten, dass nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den in Mischgebieten zulässigen Nutzungsarten entsprechen, trägt zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen bei, weil somit die Orientierungswerte der DIN 18005 im westlich gelegenen WA 1 eingehalten werden.

Der festgesetzte Lärmschutzwall am nördlichen Rand des Änderungsbereichs verringert die Lärmbelastungen von der Lyoner Straße auf die Wohnbebauung im WA 2 und WA 1. Durch den Lärmschutzwall allein werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbebauungen nicht eingehalten. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen (vgl. oben).

Mit der aus ökologischer Sicht hochwertigen Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und der Anlage von Wiesen (Festsetzungen zur Maßnahmenflächen SPE 1) werden negative Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Flora/ Fauna ausgeglichen.

7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Grundlage der Bewertung der erheblichen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32. Es werden ausschließlich die Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 betrachtet. Da die Änderungen ausschließlich zur Vermeidung und Verminderung der negativen Auswirkungen beitragen und im vorhergehenden Kapitel behandelt wurden, sind in diesem Kapitel keine erheblichen verbleibenden negativen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans zu nennen.

Einzige Ausnahme ist das in der 1. Änderung festgesetzte WA 3.5, das im Bebauungsplan Nr. 32 als Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt war.

Aus Gründen der Vollständigkeit werden im folgenden Schutzgut bezogen die erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans zusammengefasst und erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die auch im Bebauungsplan Nr. 32 vorlagen, zusammenfassend dargestellt.

7.4.1. Menschen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Bebaubarkeit der Flächen an der Lützner Straße (Mischgebiet, Sondergebiet und eine Teilfläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan Nr. 32) verzichtet. Damit geht die lärmabschirmende Wirkung der im Bebauungsplan ermöglichten Bebauung auf die nördlich der Jenaer Straße gelegenen Wohnbebauungen verloren. Der Verkehrslärm von der Lützner Straße kann weiter in das Plangebiet eindringen. Im Lärmschutzgutachten von Bender und Stahl (1998) und in der schalltechnischen Stellungnahme (1998) wird die Ausbreitung des Verkehrslärms von der Lützner Straße in das Gebiet untersucht. Unter anderem wird dargelegt, dass sich bei ungehinderter Ausbreitung die Lärmbelastung von über 75 dB(A) an der Lützner Straße auf 52,5 - 55 dB(A) an der Jenaer Straße verringert. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag in Wohngebieten ist damit für die festgesetzte Wohnbebauung nördlich der Jenaer Straße eingehalten.

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten.

7.4.2. Flora, Fauna

Die erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 ermöglicht wurden, wurden durch die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna zu erwarten.

7.4.3. Boden

Die erheblichen negativen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 auf das Schutzgut Boden, wurden durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen.

Nicht ausgleichbar allerdings ist die Festsetzung des Gewerbegebiets GEe 1 im Bereich von Böden mit hoher Empfindlichkeit und Wertigkeit (wegen ihrer Seltenheit und Naturnähe). Diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 32 in die 1. Änderung übernommen. Durch die Festsetzung zum Gewerbegebiet (hoher Versiegelungsgrad) liegt ein hohes Risiko für das Schutzgut Boden in diesem Bereich vor, der durch die Überplanung zerstört werden kann.

Durch die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.4.4. Wasser

Die erheblichen negativen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 auf das Schutzgut Wasser, wurden durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen.

Wie für das Schutzgut Boden ist auch für das Schutzgut Wasser die Festsetzung des Gewerbegebiets GEE 1 im Bereich mit großer Bedeutung für die Grundwasserneubildung bei relativ geringer Geschüttheit des Grundwassers nicht ausgleichbar. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 32 in die 1. Änderung übernommen. Durch die Festsetzung zum Gewerbegebiet (hoher Versiegelungsgrad) liegt ein hohes Risiko für das Schutzgut Wasser in diesem Bereich vor.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.4.5. Luft / Klima

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind als Beeinträchtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten zu werten, weil vorhandene Vegetationsstrukturen beseitigt werden und die Fläche zum Teil versiegelt wird. Negative Auswirkungen sind: der Verlust von Flächen mit Sauerstoffproduktion, Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung durch versiegelte Flächen und Hauswände, Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima zu erwarten.

7.4.6. Landschaft

Mit dem Bebauungsplan wird eine Bebauung und Nutzung des Gebiets ermöglicht, die sich grundsätzlich von der derzeitigen Situation unterscheidet. Der Charakter der Fläche wird sich vollständig verändern, hin zu einer durch Wohnbebauung intensiv genutzten Fläche mit mittlerem Versiegelungsgrad sowie mit Lärm und Schadstoffemissionen.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

7.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

7.4.8. Wechselbeziehungen

Die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans haben positive Auswirkungen auf nahezu alle Schutzgüter. Die Reduzierung der Grundflächenzahl und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise tragen zur Verringerung der Versiegelung bei, sodass die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Wasser und Flora/Fauna aus. Der größere Anteil vegetationsbestandener Freiflächen mindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Auch die Reduzierung der Geschossigkeiten vermindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ÖG 13 auf der im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzten Sondergebietsfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf vermeidet negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, weil keine Versiegelungen erfolgen werden, der Vegetationsbestand bleibt erhalten, wodurch keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna und Klima/Luft erfolgen.

Es sind keine negativen Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter zu erwarten.

7.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob die Eingriffsregelung (gem. § 1a BauGB i.V.m. § 16 BNatSchG) zur Anwendung kommt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 sind Eingriffe im Geltungsbereich bereits zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 ist zu prüfen, ob durch die Änderungen der Festsetzungen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden, die über den Eingriffsumfang des Bebauungsplans Nr. 32 hinaus gehen oder ob Flächen für Eingriffe geöffnet werden, auf denen bislang keine Eingriffe zulässig waren.

Für den Bebauungsplan Nr. 32 wurde die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung angewendet. Eingriff und Ausgleich wurden bilanziert. Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der mit dem Bebauungsplan Nr. 32 ermöglichte Eingriff weitestgehend ausgeglichen.

Zunächst wird dargelegt, ob die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 32 ermöglicht wurden, durch Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen sind.

7.5.1. Eingriff und Ausgleich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32

Im grünplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 32 (acerplan 1998) wurde neben der verbal-argumentativen Darstellung von Eingriff und Ausgleich eine „teilgebietsbezogene ökologische Bilanzierung“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgte für alle Teilgebiete des Geltungsbereichs nach der Naturschutz-Ausgleichsverordnung des Freistaates Sachsen (NatSchAVO). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass neben der Ausgleichsfläche SPE 1 im Geltungsbereich weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Als SPE 2 wurde das Flurstück 60 Gemarkung Schönau, nördlich des ursprünglichen Geltungsbereichs und als SPE 3 Teile des Flurstücks 84/1 im Bereich der Schönauer Lachen festgesetzt. Für die Fläche SPE 2 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um diese Fläche erweitert, das Flurstück 84/1 wurde als externe Teilfläche des B-Plans festgesetzt.

Folgende Maßnahmen wurden für Maßnahmenflächen festgesetzt:

SPE 1 In Verbindung mit dem Lärmschutzwall sind die Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und die verbleibenden Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

SPE 2 (ca. 6 ha): Auf der Fläche sollen sich naturnahe, differenzierte Grünbereiche entwickeln. Dazu sind Gehölzpflanzungen auf 60 % der Fläche anzulegen, die verbleibenden Flächen sind als Ruderal- oder Grünlandbereiche zu entwickeln.

SPE 3 (ca. 4 ha): Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Bilanzierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gem. NatSchAVO ergab, dass bei Umsetzung der Festsetzungen nahezu der gesamte, durch den Bebauungsplan Nr. 32 ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen wird.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind, abgesehen vom westlichen Teil des Lärmschutzwalls mit dem westlichen Teil der Maßnahmenfläche SPE 1, in den vergangenen Jahren umgesetzt. Da der westliche Teil des Lärmschutzwalls an der Lyoner Straße bisher noch nicht errichtet ist, konnten auch die festgesetzten Anpflanzungen bisher nicht realisiert werden. Die Festsetzungen zur Maßnahmenfläche SPE 1 werden in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen, womit die Umsetzung auch des westlichen Abschnitts gesichert ist.

Da die Festsetzungen zu den Flächen SPE 2 und SPE 3 nicht geändert werden und die Maßnahmen bereits realisiert sind, sind beide Flächen nicht Bestandteil des Änderungsbereichs. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 behalten ihre Gültigkeit.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 32 ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 16 BNatSchG ist somit planungsrechtlich gesichert und bereits erbracht, obgleich die ermöglichten Eingriffe (Bebauungen) bisher nur in Teilbereichen realisiert wurden.

7.5.2. Eingriff und Ausgleich in der 1. Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich ist zu klären, ob mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden, die über den Eingriffsumfang des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 hinausgehen.

Bei der Prüfung werden

- die Festsetzungen der Bauflächen, die in ihren Grenzen gleich bleiben mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 verglichen und
- die Flächen, deren Nutzung in der 1. Änderung verändert werden, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 verglichen.

a. Änderungen der Festsetzungsinhalte (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise):

Anzahl, Lage und Größe der Wohngebietsflächen bleiben in der Änderung des Bebauungsplans gleich. Auch die Art der Nutzung als Allgemeine Wohngebiete bleibt bestehen. Es ändern sich Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl). Im Folgenden werden die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben, zusammengestellt:

Tabelle 3: Geänderte Festsetzungen zur Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung in den Wohngebieten

	Bauweise	Geschossigkeit	Grundflächenzahl
WA 1	Im B-Plan Nr. 32 nicht festgesetzte Bauweise wird zu Einzelhausbebauung in offener Bauweise geändert	von maximal II bzw. III Vollgeschosse auf maximal I reduziert	GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert
WA 2	Im B-Plan Nr. 32 nicht festgesetzte Bauweise (außer WA 2.1.1) bleibt weitgehend bestehen (außer in WA 2.1-2.6, dort Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise)	Geschossigkeit wird in WA 2.1-WA 2.6 von II bzw. III auf maximal I reduziert, im WA 2.7 bis 2.20 von III auf II	GRZ in den WA 2.1-2.6 von 0,4 auf 0,3 reduziert
WA 3		Geschossigkeit wird von zwingend III auf II-III reduziert	WA 3 bisher Gemeinschaftsstellplatzanlage, jetzt WA
WA 4	Im B-Plan Nr. 32 nicht festgesetzte Bauweise wird in WA 4.1 und WA 4.6 zu Hausgruppen und in WA 4.2- WA 4.5 zu Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise geändert	Geschossigkeit wird in WA 4.2-WA 4.5 von zwingend II auf maximal II reduziert	In WA 4.2-WA 4.5 wird die GRZ von 0,4 auf 0,2 reduziert
WA 5	Im B-Plan Nr. 32 nicht festgesetzte Bauweise wird in WA 5.1- WA 5.19 zu Einzel- und Doppelhausbebauung in offener	Geschossigkeit wird in WA 5.2-5.10 von maximal III auf maximal I reduziert	GRZ in den WA 5.11-5.19 von 0,4 auf 0,3 reduziert

	Bauweise geändert		
WA 6	Im B-Plan Nr. 32 nicht festgesetzte Bauweise wird in WA 6.1-6.16 zu Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise geändert	Geschossigkeit wird in WA 6.1.1 und 6.6.2 von maximal III auf zwingend II und in WA 6.1.2 bis 6.6.1 auf I reduziert	GRZ in den WA 6.7-6.16 von 0,4 auf 0,3 reduziert
WA 7	Im B-Plan Nr. 32 nicht festgesetzte Bauweise wird im WA 7 zu Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise geändert		GRZ wird von 0,4 auf 0,2 reduziert
WA 9		Nicht festgesetzte Geschossigkeit wird in WA 9.1-9.8 auf II und in WA 9.9-9.12 auf I festgesetzt	Nicht festgesetzte GRZ auf 0,4 festgesetzt

Erläuterung: Mit WA sind die Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 32 und die in der 1. Änderung des B-Plans bezeichnet. Auf der Ebene der übergeordneten Bezeichnungen sind die Wohngebiete identisch, d.h. WA 1.x haben die gleiche Lage. Bei den „Unternummerierungen“ entsprechen sich die Gebiete nicht, d.h. z.B. WA 1.1 im B-Plan Nr. 32 hat nicht die gleiche Lage und Größe wie WA 1.1 in der 1. B-Planänderung. Die Änderungen je Wohngebiet sind in der Tabelle im Anhang des Grünordnungsplans zusammengestellt.

Die Verringerung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,2 bzw. 0,3 in großen Teilbereichen reduziert den Eingriffsumfang deutlich, da sich diese Festsetzungen direkt auf die überbaubare und damit auch die versiegelbare Flächen auswirken (s. Tab 4 und Aufstellungen je Wohngebiet im GOP). Nach Bereinigung der unterschiedlichen Berücksichtigung der Verkehrsflächen nimmt der Anteil überbaubarer Fläche um ca. 0,8 ha ab und der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen um 0,8 ha zu. Weniger versiegelbare Fläche bedeutet weniger negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima. Zudem verringert sich durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und durch die Festsetzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhausbebauung die Anzahl der möglichen Wohneinheiten erheblich. Weniger Wohneinheiten bedeuten weniger Verkehrsaufkommen, geringeren Wasserverbrauch, geringere Abwassermengen und weniger Schadstoffemissionen, d.h. die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Luft werden vermindert. Die Auswirkungen der reduzierten Grundflächenzahlen in einigen Wohnbaugebieten auf die maximal bebaubaren Flächen fasst die folgende Tabelle zusammen.

Tabelle 4: Maximal überbaubare Flächen in den Wohngebieten

Änderungsgebiet, 2003	17,3	5,9	11,4
B-Plan Nr. 32, 2000	17,8	7,2	10,6
Differenz	-0,5	-1,3	0,8

Hinweis: Die Differenz hinsichtlich des Nettobaulands erklärt sich daraus, dass in der plangraphischen Darstellung im B-Plan Nr. 32 für die Wohngebiete keine Verkehrsflächen festgesetzt wurden, sondern diese Bestandteil der Bauflächen waren. Auch in der Eingriffsbilanzierung wurden Verkehrsflächen innerhalb der Wohngebiete nicht berücksichtigt, obwohl diese zur inneren Erschließung zwingend erforderlich waren und sind.

Auch die Reduzierung der Geschossigkeit verringert den Eingriffsumfang, da eine geringere Anzahl der Geschosse weniger stark die lokalen Windverhältnisse beeinflussen. Zudem führt die Reduzierung der Geschossigkeiten und Geschossflächenzahlen auch zu einer Verringerung der maximal möglichen Wohneinheiten.

Die geänderten Festsetzungen bewirken insgesamt eine deutliche Reduzierung des im Bebauungsplan Nr. 32 ermöglichten Eingriffsumfangs.

b. Änderungen der festgesetzten Flächennutzungen

Der im Bebauungsplan als Sondergebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Bereich im südlichen Teil des Geltungsbereichs – westlich des Allenweges – wird in der 1. Änderung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Gesamtflächengröße aller privaten und öffentlichen Grünflächen nimmt von 9,4 ha auf 13,2 ha zu. Dies resultiert in erster Linie aus dem Verzicht auf das Sondergebiet (2,9 ha) im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Hinzu kommen zusätzliche kleinere öffentliche Grünflächen (ÖG 14, 15, 16 und 17).

Tabelle 5: Geänderte Festsetzungen zur Art der Nutzung

Art der Nutzung in der 1. Änderung	Art der Nutzung im B-Plan Nr. 32
Öffentliche Grünfläche ÖG 13	Sondergebiet (westlicher Teil) und Fläche für Gemeinbedarf (östlicher Teil)
Öffentliche Grünflächen ÖG 14 und ÖG 15	Teilfläche Tiefgarage
Öffentliche Grünfläche ÖG 16	Teilfläche von WA 9

Die folgende Tabelle stellt die überbaubaren Flächenanteile entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans den überbaubaren Flächenanteilen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2000 gegenüber. In der Spalte „Differenzen zwischen den Festsetzungen 2000 und 2004“ zeigt sich, dass sich in den Wohn- und Mischgebieten die überbaubaren Flächenanteile durch die Änderungen verringern, bei den Flächen für den Gemeinbedarf jedoch erhöhen. In der Summe fällt der Anteil überbaubarer Flächenanteile durch die Festsetzungen der 1. Änderung jedoch deutlich niedriger aus als durch die Festsetzungen des Bebauungsplans von 2000.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der überbaubaren Flächenanteile

Änderungsgebiet 2004			B-Plan 2000		Differenzen zwischen 2000 und 2004	
Baugebiete:	Nettobau- land (m²)	maximal über- baubare Grundstücks- fläche (m²)	Nettobau- land (m²)	maximal über- baubare Grundstücks- fläche (m²)	Nettobau- land (m²)	maximal überbaubare Grundstücks- fläche (m²)
Allgemeines Wohngebiet (WA):	173.068,2	61.933,6	178.200,0	72.390,0	-5.131,8	-10.456,4
Gewerbegebiet (GEe)	28.201,4	22.561,1	26.100,0	20.880,0	2.101,4	1.681,1
Mischgebiet (MI):	8.497,7	5.098,6	15.500,0	9.300,0	-7.002,3	-4.201,4
Sondergebiet, Fläche für Gemeinbedarf:	44.057,2	35.245,8	69.600,0	26.720,0	-25.542,8	8.525,8
Baugebiete gesamt	253.824,5	124.839,1	289.400,0	129.290,0	-35.575,5	-4.450,9

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans bleiben hinsichtlich des ermöglichten Eingriffsumfangs erheblich hinter denen des Bebauungsplans Nr. 32 zurück. Da die durch den Bebauungsplan Nr. 32 ermöglichten Eingriffe bereits durch Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert sind, ist eine Neubilanzierung der Änderungen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8. Ergebnisse der Beteiligung

8.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Von der Unterrichtung und Erörterung der Planung wurde gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB abgesehen, da die Öffentlichkeit bereits auf Grundlage der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 48 im Bereich Schönauer Viertel, Leipzig-West informiert wurde.

Die Ausstellung der Planunterlagen zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 22.02.2005 bis 08.03.2005 im Neuen Rathaus statt. Am 01.03.2005 stand ein Mitarbeiter zur Beantwortung von Fragen zur Ausstellung zur Verfügung.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2004 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schönauer Viertel“ (früher: „Leipzig-West, ehemalige Kaserne Schönau“) bis zum 19.07.2004 gebeten.

Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen fanden bereits Berücksichtigung in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Von den insgesamt beteiligten 16 Institutionen (Ämter, Träger öffentlicher Belange, Verbände und Vereine) hatten vier keine Stellungnahme abgegeben.

Das Regierungspräsidium Leipzig (Raumordnung) und der Regionale Planungsverband Westsachsen (Regionalplanung) sind der Planung gefolgt und haben keine Bedenken geäußert. Das Bundesvermögensamt Leipzig, die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig und die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) hatten ebenfalls keine Bedenken formuliert. Die Ökolöwen erhoben ebenfalls keine Einwände. Ihre Anmerkung konnte geklärt werden, da sie auf einer während des Verfahrens geänderten Nummerierung der ÖG-Flächen basiert.

Hinweise aus den Stellungnahmen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (siehe Gliederungspunkt 4.4), der Polizeidirektion Leipzig (siehe Gliederungspunkt 4.2), der Stadtwerke Leipzig (siehe Gliederungspunkt 3.5) und des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (siehe textlichen Festsetzungen unter III. Punkt 2 und in der Begründung unter Gliederungspunkt 3.6) wurden aufgenommen.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie ist im Wesentlichen berücksichtigt. Dem weitergehenden Vorschlag, dass vor Beginn eines jedes Bodeneingriffes vom Landesamt eine archäologische Grabung erfolgen muss, wird nicht gefolgt. Auch wird der Stellungnahme der Stadtreinigung Leipzig nicht gefolgt, die aussagt, dass Kosten und Folgekosten für das öffentliche Grün nicht ausreichend hoch kalkuliert seien. Bei der Kostenermittlung wurde auf die Erfahrungswerte des Tiefbauamtes und des Grünflächenamtes zurückgegriffen.

8.3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.04.2005 bis 11.05.2005 im Neuen Rathaus statt.

Von fünf Bürgern wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Vier davon betreffen die Festsetzung nur eines Vollgeschosses in den Wohngebieten nördlich und südlich des Grünzuges "Schönauer Welle" und regen an die Zulässigkeit auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen.

Diese Stellungnahmen wurden nicht berücksichtigt.

Eine Stellungnahme betrifft die Regenwasserentsorgung der Privatgrundstücke. Es wird vorgeschlagen, jedem Grundeigentümer die Wahl zwischen dem Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz oder dem Betreiben einer privaten Zisterne zu lassen.

Diese Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

8.4. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die bereits einmal beteiligten 16 Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert. Es gingen neun Stellungnahmen ein. Darin teilen die Bundesanstalt für Immobilien, die LVB GmbH, das Regierungspräsidium Leipzig, der Regionale Planungsverband Westsachsen und das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie mit, dass keine Einwände gegen den ausgelegten Entwurf bestehen. Die IHK Leipzig verweist auf ihre Stellungnahmen vom 14.07.2004, in der sie bereits ihre Zustimmung zum Entwurf bekannt gab. Ebenso verweisen die Kommunalen Wasserwerke Leipzig und das Landesamt für Archäologie auf die mit Schreiben vom 19.07.2004 bzw. 14.07.2004 abgegebenen Stellungnahmen. Der Umgang mit dem Inhalt dieser Stellungnahmen wurde unter Punkt 8.2 dieser Begründung dargelegt.

Leipzig, den 19.08.05


Künz

Leiter des
Stadtplanungsamtes

9. Anlagen

Anlage 1: Pflanzenliste 1 + 2

Pflanzenliste 1: Gehölze für städtische Pflanzungen

Bäume

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

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdom

<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibemellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

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

Anlage 2: Flächenbilanz

Zusammenfassung der Flächen des B-Plan-Gebietes:

Fläche des B-Plan-Gebietes:	in m²		
Gesamtfläche B-Plan-Gebiet	480.326,7		
Bruttobauland:	Gesamtfläche (qm)	%-Anteil	von B-Plan-Fläche
(B-Planfläche)	480.326,7	100,0	
abzüglich:			
- öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Bahn)	81.435,9	17,0	% von B-Plan-Fläche
- SPE 1 - Fläche	13.380,9	2,8	% von B-Plan-Fläche
- öffentliche Grünflächen	115.781,1	24,1	% von B-Plan-Fläche
- private Grünflächen	11.712,8	2,4	% von B-Plan-Fläche
- Versorgungsflächen	129,8	0,0	% von B-Plan-Fläche
- Wasserflächen (öffentlich)	4.061,7	0,8	% von B-Plan-Fläche
Nettobauland (Baugebietsfläche):	253.824,5	52,8	% von B-Plan-Fläche
davon:			
- private Bauflächen	106.515,7	22,2	% von B-Plan-Fläche
- Gemeinbedarfsflächen	37.181,8	7,7	% von B-Plan-Fläche
- Freiflächen (priv. Flächen außerhalb Baufelder)	103.251,6	21,5	% von B-Plan-Fläche
Baugebiete:	Nettobauland (qm)	nach GRZ/GZ maximal überbaubare Grundstücks-fläche (qm)	nach GFZ/GF mögliche Brutto-Ge-schoßfläche (qm)
Allgemeines Wohngebiet (WA):	158.054,8	60.441,3	104.630,3
Gewerbegebiet: (GI)	28.201,4	22.561,1	64.175,9
Mischgebiet (MI):	8.497,7	5.098,6	8.804,5
Gemeinbedarfsflächen:	44.057,2	13.217,2	33.042,9
Fläche für Versorgungsanlagen:	129,8	25,0	25,0
Flächen innerhalb der Baugrenzen:			
Allgemeines Wohngebiet (WA):	75.218,8		
Gewerbegebiet: (GI)	25.857,5		
Mischgebiet (MI):	5.439,4		
Gemeinbedarfsflächen:	22.028,6		
Fläche für Versorgungsanlagen:	25,0		

Wohnbauflächen:

<u>Wohngebiete</u>	<u>Wohnbauflächen</u>	<u>in</u> <u>Baugrenzen</u>	<u>GRZ</u>	nach GRZ/GZ ma- ximal überbaubare Grundstücks-fläche (qm)	<u>GFZ</u>	nach GFZ/GF mögliche Brutto- Geschoßfläche (qm)
--------------------	-----------------------	--------------------------------	------------	--	------------	--

WG 1.1 - 1.6

WG 1.1	7.560,4	4.933,3	0,3	2.268,1	0,3	2.268,1
WG 1.2	3.318,5	2.552,9	0,3	995,6	0,3	995,6
WG 1.3	888,1	450,8	0,3	266,4	0,3	266,4
WG 1.4	2.361,6	1.644,6	0,3	708,5	0,3	708,5
WG 1.5	2.400,7	1.675,2	0,3	720,2	0,3	720,2
WG 1.6	1.438,0	697,2	0,3	431,4	0,3	431,4
WG 1 Summen	17.967,3	11.954,0		5.390,2		5.390,2

WG 2.1 - 2.20

WG 2.1	1.583,0	732,8	0,3	474,9	0,3	474,9
WG 2.2	819,2	314,6	0,3	245,8	0,3	245,8
WG 2.3	1.429,9	697,8	0,3	429,0	0,3	429,0
WG 2.4	4.356,3	2.283,3	0,3	1.306,9	0,3	1.306,9
WG 2.5	5.015,2	353,8	0,3	1.504,6	0,3	1.504,6
WG 2.6	2.5siehe	226,5	0,3		0,3	
WG 2.7	2.5siehe	653,8	0,4		0,8	
WG 2.8	2.5siehe	326,5	0,4		0,8	
WG 2.9	2.5siehe	331,3	0,4		0,8	
WG 2.10	2.046,7	562,8	0,4	818,7	0,8	1.637,4
WG 2.11	3.153,2	545,3	0,4	1.261,3	0,8	2.522,6
WG 2.12	5.016,4	292,3	0,4	2.006,6	0,8	4.013,1
WG 2.13	siehe 2.12	220,4	0,4		0,8	
WG 2.14	siehe 2.12	580,5	0,4		0,8	
WG 2.15	siehe 2.12	292,3	0,4		0,8	
WG 2.16	siehe 2.12	292,4	0,4		0,8	
WG 2.17	siehe 2.10	220,2	0,3		0,3	
WG 2.18	siehe 2.11	295,3	0,4		0,8	
WG 2.19	siehe 2.11	393,8	0,4		0,8	
WG 2.20	773,1	301,0	0,4	309,2	0,8	618,5
WG 2 Summen	22.763,1	9.916,7		8.356,8		12.752,6

WG 3.1 - 3.5

WG 3.1	3.667,8	1.162,3	0,4	1.467,1	1,0	3.667,8
WG 3.2	4.534,7	2.159,8	0,4	1.813,9	1,0	4.534,7
WG 3.3	3.998,3	1.886,6	0,4	1.599,3	1,0	3.998,3
WG 3.4	4.324,6	2.051,0	0,4	1.729,8	1,0	4.324,6
WG 3.5	3.693,4	2.105,6	0,2	738,7	0,4	1.477,4

in Straßen	5.290,2		0,4	2.116,1	1,0	5.290,2
WG 3 Summen	25.509,0	9.365,3		9.464,9		23.293,0

WG 4.1 - 4.6

WG 4.1	1.448,4	693,3	0,4	579,4	0,8	1.158,7
WG 4.2	9.889,7	1.456,3	0,2	1.977,9	0,4	3.955,9
WG 4.3	siehe 4.2	660,7	0,2		0,4	
WG 4.4	siehe 4.2	661,4	0,2		0,4	
WG 4.5	siehe 4.2	1.456,5	0,2		0,4	
WG 4.6	1.501,9	715,0	0,4	600,8	0,8	1.201,5
WG 4 Summen	12.840,0	5.643,2		3.158,1		6.316,1

WG 5.1 - 5.23

WG 5.1	418,0	155,3	0,4	167,2	0,4	167,2
WG 5.2	1.263,8	306,0	0,4	505,5	0,4	505,5
WG 5.3	siehe 5.2	304,5	0,4		0,4	
WG 5.4	1.268,3	310,5	0,4	507,3	0,4	507,3
WG 5.5	siehe 5.4	304,5	0,4		0,4	
WG 5.6	siehe 5.4	304,5	0,4		0,4	
WG 5.7	660,2	322,3	0,4	264,1	0,4	264,1
WG 5.8	1.415,5	312,5	0,4	566,2	0,4	566,2
WG 5.9	siehe 5.8	391,4	0,4		0,4	
WG 5.10	575,3	226,7	0,4	230,1	0,4	230,1
WG 5.11	2.027,0	970,9	0,3	608,1	0,3	608,1
WG 5.12	1.353,4	351,0	0,3	406,0	0,3	406,0
WG 5.13	siehe 5.12	353,0	0,3		0,3	
WG 5.14	5.623,1	1.403,1	0,3	1.686,9	0,3	1.686,9
WG 5.15	siehe 5.4	849,3	0,3		0,3	
WG 5.16	2.459,3	1.219,5	0,3	737,8	0,3	737,8
WG 5.17	1.435,8	343,2	0,3	430,7	0,3	430,7
WG 5.18	siehe 5.8	356,9	0,3		0,3	
WG 5.19	2.144,8	918,7	0,3	643,4	0,3	643,4
WG 5.20	5.488,4	685,8	0,4	2.195,4	1,0	5.488,4
WG 5.21	siehe 5.20	355,1	0,4		1,0	
WG 5.22	siehe 5.20	557,9	0,4		1,0	
WG 5.23	siehe 5.20	680,6	0,4		1,0	
WG 5 Summen	11.089,5	11.983,2		8.948,8		12.241,9

WG 6.1 - 6.19

WG 6.1	2.949,5	509,4	0,4	1.179,8	0,8	2.359,6
WG 6.2	1.635,7	797,7	0,4	654,3	0,4	654,3
WG 6.3	1.326,6	631,3	0,4	530,6	0,4	530,6
WG 6.4	996,3	501,7	0,4	398,5	0,4	398,5
WG 6.5	1.047,2	536,3	0,4	418,9	0,4	418,9
WG 6.6	1.198,5	567,5	0,4	479,4	0,8	958,8
WG 6.7	siehe 6.1	463,7	0,3		0,3	
WG 6.8	6.728,5	355,3	0,3	2.018,6	0,3	2.018,6
WG 6.9	siehe 6.8	297,3	0,3		0,3	
WG 6.10	siehe 6.8	317,3	0,3		0,3	
WG 6.11	siehe 6.8	1.064,2	0,3		0,3	
WG 6.12	siehe 6.8	1.417,5	0,3		0,3	
WG 6.13		1.281,8	0,3	384,5	0,3	384,5
WG 6.14		1.894,3	0,3	568,3	0,3	568,3
WG 6.15	siehe 6.14	391,8	0,3		0,3	
WG 6.16		2.115,6	0,3	634,7	0,3	634,7
WG 6.17	siehe 6.16	465,9	0,4		0,8	
WG 6.18		1.226,3	0,4	490,5	0,8	981,0
WG 6.19	siehe 6.18	217,7	0,4		0,8	
WG 6 Summen	22.400,3	10.086,3		7.758,1		9.907,8

WG 7.0

WG 7.0	4.149,4	1.337,4	0,2	829,9	0,4	1.659,8
--------	---------	---------	-----	-------	-----	---------

WG 8.1 - 8.3

WG 8.1	6.790,0	4.580,7	0,4	2.716,0	0,8	5.432,0
WG 8.2	3.587,0	547,0	0,4	1.434,8	0,8	2.869,6
WG 8.3	siehe 8.2	618,8	0,4		0,8	
WG 8 Summen	10.377,0	5.746,5		4.150,8		8.301,6

WG 9.1 - 9.12

WG 9.1	14.322,4	897,9	0,4	5.729,0	0,8	11.457,9
WG 9.2	siehe 9.1	897,1	0,4		0,8	
WG 9.3	16.636,8	1.030,1	0,4	6.654,7	0,8	13.309,4
WG 9.4	siehe 9.2	790,5	0,4		0,8	
WG 9.5	siehe 9.1	1.015,7	0,4		0,8	
WG 9.6	siehe 9.1	1.014,8	0,4		0,8	
WG 9.7	siehe 9.3	1.122,5	0,4		0,8	
WG 9.8	siehe 9.3	1.125,3	0,4		0,8	
WG 9.9	siehe 9.1	323,0	0,4		0,4	
WG 9.10	siehe 9.3	323,3	0,4		0,4	
WG 9.11	siehe 9.1	323,0	0,4		0,4	
WG 9.12	siehe 9.3	323,0	0,4		0,4	

WG 9 Summen	30.959,2	9.186,2		12.383,7		24.767,4
----------------	----------	---------	--	----------	--	----------

Gesamtsummen:

Wohngebiete	Wohnbauflächen	in Baugrenzen	GRZ	nach GRZ/GZ ma- ximal überbaubare Grundstücksfläche (qm)	GFZ	nach GFZ/GF mögliche Brutto- Geschoßfläche (qm)
WG 1	17.967,3	11.954,0		5.390,2		5.390,2
WG 2	22.763,1	9.916,7		8.356,8		12.752,6
WG 3	25.509,0	9.365,3		9.464,9		23.293,0
WG 4	12.840,0	5.643,2		3.158,1		6.316,1
WG 5	26.102,9	11.983,2		10.441,2		13.734,2
WG 6	22.400,3	10.086,3		7.758,1		9.907,8
WG 7	4.149,4	1.337,4		829,9		1.659,8
WG 8	10.377,0	5.746,5		4.150,8		8.301,6
WG 9	30.959,2	9.186,2		12.383,7		24.767,4
WG gesamt	173.068,2	75.218,8		61.933,6		106.122,6

Grünflächen:

SPE 1 - Fläche	13.380,9		
----------------	----------	--	--

Öffentliche Grünflächen (Nummerierung siehe Plan)

ÖG 1	4.565,4	öffentlich	
ÖG 2	10.504,6	öffentlich	
ÖG 3	1.800,1	öffentlich	
ÖG 4	843,4	öffentlich	
ÖG 5	3.100,4	öffentlich	
ÖG 6	9.911,6	öffentlich	
ÖG 7	4.473,2	öffentlich	
ÖG 8	5.193,4	öffentlich	
ÖG 9	15.108,6	öffentlich	
ÖG 10	6.001,5	öffentlich	
ÖG 11	985,0	öffentlich	
ÖG 12	2.691,1	öffentlich	
ÖG 13	31.414,9	öffentlich	
ÖG 14	5.766,7	öffentlich	
ÖG 15	6.812,2	öffentlich	
ÖG 16	1.529,1	öffentlich	
ÖG 17	5.079,9	öffentlich	
gesamt	115.781,1	Öffentl. Grünflächen	

Private Grünflächen (Nummerierung siehe Plan)

PG 1	8.500,1	privat	
PG 2	3.212,7	privat	
gesamt	11.712,8	private Grünflächen	

Grünflächen gesamt:

SPE-Fläche	13.380,9		
öffentl. Grünflächen	115.781,1		
private Grünflächen	11.712,8		
Seefläche	4.061,7	öffentlich	
gesamt	144.936,5	Gesamt-Grünflächen	

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen (lt. Nummern im Plan):

Bereich 1	5.030,1
Bereich 2	867,0
Bereich 3	8.351,5
Bereich 4	2.466,4
Bereich 5	2.767,4
Bereich 6	3.570,1
Bereich 7	3.796,1
Bereich 8	7.574,9
Bereich 9	1.165,3
Bereich 10	693,6
Bereich 11	1.526,6
Bereich 12	128,3
Bereich 13	8.712,3
Bereich 14	3.942,2
Bereich 15	987,1
Bereich 16	65,8
gesamt	51.644,7

Gesamtfläche Straßen
ohne Zweckbestimmung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

„Alleenweg“	im Norden	2.817,2
„Alleenweg“	am See	1.580,9
„Alleenweg“	bei Welle	2.723,5
„Alleenweg“	im Süden	3.644,5
WG 1	westl. Teil	2.370,8
WG 1	östl. Teil	1.577,8
WG 1	Verb-Weg	51,4
WG 2	West	1.311,9
WG 2	Mitte	1.188,8
WG 2	Ost	1.308,6
WG 3	Fußw. West	150,1
WG 3	Fußw. Ost	150,1
WG 4	Nord	239,2
WG 4	Mitte	317,2
WG 4	Stichweg	18,9
WG 4	Süd	239,2
WG 5	Bogen West	924,6
WG 5	Verb-Weg_West	91,5
WG 5	Hammer	378,3
WG 5	Verbindungsweg	179,0
WG 5	Bogen Ost	935,0
WG 5	Verb-Weg_Ost	79,5
WG 5	Dornburger Weg	947,4
WG 6	Kamm West	1.849,7
WG 6	Verbindungsweg S.	253,8
WG 6	Stichweg West	71,6
WG 6	Kamm Ost	1.559,6
WG 6	Stichweg Ost	84,7
WG 9		636,7
Stichwege	Lützner Straße	183,5
Parkplätze	im Osten	1.213,0
	gesamt	29.078,0

Gesamtfläche Straßen
mit besonderer
Zweckbestimmung

Straßenbahnfläche:

Umriss-Fläche		11.338,2
Innenfläche	grün	5.334,8
Bahnfläche		6.003,4

Gesamtfläche Straßenbahn

Verkehrsflächen insgesamt

ohne Zweckbest.		51.644,7
mit Zweckbest.		29.078,0
Straßenbahnfläche		6.003,4
Parkplätze	Minus	5.290,2

dem Wohnraum zugerechnet

	gesamt	81.435,9
--	--------	----------

Verkehrsflächen insgesamt

Gewerbeflächen:

<u>Gebiete</u>	<u>Flächen</u>	<u>GRZ</u>	<u>Flächen in Baugrenzen</u>	nach GRZ/GZ maximal überbaubare Grundstücksfläche (qm)	<u>GFZ</u>	nach GFZ/GF mögliche Brutto- geschoß-Fläche (qm)
Gewerbegebietsflächen:						
GE 1	21.985,6	0,8	19.641,6	17.588,5	2,4	52.765,4
GE 2.1	3.292,9	0,8	6.215,9	2.634,3	2,4	7.903,0
GE 2.2	2.922,9	0,8	0,0	2.338,3	1,2	3.507,5
GE gesamt	28.201,4		25.857,5	22.561,1		64.175,9

Mischgebietsflächen:

MI 1.1	2.145,6	0,6	818,3	1.287,4	1,2	2.574,7
MI 1.2	2.870,3	0,6	1.962,7	1.722,2	1,2	3.444,4
MI 1.3	3.481,8	0,6	2.658,4	2.089,1	0,8	2.785,4
MI gesamt	8.497,7		5.439,4	5.098,6		8.804,5

Versorgungseinrichtungen:

Umspannfläche	129,8		25,0			
---------------	-------	--	------	--	--	--

Gemeinbedarfsflächen:

öffentliche Verwaltung + kulturelle Zwecke	44.057,2	0,60	37.181,8	13.217,2	1,50	33.042,9
---	----------	------	----------	----------	------	----------

gesamt	80.886,1		68.503,7	Gewerbe-, Misch-, Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen		
---------------	-----------------	--	-----------------	--	--	--