



Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 32
Schönauer Viertel – 2. Änderung**

Stadtbezirk: West
Ortsteil: Schönau

Übersichtskarte:

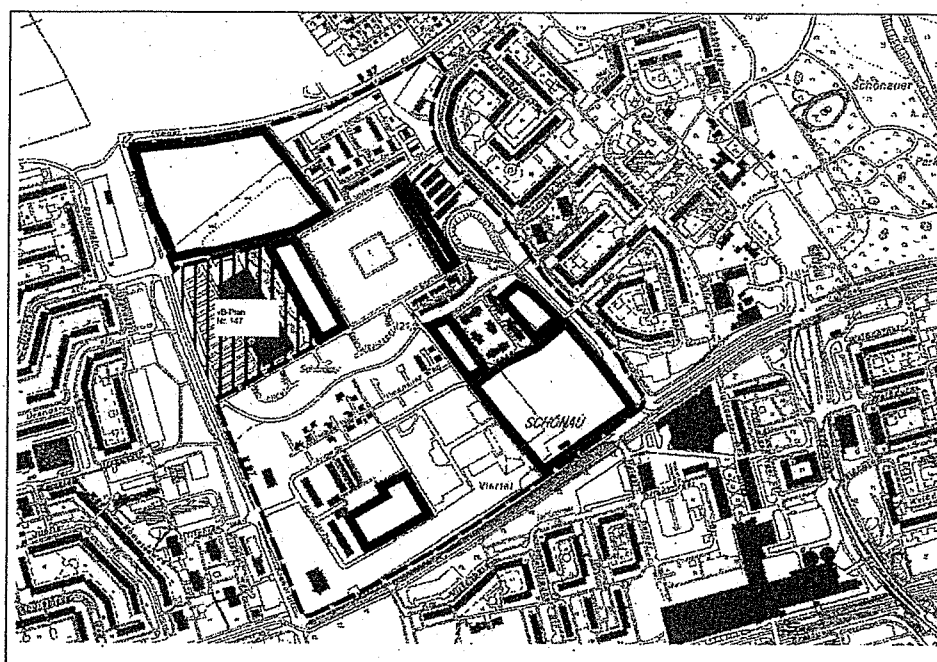
Umgebung des
Bebauungsplans



Änderungsbereiche
2. Änderung



Plangebiet Nr. 32
1. Änderung



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

kombinat4
architekten stadtplaner designer
frank-ehret, schott, berthel, + partner
Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig
Fon 0341 - 228 11 79 - Fax 0341 - 357 72 72
www.kombinat4.de mail@kombinat4.de

24.06.2010 Ute Frank-ehret

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A EINLEITUNG

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

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	5
5.2	vorhandene Bebauung und Nutzung	5
5.3	vorhandene Bevölkerung	6
5.4	vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	6
5.5	Soziale Infrastruktur	7
5.6	Technische Infrastruktur	7
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	7
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	9
6.1.2	Regionalplan Westsachsen	10
6.1.3	Flächennutzungsplan	10
6.1.4	Landschaftsplan	11
6.1.5	Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)	12
6.1.6	Bebauungspläne	13
6.1.7	Zulässigkeit von Bauvorhaben	13
6.2	Sonstige Planungen	13
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	13
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	14
6.2.3.1.1	stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	14
6.2.3.1.2	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	15
6.2.5	Planungsleitfaden für Solarsiedlungen	15
7.	Umweltbericht	16
7.1	Einleitung	16
7.1.0	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	16
7.1.1	Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	16
7.1.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange	17

7.1.3 Festlegung des Umfangs der Ermittlungen der Umweltbelange	18
7.1.4 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	19
7.1.4.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG	19
7.1.4.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes	20
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	20
7.2.1 Pflanzen und Tiere	20
7.2.1.1 Bestandsaufnahme	20
7.2.1.2 Entwicklungsprognose	22
7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
7.2.2. Menschen	23
7.2.2.1 Bestandsaufnahme	23
7.2.2.2 Entwicklungsprognose	25
7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
7.2.3. Boden	28
7.2.3.1 Bestandsaufnahme	28
7.2.3.2 Entwicklungsprognose	30
7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
7.2.4. Wasser	31
7.2.4.1 Bestandsaufnahme	31
7.2.4.2 Entwicklungsprognose	33
7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
7.2.5. Klima	33
7.2.5.1 Bestandsaufnahme	33
7.2.5.2 Entwicklungsprognose	34
7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
7.2.6 Luft	35
7.2.6.1 Bestandsaufnahme	35
7.2.6.2 Entwicklungsprognose	36
7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
7.2.7. Landschaft	36
7.2.7.1 Bestandsaufnahme	36
7.2.7.2 Entwicklungsprognose	37
7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
7.2.8. Kultur und sonstige Sachgüter	38
7.2.9 Biodiversität	38
7.2.9.1 Bestandsaufnahme	38
7.2.9.2 Entwicklungsprognose	38
7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
7.2.10 Wechselwirkungen	39
7.2.10.1 Bestandsaufnahme	39
7.2.10.2 Entwicklungsprognose	39

7.2.10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
7.3. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
7.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
7.5. Zusammenfassung	42
7.6. Berücksichtigung der Klimaschutzbelange in der Bauleitplanung	43
8. Ergebnisse der Beteiligungen	45
8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	45
8.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter	45
8.3. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	46
8.4. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	48
8.5. Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB	48
9. Städtebauliches Konzept	48
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	52
11. Gliederung des Plangebietes	53
12. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	54
12.1. Art der baulichen Nutzung	54
12.1.1 Gebietstyp	54
12.1.2 Feinsteuerung	54
12.2. Maß der baulichen Nutzung	55
12.2.1 Grundflächenzahl	55
12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	56
12.2.3 Höhe baulicher Anlagen	56
12.3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	57
12.3.1 Bauweise	57
12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen	57
12.3.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen	58
12.4. Höhenlage	58
12.5. Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen	58
12.5.1 Stellplätze, Garagen (auch Carports)	58
12.5.2 Nebenanlagen	59
12.6. Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	59
12.6.1 Privatstraße	59
12.6.2 unterirdische Leitungen	60
12.7. Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	60
12.8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	60
12.8.1 Schallschutz im Änderungsbereich A	61
12.8.2 Schallschutz im Änderungsbereich F	62
12.8.3 Schallschutz im Änderungsbereich G	63
12.9. Örtliche Bauvorschriften	64

12.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	64
12.9.2 Einfriedungen	65
13. Straßenverkehrsflächen	66
13.1 Verkehrsflächen	66
13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	66
13.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich	66
13.2.2 Fuß- und Radweg	66
13.2.3 Fuß- und Radweg einschließlich Anwohnerverkehr	66
13.2.4 Park&Ride-Platz	66
14. Grünordnerische Festsetzungen	67
14.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	67
14.1.1 Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken	67
14.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	67
14.1.3 Erhalt von Bäumen	68
14.2 Öffentliche Grünflächen	68
14.3 Begrünung der Baugebiete	68
14.3.1 Begrünung der Grundstücksflächen	68
14.3.2 Fassadenbegrünung	69
14.3.3 Dachbegrünung	69
14.4 Begrünung der Verkehrsflächen	70
14.4.1 Straßenbäume	70
14.4.2 Park&Ride – Plätze	70
14.4.3 Straßenräume in den Änderungsbereichen A und F	71
14.4.4 Straßenbegleitgrün	71
D. STÄDEBAULICHE KALKULATION	
15. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet	73
15.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet	73
15.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld	73
16. Kosten	73

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 48 ha große Gebiet des Bebauungsplans „Schönauer Viertel“ befindet sich im Stadtbezirk West, im Ortsteil Schönau, nördlich der Lützner Straße zwischen dem östlich gelegenen Wohnkomplex 5.1 und dem westlich gelegenen Wohnkomplex 7 der Plattenbaugroßsiedlung Grünau.

Von der 2. Änderung sind insgesamt 7 Änderungsbereiche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schönauer Viertel“ berührt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die nachfolgend beschriebenen Bereiche (siehe auch Übersichtsbild):

Änderungsbereich A „Nordwest-Areal“

im Nordwesten des B-Planes gelegen und von der Lyoner Straße, dem Alleenweg, der Weimarer Straße und der Kiewer Straße begrenzt. Die Größe des Änderungsbereich A beträgt ca. 6 ha.

Änderungsbereich B „Sonneberger Weg“

westlich des Stadtgärtchens gelegen und von der Kiewer Straße, der Sonneberger Weg, der Suhler Straße und dem westlich gelegenen Gelände des Marktes begrenzt. Die Größe des Änderungsbereich B beträgt ca. 1,5 ha.

Änderungsbereich C „Nordhäuser Weg“

östlich des Stadtgärtchens gelegen und von der Weimarer Straße, des östlich gelegenen Garagenkomplexes und der südlich davon gelegenen Straßenbahnwendeschleife, der Suhler Straße und der Nordhäuser Weg begrenzt. Die Größe des Änderungsbereich C beträgt ca. 0,5 ha.

Änderungsbereich D „Arnstädter Kehre“

im Osten des B-Planes gelegen und von der Schönauer Welle, der Arnstädter Kehre, der Jenaer Straße und dem Alleenweg begrenzt. Die Größe des Änderungsbereich D beträgt ca. 0,5 ha.

Änderungsbereich E „Nördlicher Park&Ride-Platz“

im Südosten des B-Planes gelegen und von der Jenaer Straße, der Ostseite des Baugebiets an der Arnstädter Kehre, der Schönauer Welle und den westlich von der Schönauer Straße gelegenen Straßenbahngleisen begrenzt. Die Größe des Änderungsbereich E beträgt ca. 0,5 ha.

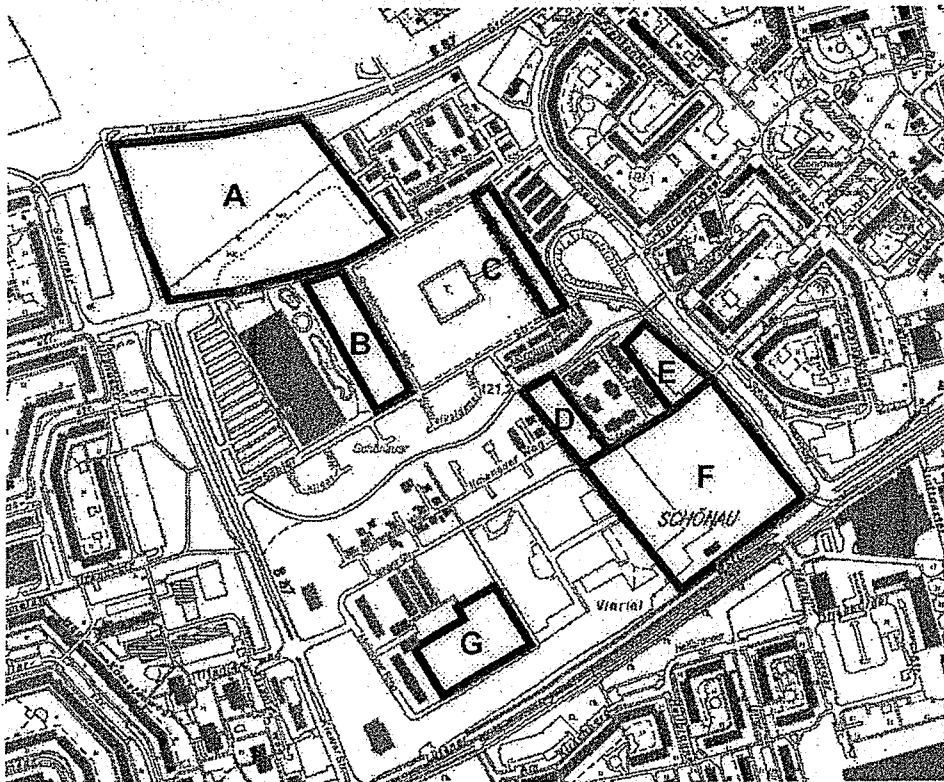
Änderungsbereich F „Südost-Areal“

im Südosten des B-Planes gelegen und von der Jenaer Straße, den westlich von der Schönauer Straße gelegenen Straßenbahngleisen, der Lützner Straße und dem Alleenweg begrenzt. Die Größe des Änderungsbereich F beträgt ca. 4,5 ha.

Änderungsbereich G „Meininger Ring“

im Südwesten des B-Planes gelegen und dreiseitig vom Meininger Ring sowie dem westlich angrenzenden Baugebiet (WA 9.3) begrenzt. Die Größe des Änderungsbereich E beträgt ca. 1,0 ha

Insgesamt haben die Änderungsbereiche eine Größe von ca. 14 ha.



Änderungsbereiche

Die räumliche Lage des Plangebietes bzw. der Änderungsbereiche ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile kann aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass liegt im Wesentlichen darin begründet, dass der stetig steigende Bedarf an Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Planes und dessen 1. Änderung nicht ausreichend bedient werden kann. Da die Stadt Eigentümerin der bisher nicht vermarkteten Flächen ist und von ihr große Vorleistungen für die Herstellung der Infrastruktur und für die Vermarktung des Gebietes übernommen wurden, soll der vermarktungsfähige Anteil freistehender Einfamilienhäuser nochmals erhöht werden. Somit soll ein angemessenes Angebot vorgehalten werden können, welches der aktuellen und künftigen Nachfragesituation entspricht. Zu diesem Zweck wurden von der LESG mbH, dem beauftragten Entwicklungsträger, zusätzliche Flächen an der Lyoner Straße/Kiewer Straße erworben, welche bislang als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Außerdem sollen zu diesem Zweck Teilflächen der bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bereiche im Südosten des B-Planes überplant werden.

Der Planungsanlass liegt ferner in der beabsichtigten Ausweisung von Park & Ride-Flächen westlich der Straßenbahntrasse am Schönaauer Ring begründet. Die betroffenen Flächen, die derzeit bereits als Stellplatzfläche genutzt wird, ist bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich ist die beabsichtigte Änderung des städtebaulichen Konzepts für die noch unbebauten Bereiche am Meiningener Ring Anlass zur Planung, da die bislang dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Lage und Dimensionierung nur Geschosswohnungsbau zulassen.

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert, wodurch zum Beispiel die Einordnung eines angedachten Kindergartens erfolgen kann.

Das Planerfordernis besteht grundsätzlich darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der bestehende planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben geändert und an die Planungsziele angepasst werden kann und die für den räumlichen Geltungsbereich angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden kann. Dies betrifft insbesondere die Sicherung der Erschließung im Gebiet, die Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung unter der Berücksichtigung der bisherigen Qualitätsziele, der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Das Planungserfordernis begründet sich zudem aus der gebührenden Berücksichtigung von Umwelt und Naturschutz, insbesondere aus der notwendigen Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie ferner aus der Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung hinsichtlich der eigenen Mobilität und entsprechenden ÖPNV-Angeboten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Grundsätzlich besteht das Ziel der Planung in der Fortführung des städtebaulichen Konzepts des B-Planes Nr. 32, 1. Änderung, das durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Erhöhung der Flächenanteile für Einfamilienhäuser

Die steigende Nachfrage für dieses Wohnsegment, vor allem in den gängigen Grundstücksgrößen von 450-600 m² soll im ausreichenden Maß im Gebiet bedient werden können. Der Schwerpunkt liegt dabei auf frei stehenden Einzelhäusern.

Geordnete verkehrliche Erschließung neuer Baugebiete

Durch eine geringe Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und eine entsprechende Straßenführung soll eine möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke erreicht werden. Angerartige Aufweitungen sollen die Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum verbessern.

Überprüfung der städtebaulichen Vorschriften

Zur Förderung des individuellen Wohnungsbaus sollen in bestimmten Bereichen die städtebaulichen Vorgaben (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Firstrichtung) geprüft werden, um so innerhalb des Gebietes flexibel auf verschiedenen Nutzer und deren unterschiedlichen Anforderungen reagieren zu können. Dabei sollen die gestalterischen Zielstellungen in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Struktur gegenüber dem B-Plan Nr. 32 enger gefasst werden.

Erhalt vorhandener Grünflächen

Zur Gewährleistung der klimatischen Belüftungsfunktionen und zur Abschirmung des Gebiets gegenüber den stark befahrenen Straßen sollen vorhandene Grünflächen dauerhaft erhalten werden.

Sicherung von Flächen für Park & Ride-Angebote

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Parkplatzflächen sollen zugunsten der Sicherstellung eines ausreichender Stellplatzangebotes in der Nähe von gut frequentierten Linien des ÖPNV in ihrem Bestand bestätigt werden.

Klarstellung der notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zur Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, insbesondere Verkehrslärm zu untersuchen und entsprechende Vorkehrungen umzusetzen.

Berücksichtigung der Klimaschutzbelange in der Bauleitplanung

Aufgrund der in den vergangenen Jahren geführten Klimaschutzdebatte und der Suche nach Möglichkeiten, den Klimawandel auf ein Minimum zu reduzieren, ist die Thematik der Festsetzung von Energiestandards in Bebauungsplänen oder Errichtung von Solarsiedlungen in der Diskussion.

In einigen Bundesländern und Kommunen ist die Planung von Siedlungen, die eine bessere Nutzung regenerativer Energien fest schreibt, bereits Standard. Am Beispiel des Bebauungsplans Nr. 32 „Schönauer Viertel“, 2. Änderung, wird nun in Leipzig erstmals ein Siedlungsbereich, der von der Stadt selbst geplant und entwickelt wird, einer energetischen Optimierung unterzogen. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, die Klimaschutzziele, zu denen sich die Bundesregierung, der Freistaat Sachsen und auch die Stadt Leipzig im Klimaschutzprogramm (insbesondere Teil B.1- Klimaschutz bei Stadtentwicklung und Bauleitplanung) verpflichtet haben, konkret umzusetzen.

Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe

Im Sinne eines schonenden Umganges mit Natur und Landschaft sollen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der ausgleichspflichtigen Eingriffe erarbeitet, bilanziert und planungsrechtlich gesichert werden.

4. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst, so dass die Möglichkeit zur Erteilung von Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegeben ist. Von dieser Möglichkeit wurde im vollständig erschlossenen Baugebiet Südost-Areal (Änderungsbereich F) auch Gebrauch gemacht.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss RBV – 269/10 vom	24.02.2010
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 5 vom 06.03.2010	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB),	16.06. bis 30.06.2009
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12 vom 06.06.2009	
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	09. 02.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	12. 03.2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.03 bis 15.04.2010
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 5 vom 06.03.2010	
Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom	02.06. 2010

B Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Entsprechend der inhomogenen Baugrundsichtverhältnisse werden vor Baubeginn prinzipiell standortkonkrete Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen, da im Plangebiet oberflächennah Geschiebemergel und -lehm sowie glazifluvialer Sand und Kies anstehen. Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

Altlasten

Im Gebiet der ehemaligen Kaserne Schönaau 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.

Archäologischen Relevanzbereich

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.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Gebiet des rechtskräftigen B-Planes Nr. 32 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 an der Lützner Straße, genießt Bestandsschutz und wird als Wohngebäude genutzt.

Das Gebiet des B-Planes ist mit Ausnahme der hier zur Änderung anstehenden Bereiche nahezu vollständig entwickelt. Im Ostteil wurden entlang der Arnstädter 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. Die Bereiche nördlich und südlich der Schönaauer Welle zwischen Kiewer Straße und dem Alleenweg sind letztlich auf der Grundlage der 1. Änderung des B-Planes mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut worden. Im Bereich des Dornburger Weges sind ein- und zweigeschossiges Reihenhausesensemble gebaut worden. Im Nordosten des Gebietes sind knapp 30 ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser sowie mehrere freistehende Einzelhäuser entstanden.

Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Südwesten an der Kiewer Straße werden durch einen Autopflege- und Zubehörhandel sowie einen Gewerbebetrieb genutzt. Das im Nordwesten des Plangebietes festgesetzte Gewerbegebiet konnte keiner Nutzung zugeführt werden und lag daher die letzten Jahre brach. Nunmehr soll es ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden (Änderungsbereich A). Nördlich der Lyoner Straße befindet sich der planfestgestellte Geltungsbereich des Vorhabens „Kiessandtagebau Leipzig-Schönau II“. Der Abstand zur nördlichen Grenze des Änderungsbereiches A beträgt ca. 280m.

Die im Südosten des Plangebiets gelegene Gemeinbedarfsfläche wurde in den letzten Jahren nur noch sporadisch als Parkfläche genutzt und soll nunmehr teilweise für Wohnzwecke genutzt werden.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Schönau lebten 2005 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2006) auf einer Fläche von ca. 3,1 km² etwa 4.820 Einwohner in ca. 2.600 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner hat sich damit gegenüber dem Vorjahr ganz leicht erhöht. Der Altersdurchschnitt der Bewohner liegt oberhalb dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während die Jugend- und die Altenquote unterhalb liegt. Der Ausländeranteil liegt mit 2,3% deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

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.

Grundsätzlich wird an der bisherigen Zielstellung, ökologisch hochwertige Grünflächen zu schaffen, die zudem als Erholungs- und Freizeitraum für die Bevölkerung eine hohe Attraktivität aufweisen, festgehalten. Allerdings werden im Bereich der bereits als Stellplätze genutzten Flächen nördlich der Jenaer Straße die Planungsziele dahingegen korrigiert, diese Nutzungen in ihrem Bestand zu bestätigen. Als Ersatz für die dort wegfallenden „Grünflächen“ sollen Teilflächen der bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Flächen zukünftig als Grünfläche festgesetzt werden.

Weitere Grünstrukturen, die das Gebiet gliedern und ein Netz mit den Grünflächen bilden, stellen die Straßenbaumanpflanzungen dar. Diese werden, dort wo sie innerhalb der Änderungsbereiche liegen, 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, 1. Änderung, beibehalten werden, in dem Sinn, dass für die privaten Flächen ein Mindestmaß an Vorgaben getroffen werden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Jahr 2005 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2006) befanden sich im Stadtbezirk West insgesamt 19 Kindertagesstätten mit zusammen 1909 Plätzen, 19 Allgemeinbildende Schulen (darunter 9 Grundschulen, 4 Mittelschulen und 1 Gymnasium). Die nächstgelegenen Kindertagesstätten (2 Einrichtungen) befinden sich südlich der Lützner Straße in einem Abstand von ca. 660m. Weitere 3 Einrichtungen befinden sich in nordöstlicher Richtung in einem Abstand von ca. 580m am Schönauer Park.

Die nächstgelegenen Schuleinrichtungen befinden sich westlich der Kiewer Straße (Grundschule) bzw. westlich des Schönauer Parks (Grundschule) in einer Entfernung von jeweils etwa 550m. Ebenfalls befinden sich westlich des Schönauer Parks zwei Fachschulen und südlich der Lützner Straße eine Fachschule (Entfernung ca. 700m). Die nächstgelegene Mittelschule und das Gymnasium befinden sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.100m an der Plovdiver Straße. Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Schulen oder Kindertageseinrichtungen.

Die nächstgelegenen Sporteinrichtungen befinden sich jeweils in der Nähe der schon erwähnten Schulstandorte. Ein Sportplatz befindet sich südlich der Lützner Straße nahe der dortigen Fachschule.

Im nahe gelegenen Allee-Center (Entfernung ca. 750m) befinden sich neben den dortigen Einzelhandelseinrichtungen zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. das Bürgeramt, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen und andere Dienstleistungseinrichtungen. Zudem befinden sich dort mehrere unterschiedlich große gastronomische Einrichtungen sowie der Freizeitbeschäftigung dienende Einrichtungen wie z.B. ein Multiplex-Kino, Fitnessstudio, Videotheken und ein Spielplatz.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Kaufland- SB- Warenhaus, welches auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen B-Planes errichtet wurde.

Im weiteren Umkreis (Entfernung ca. 1300m) befindet sich südlich der S-Bahn-Linie an der Stuttgarter Allee eine Schwimmhalle, die „Grünauer Welle“. Dort befinden sich auch mehrere Sportplätze sowie ein Kletterfelsen (Reste eines 16-Geschossers). In unmittelbarer Nähe zur Schwimmhalle befindet sich der Jugendklub „Völkerfreundschaft“.

Die angegebenen Entfernungen (Luftlinie) beziehen sich auf die ungefähre Mitte des ursprünglichen B-Planes Nr. 32 am Schnittpunkt des Alleenweges mit der Suhler Straße.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Anbindung des Plangebietes an das Leipziger Straßennetz bleibt mit der erneuten Planänderung unverändert. So ist das Gebiet im Westen über 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. Nördlich der Einmündung der Weimarer Straße verengt sich die Kiewer Straße auf zwei Spuren. Die Vorplanung für den Ausbau des Knotens Kiewer Straße / Lyoner Straße und verlängerte Saturnstraße liegt vor und ist in der Planung entsprechend berücksichtigt. Der Ausbau des Knotens (Kreis) Lützner Straße/Kiewer Straße ist teilweise (nördlicher Knotenarm) erfolgt. Der Ausbau der Lützner Straße in städtauswärtiger Richtung befindet sich in der Vorplanung.

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 Meiningener Ring und die Arnstädter 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 – Gebiete 6.1 bis 6.19 – sowie der Liebensteiner Weg, Römhilder Weg und Schmalkaldener Weg sind 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. Ab 2010 planen die LVB GmbH Änderungen im bestehenden Netz.

Dann soll nur noch eine Linie das Plangebiet auf der Lützner Straße tangieren, während die andere Linie – wie die frühere und inzwischen eingestellte Linie 13 – auf der östlich im Plangebiet liegenden Gleisstrasse bis zur Gleisschleife Grünau-Nord verkehren. Beide Linien sollen entsprechend den Vorgaben des Leipziger Nahverkehrsplanes im Zehn-Minuten-Takt bedient werden. Mit wirksam werden dieser Änderung wird auch die derzeit durch die Weimarer Straße verkehrende Buslinie 63 eingestellt.

Der Änderungsbereich A wird damit nicht direkt durch die genannten Straßenbahnlinien erschlossen. Die Entfernung zu deren Haltestellen beträgt 600 bzw. 800 m. Zusätzlich steht die Buslinie 62 in der Kiewer Straße zur Verfügung. Diese verkehrt jedoch nur tagsüber halbstündlich und sonntags nicht. Die ÖPNV-Erschließung dieses Teils des Plangebietes ist daher schlechter zu bewerten als in den übrigen Bereichen.

Fuß- und Radwege

Im „Alleenweg“ und der „Schönauer Welle“ sind Geh- und Radwege integriert. Über diese ist das Gebiet an die dreiseitig angrenzenden Wohnkomplexe angebunden. Die Anbindung zum Landschaftsraum Schönauer Lachen erfolgt durch die Fortführung des „Alleenweges“ in nördliche Richtung. Die Querung des Lärmschutzwalles erfolgt so, dass dieser in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird. Eine entsprechende Vorplanung ist bereits berücksichtigt.

Der in Ostwestrichtung verlaufende Radweg auf der Nordseite der Lützner Straße ist für die Erfordernisse des Radverkehrs an dieser Stelle ausreichend.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation wird auf die bestehenden Netzstrukturen des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen.

Elektroenergie- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich als erschlossen anzusehen, dies gilt insbesondere für die Änderungsbereiche B, C und F. Das vorhandene Gas- und Stromversorgungsnetz kann entsprechend dem notwendigen Bedarf erweitert werden. Der Änderungsbereich E soll ab September 2009 energetisch erschlossen werden.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf den Bestand an Trink- und Abwasserleitungen in den Änderungsbereichen A, C, D und E verwiesen. Die Hausanschlüsse werden durch Kontrollschächte angebunden, die größtenteils im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind. Die Löschwasserbereitstellung ist gegeben. Auch hier sind ggf. innere Erschließungen erforderlich.

Leitungen der Kommunalen Wasserwerke befinden sich in den öffentlichen Grünflächen zwischen dem Gleiskörper der LVB GmbH und dem Schönaauer Ring. Bei der Durchführung entsprechender Maßnahmen ist das technische Regelwerk „Trassen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Kabel“ zu berücksichtigen. Eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da die Flächen als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt sind.

Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls an der Lyoner Straße befindet sich eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung. Im Zuge der erforderlichen Weiterführung des Lärmschutzwalls in diesem Abschnitt ist die Verlegung der Trinkwasserhauptversorgungsleitung in den südlichen Gehweg der Lyoner Straße vorzunehmen.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem in Richtung Schönaauer 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.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden, da die Erschließung des Plangebietes über die umliegenden öffentlichen Straßen gesichert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die bereits hergestellten 3 Stichwege im fast vollständig entwickelten Änderungsbereich B (Sonneberger Weg) nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können. Die Grundstückseigentümer müssen die Abfallbehälter im jeweiligen Einmündungsbereich bereitstellen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

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

Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen

- ist die Nutzung vorhandener Bauflächen der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen (Ziel 5.1.3),
- sind Siedlungsentwicklungen innerhalb eines bebauten Ortsteils auf dessen Siedlungsstruktur anzupassen (Ziel 5.1.4),
- sind brachliegende oder brachgefallene Bauflächen, insbesondere auch Militärbrachen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5) und
- sind neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete, infrastrukturell erschlossene Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 5.1.6).

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Neben dem regionalplanerischen Gebot, brachgefallene Flächen schnellstmöglich wieder einer Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.1), entspricht die Planung insbesondere dem

- Ziel 5.1.4, wonach das Angebot von Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll und
- dem Ziel 5.1.9 mit seiner Forderung in besiedelten Gebieten Landschaftsbestandteile zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln, die für die Gliederung der Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität eine besondere Bedeutung aufweisen.

Ferner sollen gemäß dem Ziel 5.1.7 Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden können.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen. Als regionaler Grünzug werden der Stadtteilpark Grünau und die Grünauer Lachen als Grün- und Luftschneisen erhalten und durch die 2. Änderung nicht berührt.

Im Raumordnungskataster wurde die 2. Änderung des B-Planes Nr. 32 unter der Nummer 48/01 eingetragen.

6.1.3 Flächennutzungsplan

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 der 1. Änderung des B-Planes war eine erneute Änderung des wirksamen FNPs im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich geworden, welches aber aufgrund des laufenden Verfahrens zur gesamtstädtischen Fortschreibung des FNP nicht zu Ende geführt wurde. Da im Rahmen der damals durchgeführten Beteiligungen keine Bedenken zur geplanten FNP-Änderung im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 geäußert wurden und weiter angenommen wurde, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des B-Planes ein Planungsstand des FNP erreicht wäre, der belegt, dass der B-Plan den zukünftigen Zielen des FNP für diesen Bereich entsprechen würde, konnte die 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden.

Die beabsichtigten Änderungen des FNP im Zuge der 1. Änderung des B-Planes betrafen

- die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche östlich des „Alleenweges“ welche als öffentliche Grünfläche dargestellt werden sollte,

- die Darstellung einer Gemischten Baufläche (MI 2) welche nicht mehr benötigt wurde und als öffentliche Grünfläche dargestellt werden sollte sowie
- eine Änderung einer privaten Grünfläche im Bereich des MI 1.1 welche ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt werden sollte.

Da diese Änderung im FNP letztlich nicht vollzogen wurden, entspricht zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Darstellung des FNP noch immer den Inhalten des ursprünglichen B-Planes Nr. 32.

Nunmehr erfordert die 2. Änderung des B-Planes Nr. 32 ebenfalls eine Änderung der wirksamen Darstellung des FNP. Dies betrifft insbesondere:

- die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche östlich des Allenweges welche zukünftig als Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Park&Ride-Fläche) und öffentliche Grünfläche dargestellt werden soll,
- die Darstellung einer Teilfläche der öffentlichen Grünfläche nördlich der Gemeinbedarfsfläche welche zukünftig als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Park&Ride-Fläche) dargestellt werden soll und die
- die Darstellung der gewerblichen Baufläche an der Kiewer Straße welche zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen ist.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Fortschreibung des FNP, die sich zur Zeit im Verfahren befindet, wurden die Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 32 bereits entsprechend geändert, d.h. diese sind im FNP-Vorentwurf enthalten.

Für den Vorentwurf fand im Mai 2008 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB statt. Im Rahmen der Beteiligung gingen zu diesem Änderungsbereich keine Stellungnahmen von Bürgern sowie von Trägern öffentlicher Belange ein.

Die öffentliche Auslegung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB für den gesamtstädtischen FNP-Entwurf ist zeitgleich zur Auslegung des B-Planentwurfs für das Frühjahr 2010 geplant.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild Freiräume der städtischen Großsiedlungsgebiete dar.

Im Entwurf des Landschaftsplans (Stand 2007) wird der nördliche und östliche Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 32 als Grünfläche mit Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten vorgeschlagen. Weder innerhalb des Plangebiets noch angrenzend befinden sich nationale oder europäische Schutzgebiete.

6.1.5 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 Grünau, die Durchführung einer

Konversionsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht in Form einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff BauGB) für notwendig erachtet. Durch die Ratsversammlung wurde der entsprechende Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Gebiet zwischen Lyoner Straße/Schönauer Ring/Lützner und Kiewer Straße 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 wurde 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 2 dieser Begründung ausgeführt, ließ sich dieses Konzept nur in Teilbereichen verwirklichen, weil die angebotenen Wohnformen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen inzwischen nicht mehr marktgängig waren. Dieser Entwicklung Rechnung tragend wird das Entwicklungsziel "Angebot neuer Wohntypen" dahingehend modifiziert, dass dem nachfragegerechte Angebot von vorwiegend Einzelhäusern auf dementsprechend dimensionierten Grundstücken entsprochen werden kann.

Gleichfalls wird aufgrund der zurückliegenden bevölkerungspolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung von einer weiteren Vorhaltung der gesamten "Fläche für Gemeinbedarf" zur Umsetzung der im Jahr 1994 formulierten Entwicklungsziele – „Bildung eines gesellschaftlichen/sozialen Mittelpunktes, Komplettierung um fehlende Infrastruktureinrichtungen und Nutzungen“ abgesehen. Stattdessen soll auf dem nördlichen Teil dieser Fläche dem schon 1994 angestrebten und mit den aktuellen Planänderungen modifizierten Entwicklungsziel "Erweiterung des Wohnungsangebotes" entsprochen werden. Der südliche Teil soll als deutliche Grünstreifen an der südlichen Grenze des Plangebietes zur Lützner Straße zur Abschirmung des Gebiets gegenüber der stark befahrenen Straßen beitragen. Ein Teilfläche am östlichen Rand des Gebietes soll als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Park&Ride-Fläche) entwickelt werden.

Eine weitere Vorhaltung einer größeren Fläche für Gemeinbedarf ist nicht mehr erforderlich, da sich auch das vormals formulierte Ziel "Belebung der Lützner Straße", welches sich infolge mangelnder Nachfrage und der Lage an der Hauptverkehrsstraße als nicht tragfähig erwiesen, bereits mit der 1. Änderung aufgegeben wurde.

6.1.6 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.

6.1.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Schönauer Viertel“ – 1. Änderung trat mit Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt am 11.03.2006 in Kraft. In diesem sind die Änderungsbereiche als Allgemeine Wohngebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Außerdem sind auch Bereiche von den Änderungen betroffen, die gegenwärtig als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach den Festsetzungen des B-Planes.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV – 1544/09) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) zum Gegenstand hat, insbesondere zu berücksichtigen (siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

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

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

Nach dem STEP Zentren liegt das Gebiet der 2. B-Planänderung im Versorgungsraum West. Die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz betrug 56 216 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2006). 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 Bedarfs überdurchschnittlich gut versorgt. Hauptursache ist hierfür sicherlich das Alleecenter mit seinen zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. 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.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest.

Der Teilplan Wohnungsbau bewertet die Wohnbauflächenpotentiale hinsichtlich der erforderlichen Qualitäten und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen. Ziel ist es dabei, eine nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung zu gewährleisten.

Dabei sollen

- Wohnbauflächen mit Priorität nachfrageabhängig bis 2010 für eine Realisierung vorbereitet werden,
- weitere Wohnbauflächen mit Baurecht nach Möglichkeit in ihrer weiteren Entwicklung an den Zielen des Stadtentwicklungsplans ausgerichtet werden;
- Wohnbauflächen als langfristige Entwicklungsreserve vorgehalten werden und
- Wohnbauflächen ohne Entwicklungspriorität nicht entwickelt werden.

Über die bewerteten Gebiete hinaus bestehen bei "Wohnbauflächen in Realisierung" sowie in Nachverdichtungsgebieten noch beträchtliche Entwicklungspotentiale. Zusammen mit den in der gründerzeitlichen Stadt umsetzbaren Eigenheimprojekten kann die Entwicklung eines nachfragegerechten und differenzierten Wohnungsangebotes ermöglicht werden, das nahezu allen Nachfragergruppen die Gelegenheit gibt, innerhalb der Stadtgrenzen die gewünschte Wohnform realisieren zu können. Insbesondere für den Bau von Eigenheimen werden mit dem Teilplan Wohnungsbau Flächen benannt, die u. a. aufgrund ihrer Erschließungsqualität eine besondere Eignung aufweisen. Diese Standorte sollen mit hoher Priorität entwickelt werden.

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen sind, soweit sie bisher als Wohnbauflächen festgesetzt waren, im Teilplan Wohnungsbau als „Wohnbauflächen in Realisierung“ dargestellt.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) "Gewerbliche Bauflächen" ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" (gemäß BauNVO) im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP "Gewerbliche Bauflächen" von 1999 wurde im Juli 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig, insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Obwohl eine im Nordwesten des B-Planes gelegene Fläche bislang als (eingeschränktes) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt war, werden für das Plangebiet keine Aussagen im STEP "Gewerbliche Bauflächen" getroffen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"

Der Stadtentwicklungsplan (RB III-1440/03) wurde am 15.10.2003 durch die Ratsversammlung beschlossen. Er formuliert für das gesamte Stadtgebiet übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs und zur Gestaltung der Straßen und Plätze in Leipzig.

Der Stadtentwicklungsplan ist für das Plangebiet und die Ziele der Planung insoweit relevant, als das im Bereich der zu überplanenden Gemeinbedarfsfläche ein Standort für ein Park & Ride – Angebot

eingetragen ist.

6.2.4 Planungsleitfaden für Solarsiedlungen

Im Änderungsbereich A wurde die städtebauliche Planung nach dem Planungsleitfaden für Solarsiedlungen des Landes Nordrhein- Westfalen erarbeitet und eine solarenergetische Bewertung und Optimierung mittels des städtebaulichen Energiesimulationsprogramms GOSOL durchgeführt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.0 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

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

In Anlehnung an den „Leistungskatalog - Umweltbericht“ der Stadt Leipzig wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen sich deshalb im weiteren Verfahren beschäftigt werden muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist, auf Grundlage der Einschätzung.
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.

7.1.1 Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Der Anlass der 2. Änderung des B-Plans Nr. 32 liegt im Wesentlichen darin begründet, dass der Bedarf an Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes stetig steigt und der vermarktungsfähige Anteil freistehender Einfamilienhäuser erhöht werden soll. Zudem sollen Park & Ride-Flächen ausgewiesen werden. Die betroffene Fläche, die derzeit bereits als Stellplatzfläche genutzt wird, ist bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich ist die Errichtung einer Kindertagesstätte auf einer Fläche am Meininger Ring beabsichtigt. Insgesamt umfasst die 2. Änderung des B-Plans Nr. 32 sieben Änderungsgebiete, die insgesamt eine Größe von rund 14,1 ha aufweisen.

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche mit den vorgesehenen Änderungen zusammenfassend aufgelistet:

- Gebiet A (Nordwestareal): anstelle eines Gewerbegebiets (GEe 1) wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, Veränderung der GRZ im WA 1 von 0,3 (mit Überschreitung) auf 0,4 (ohne Überschreitung)
Verlagerung der SPE-Fläche an den Westrand (Lärmschutzwall)
- Gebiet B (Sonneberger Weg): Änderung der GRZ von 0,2 und 0,4 (Überschreitung zulässig) auf 0,4 (ohne Überschreitung)
- Gebiet C (Nordhäuser Weg): Änderung der GRZ von 0,2 (Überschreitung zulässig) auf 0,4 (ohne Überschreitung)
- Gebiet D (Arnstädter Kehre): Änderung der GRZ von 0,2 (Überschreitung zulässig) auf 0,4 (ohne Überschreitung), Vergrößerung des Abstands zur öffentlichen Grünfläche Schönauer Welle
- Gebiet E: anstelle einer öffentlichen Grünfläche (ÖG 10) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Park&Ride-Platz) festgesetzt

- Gebiet F (Südostareal): anstelle einer Gemeinbedarfsfläche (Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen¹) wird ein Allgemeines Wohngebiet, ein Park&Ride-Parkplatz und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt
- Gebiet G (Meininger Ring) Veränderung des Flächenzuschnitts des Allgemeinen Wohngebietes und der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zusätzlich Erweiterung der angrenzenden ÖG 16.

Angaben aus: Bebauungsplan Nr. 32 "Schönauer Viertel", 2. Änderung (Entwurf, kombinat4, September 2009). Grundlage für den Umweltbericht ist der Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans (Terra IN 2009). Der Grünordnungsplan enthält zeichnerische Darstellungen, auf die im Umweltbericht verwiesen wird.

7.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange

Folgende Festsetzungen der 2. Änderung dienen der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Teilweise Verlagerung der Maßnahmenfläche SPE 1 im Nordwest-Areal einschließlich Lärmschutzwall, so dass das Wohngebiet im Nordost-Areal gegen die stark befahrenen Straßen (Lyoner und Kiewer Straße) abschirmt ist. Verlängerung des bereits festgesetzten Biotopverbunds am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Vergrößerung der SPE-Fläche.
- Veränderung der Festsetzung zur gewerblichen Nutzung zu einem Wohngebiet mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad und der Entwicklung strukturreicher Hausgärten im Nordost-Areal.
- Reduzierung der GRZ in den Änderungsbereichen A, F und G zugunsten von mehr unversiegelter Vegetationsfläche.
- Festsetzung der großflächigen öffentlichen Grünfläche (ÖG 18) im Änderungsgebiet E (Südostareal) als direkte Fortsetzung der bereits festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Lützner Straße.- Erweiterung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (ÖG 16) im Änderungsgebiet F (Meininger Ring).
- Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gärten): Begrünung von mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mind. 40 Stück je 100 m²) und Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Baumes je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche.
- Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell, um zu prüfen, ob durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Eingriffe ermöglicht werden, die bisher nicht zulässig waren.

Zur Durchsetzung der Klimaschutzbelange gemäß § 1 (7) a und f BauGB wurde eine solarenergetische Analyse und Optimierung für das Nordwest-Areal durchgeführt (s. Kap. 7.6), mit dem Ziel, die Heizwärmeumsätze der einzelnen Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der passiven Solargewinne zu optimieren. Die Vorschläge des Gutachtens hinsichtlich der Anordnung der Gebäude im NW-Areal wurden in den Bebauungsplan übernommen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima vermindert werden.

7.1.3 Festlegung des Umfangs der Ermittlungen der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, auf welche Belange der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Belange, auf die der Bebauungsplan Auswirkungen haben kann, sind: 1. Tiere, 2. Pflanzen, 3. Boden,

4. Wasser, 5. Luft, 6. Klima, 7. Landschaft, 8. Biologische Vielfalt, 9.1 Menschen: Verkehrslärmbelastung der Wohnbevölkerung, 9.2 Menschen: Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung, 9.3 Menschen: Verbesserung des Erholungspotenzials, 10. Kultur- und Sachgüter, 11. Wechselwirkungen. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Schönauer Viertel" ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bebauungsplan und der 1. Änderung bereits Baurecht vorliegt. Es ist somit zu prüfen, welche erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum planungsrechtlichen Zustand zu erwarten sind. Es folgt eine Einschätzung hinsichtlich der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange differenziert nach Änderungsbereichen.

Tab. 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen in den Änderungsbereichen (1. Änderung – 2. Änderung) und mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

Änderungs- gebiet	Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. 1. Änderung B-Plan)	2. Änderung des B-Plans	mögliche erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang
A Nordwest Areal 60.714 m ²	Gewerbe- (GRZ 0,8) und Wohngebiet (GRZ 0,3, Überschreitung zulässig), Maßnahmen- und Grünflächen, Verkehrsflächen Lärmschutzwall Max. versiegelbare Fläche*: 31.720 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,4, keine Überschreitung zulässig), Maßnahmen- und Grünflächen, Verkehrsflächen Lärmschutzwall Max. versiegelbare Fläche*: 23.590 m ²	Boden, Wasser , wegen Errichtung eines Lärmschutzwalls. Menschen: Verkehrslärm wegen angrenzender Straßen (Lyoner und Kiewer Straße) Menschen: Gewerbelärm wegen angrenzender Handelseinrichtung
B Sonneberger Ring 13.690 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,2 und 0,4, Überschreitung zulässig), Einfamilienhäuser und Hausgärten, Maximal versiegelbare Fläche: 5.290 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,4, keine Überschreitung zulässig), Einfamilienhäuser und Hausgärten Maximal versiegelbare Fläche: 5.980 m ²	Boden, Wasser wegen Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche
C Nordhäuser Weg 3.690 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,2, Überschreitung zulässig), Einfamilienhäuser und Hausgärten Maximal versiegelbare Fläche: 1.110 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,4, keine Überschreitung zulässig), Einfamilienhäuser und Hausgärten Maximal versiegelbare Fläche: 1.477 m ²	Boden, Wasser wegen Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche
Änderungs- gebiet	Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. 1. Änderung B-Plan)	2. Änderung des B-Plans	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang
D Arnstädter Kehre 4.130 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,2, Überschreitung zulässig), Einfamilienhäuser und Hausgärten Maximal versiegelbare Fläche: 1.240 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,2, Überschreitung zulässig), Einfamilienhäuser und Hausgärten Maximal versiegelbare Fläche: 1.240 m ²	-
E ÖG 10 / Parkplatz 6.070 m ²	Öffentliche Grünflächen, ÖG 10: Wiese und ÖG 11 Erhalt bestehender Gehölzpflanzung Maximal versiegelbare Fläche: 0 m ²	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Park & Ride-Parkplatz und ÖG 11 Erhalt bestehender Gehölzpflanzung Maximal versiegelbare Fläche: 5.150 m ²	Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biotopverbund wegen Erhöhung der versiegelbaren Fläche, Verlust potenzieller Vegetationsfläche, Beschränkung des potenziellen Biotopverbunds

F Südost-Areal 44.120 m ²	Fläche für Gemeinbedarf (max. Versiegelungsgrad 60 %) Maximal versiegelbare Fläche: 26.470 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,4, keine Überschreitung zulässig) Einfamilienhäuser und Hausgärten, Park & Ride- Parkplatz, öffentliche Grünflächen ÖG 18 und ÖG 19 Maximal versiegelbare Fläche: 14.180 m ²	Menschen: Verkehrslärm wegen angrenzender Verkehrstrassen
G Meiniger Ring 11.750 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,4, Überschreitung zulässig), Flächen zum Erhalt von Gehölzen, Geschosswohnungsbau Maximal versiegelbare Fläche: 7.050 m ²	Wohngebiet (GRZ 0,4, in WA 9.7 Überschreitung zulässig, in WA 9.8 keine Überschreitung zulässig), Flächen zum Erhalt von Gehölzen, öffentliche Grünfläche (ÖG 16) Maximal versiegelbare Fläche: 5.410 m ²	Pflanzen, Landschaft wegen Reduzierung der Fläche zum Erhalt von Gehölzen

* Maximal versiegelbare Fläche: Fläche, die gemäß festgesetzter GRZ maximal bebaut werden darf (ggf. einschließlich der zulässigen Überschreitung um die Hälfte). Zuzüglich Verkehrsflächen und Parkplätze ohne Flächen für Begrünung. Flächengrößen gerundet.

Die Ermittlung der Flächengrößen ist der Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht konzentrieren sich auf die in der 1 Tabelle genannten Punkte. Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

Belang	Erläuterungen
Menschen: Verbesserung des Erholungspotenzials	keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
Kultur- und Sachgüter	weder in den Änderungsbereichen noch angrenzend vorhanden
Wechselwirkungen	keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

7.1.4 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.4.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG

Es befinden sich keine Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (SPA) in der unmittelbaren Nähe bzw. im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs, so dass in diesem Zusammenhang keine Fachgesetze zu beachten sind. Nördlich des Geltungsbereichs, jenseits der Lyoner Straße befindet sich das geplante LSG „Schönaauer Lachen“.

7.1.4.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Leipzig (1999 und Arbeitsstand August 2007) enthält folgende, für den Bebauungsplan relevante Aussagen zu den örtlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet mit drei markanten Grünzäsuren dargestellt. 1. die Grünfläche am östlichen

Rand in Nord-Süd-Richtung verlaufend, 2. die in West-Ost-Richtung verlaufende Grünverbindung der Schönaauer Welle und 3. die öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand des Gebiets.

Der Grünordnungsplan (GOP) wird gemäß § 6 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32 ist dies erfolgt (Gründungsplan zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 32 „Schönaauer Viertel“, Büro Terra IN, Vorentwurf 2009). Vordringliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Strukturierung des großflächigen Wohnstandortes mit Grünachsen zur Schaffung stadträumlicher Qualitäten und zur Entlastung der lokalklimatischen Situation.

Weitere fachliche Grundlagen und Gutachten zu den Schutzgütern liegen vor und werden in den entsprechenden Kapiteln genannt und berücksichtigt.

Die Stadt Leipzig hat mit den Umweltqualitätszielen (2005) und dem Klimaschutzprogramm (2005) die Ziele des Umweltschutzes auf der kommunalen Ebene formuliert.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Pflanzen und Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Die Bestandskartierungen, das Baumkataster und sonstige Angaben der 1. Änderung des Bebauungsplans (2004) wurden im Bereich der Änderungsgebiete vor Ort überprüft und aktualisiert. Zudem wurden Luftbilder ausgewertet.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Die aktuelle Vegetation im Geltungsbereich und in den Änderungsgebieten setzt sich aus einem Mosaik vielfältiger Nutzungen zusammen. Die Änderungsgebiete A (Nordost-Areal), F (Südost-Areal) und G (Meiniger Ring) werden derzeit von älteren Ruderalflächen eingenommen, die sich auf ehemals landwirtschaftlich bzw. militärisch genutzten Flächen entwickelt haben. Diese Flächen sind von Hochstauden (Goldrute, Beifuß, Reinfarn) dominiert. Auch beginnender Strauchaufwuchs ist zu verzeichnen (Nordost-Areal); allerdings finden sich auch Vertreter trockenerer Standorte z.B. Wilde Möhre. Die Änderungsgebiete F (Südost-Areal) und G (Meiniger Ring) verfügen über erhaltenen Baumbestand, der während der Nutzung des Gebiets als Kaserne angepflanzt wurde. Im Änderungsgebiet F nehmen derzeit zudem unterschiedliche Parkplätze einen hohen Anteil der Fläche ein. In den Änderungsbereichen B, C und D wurden in den vergangenen Jahren Einfamilienhäuser entsprechend den Festsetzungen des B-Plans und der 1. Änderung Einfamilienhäuser errichtet und Hausgärten angelegt, wobei die Bebauung in den Änderungsbereichen unterschiedlich weit fortgeschritten ist.

Angaben zum Baumbestand wurden aus dem Grünordnungsplan zur 1. Änderung übernommen und vor Ort überprüft. Nur in den im südlichen Bereich gelegenen Änderungsbereichen F und G findet sich Baumbestand, der ursprünglich zwischen den langgestreckten Kasernen-Gebäuden angepflanzt war. Der Baumbestand des Änderungsgebiets F wurde im Rahmen der Freianlagenplanung aufgenommen, vom Amt für Stadtgrün und Gewässer hinsichtlich seiner Vitalität bewertet und in die Planung der öffentlichen Grünfläche integriert (Büro Quercus, Halle). Im Änderungsgebiet G „Meiniger Ring“ befinden sich drei jeweils doppelte Baumreihen aus älteren Einzelbäumen.

Tiergruppen wurden nicht gesondert aufgenommen, es ist jedoch mit dem Vorkommen von verschiedenen Vogel-, Kleinsäuger-, und Amphibienarten in den Änderungsbereichen zu rechnen. Im Plangebiet 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 Biotoptyp „ältere Ruderalflächen/ Hochstaudenfluren“ in der Leipziger Region recht häufig anzutreffen ist, wird nicht davon ausgegangen, dass überregional bedeutsame Tierarten bzw. Populationen im Plangebiet vorkommen.

Der Zustand des Schutzguts Flora/Fauna ist in den Änderungsbereichen A, F und G aufgrund der recht vielfältigen, großflächigen und naturnahen Vegetation (überwiegend Ruderalflächen, z.T. mit Altbaumbestand) im Bestand als hochwertig zu bezeichnen. In den Änderungsgebieten B, C, D und E ist die Naturnähe, Strukturvielfalt der Vegetation aufgrund der bereits realisierten Bebauung und Nutzung geringer. Diese Bereiche werden als mittelwertig für das Schutzgut Flora/Fauna eingestuft wird.

Die folgende Tabelle fasst die aktuellen und die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungen in den Änderungsgebieten zusammen

Tab. 2: Bestand und Bewertung Schutzgut Flora/Fauna

Änderungs- gebiet	Aktuelle Nutzung und Zustand des Schutzguts Flora/Fauna	Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. 1. Änderung B-Plan) und Zustand des Schutzguts Flora/Fauna
A Nordwest Areal 60.710 m ²	Ältere Ruderalfläche (Hochstauden mit Gehölzaufwuchs Versiegelungsgrad 0 % –mittel- bis hochwertig, wegen Natürlichkeit und ungestörter Entwicklung	Gewerbe- (GRZ 0,8) und Wohngebiet (GRZ 0,3), Maßnahmen- und Grünflächen, Verkehrsflächen - gering- bis mittelwertig, mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten
B Sonneberger Ring 13.690 m ²	Z.T. bebaut mit Einfamilienhäusern, Hausgärten, z.T. brach liegend, Hochstaudenflur, Versiegelungsgrad derzeit rund 20% - mittelwertig, geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten	Wohngebiet (GRZ 0,2 und 0,4) Reihen-/ Einfamilienhäuser und Hausgärten - mittelwertig, mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten
C Nordhäuser Weg 3.690 m ²	Z.T. bebaut mit Einfamilienhäusern, Hausgärten, z.T. Ruderalfläche Versiegelungsgrad 0% - mittelwertig, geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten	Wohngebiet (GRZ 0,2) Einfamilien-/ Reihenhäuser und Hausgärten - mittelwertig, mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten
D Arnstädter Kehre 4.130 m ²	Z.T. bebaut mit Einfamilienhäusern, Hausgärten, z.T. brach liegend, Hochstaudenflur, Versiegelungsgrad derzeit rund 30% - mittelwertig, geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten	Wohngebiet (GRZ 0,2) Einfamilien-/Reihenhäuser und Hausgärten - mittelwertig, geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten
E ÖG 10 / Parkplatz 6.070 m ²	Parkplatz vollversiegelt, Gehölzflächen (ÖG 11) - gering bis mittelwertig, mittlerer Versiegelungsgrad, eingewachsener	öffentliche Grünfläche ÖG10: geringer Versiegelungsgrad, Wiese und Gehölze - hochwertig, keine Versiegelung, Vegetationsflächen

	Gehölzbestand	
F Südost-Areal 44.120 m ²	Parkplatz z.T. vollversiegelt, z.T. mit Schotter befestigt, Wiesen Altbaumbestand Versiegelungsgrad rund 20% - mittel- bis hochwertig, geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, Altbaumbestand	Fläche für Gemeinbedarf (Versiegelung 60 %), - mittelwertig, mittlerer Versiegelungsgrad
G Meiniger Ring 11.750 m ²	Wiese/ Ruderalfläche mit altem Baumbestand Versiegelungsgrad 0% - hochwertig, keine Versiegelung, Altbaumbestand	Wohngebiet GRZ 0,4 und Flächen zum Erhalt von Gehölzen Geschosswohnungsbau. - mittelwertig, geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, strukturreiche Gärten

Flächengrößen auf Zehner gerundet

7.2.1.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Änderungsbereiche der 2. Änderung des B-Plans befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1. Änderung. In allen Änderungsgebieten liegt somit Baurecht vor, dass bei Nichtdurchführung der Planung (2. Änderung) genutzt werden könnte und Grundlage der Prognose ist. Bei Nichtdurchführung der Planung (2. Änderung) ist also von einer Entwicklung entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen auszugehen, die in Tab. 1 in der Spalte "Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. 1. Änderung B-Plan)" zusammengefasst für jeden Änderungsbereich dargestellt sind.

Insgesamt wäre in den Änderungsgebieten eine Versiegelung von maximal rund 70.000 m² zulässig, die verbleibenden Vegetationsflächen (Gärten und Grünflächen) würden rund 71.000 m² einnehmen (alle Flächengrößen gerundet).

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In den Änderungsbereichen B, C und D wird eine geringfügig höhere Versiegelung zugelassen, was eine geringere Größe der Vegetationsflächen (hier: Hausgärten) zur Folge hat. Im Änderungsbereich E wird statt der in der 1. Änderung festgesetzten Grünfläche (ÖG 10, Anlage einer Wiese) ein Park&Ride-Parkplatz festgesetzt. Dies führt zum (planungsrechtlichen) Verlust von über 5.300 m² Vegetationsfläche (Wiese). Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und den Biotopverbund hat der Verlust der Vegetationsfläche als Teil des Grünzugs am östlichen Rand des Schönauer Viertels. Der Grünzug wird in diesem Bereich auf den bestehenden Gehölzstreifen (ÖG 11) reduziert.

Im Änderungsbereich G (Meiniger Ring) wird die Fläche zum Erhalt von Bäumen im Inneren der Fläche reduziert mit nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Diese Reduzierung der Fläche soll eine Bebauung parallel zur Straße ermöglichen, die aufgrund ihrer Stellung lärmschützende Wirkung auf der straßenabgewandten Seite entwickelt. Betroffen von der Reduzierung der Fläche zum Erhalt von Bäumen sind drei Spitzahorn, zwei davon mit Stammdurchmesser (StD) 30 cm, einer mit StD 40 cm, wobei zwei der Bäume geschädigt bzw. stark geschädigt sind. Weiterhin sind vier Birken mit StD zwischen 20 und 30 cm und drei Hainbuchen mit StD 20 und 30 cm betroffen. Der Verlust dieser Bäume kann durch Verzicht auf Bebauung vermieden werden, der Lärmschutz kann durch eine Lärmschutzwand erreicht werden. Die Reduzierung der Fläche zum Erhalt von Gehölzen und der Verlust der beschriebenen Bäume ist in der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

In den Änderungsbereichen A, F und G wird die zulässige Versiegelung massiv reduziert. Zudem werden durch die veränderte Lage der Vegetationsflächen (Verlängerung des Lärmschutzwalls

einschließlich Bepflanzung im Änderungsbereich A, Neufestsetzung der ÖG 18 und 19 in Verlängerung des Grünzugs an der Lützener Straße im Änderungsbereich F, Vergrößerung der ÖG 16 im Änderungsbereich G) neue hochwertige Lebensräume hergestellt bzw. gesichert (ÖG 10 Erhalt der Gehölze im Änderungsbereich E).

Für die gesamte 2. Änderung des B-Plans ist die Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung (2. Änderung des B-Plans) in Tab.1 in der Spalte „Planung 2. Änderung“ zusammenfassend dargestellt. Insgesamt nimmt die zulässige Versiegelung in den Änderungsgebieten ab. Es ist nur noch eine Versiegelung von maximal rund 54.000 m² zulässig, rund 16.000 m² weniger als im Rahmen des bestehenden Baurechts. Die verbleibenden Vegetationsflächen (Gärten und Grünflächen) nehmen rund 87.000 m² ein.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen der 1. Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten.

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

Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere beitragen, sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil in der Summe aller Änderungsbereiche keine nachteiligen Auswirkungen durch die 2. Änderung festgestellt werden konnten. Die beschriebenen nachteiligen Auswirkungen in einzelnen Änderungsbereichen werden durch Maßnahmen in anderen Änderungsbereichen der 2. Änderung des B-Plans kompensiert.

7.2.2. Menschen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2007) und Luftbilder ausgewertet. Weiterhin wurden ausgewertet: Dr. Kiebs + Partner GmbH Ingenieurbüro für Umweltschutz (2007 und 2008): - Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 32 „Schönauer Viertel“ der Stadt Leipzig, 2. Änderung, Untersuchung des Nordwest-Areals, Gutachten Nr. 5281007, 26.10.2007; - Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Schönauer Viertel“ Neubau einer Kindertagesstätte am Standort Meininger Ring, Gutachten Nr. 3311208, 22.12.2008; - Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Schönauer Viertel“, Südost-Areal, Gutachten Nr. 5210808, 26.08.2008.

Nachteilige Auswirkungen durch die 2. Änderung auf das Schutzgut Menschen werden nur in den Änderungsbereichen A (NW-Areal), F (SO-Areal) und G (Meininger Ring) erwartet. Deshalb beschränkt sich die weitere Bearbeitung für dieses Schutzgut auf die genannten Bereiche.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Schwerpunkt bei der Betrachtung des Schutzgut Menschen bildet der Schallschutz, da Lärmbelastungen das Wohlbefinden erheblich beeinträchtigen können. Das Thema „Erholungs- und Freizeitqualität“ ist im Rahmen der Bearbeitung zum Schutzgut „Landschaft“ bearbeitet.

Derzeit wohnen ca. 400 Personen im Geltungsbereich. Die Zahl der Arbeitsplätze im Geltungsbereich wird auf weniger als 20 geschätzt. Im Osten, Süden und Westen grenzen Wohnnutzungen (Plattenbausiedlungen Grünau) an das Plangebiet, die allerdings durch stark befahrene Verkehrsstrassen (Straßenbahngleise und Straßen) vom Geltungsbereich getrennt sind.

Vorbelastungen durch Lärm gehen von den stark befahrenen Straßen (Kiewer, Lyoner und Lützner Straße) aus, die den Geltungsbereich umgeben und auf die Änderungsgebiete A, F und G einwirken. Zudem ist das Änderungsgebiet A (Nordwest-Areal) von den Lärmemissionen des Einkaufsmarkts an der Kiewer Straße betroffen (Parkverkehr auf dem Kundenparkplatz, Warenanlieferung mit LKW-Verkehr und Warenumsschlag). Kühl- und Lüftungstechnik sind für das Änderungsgebiet A von untergeordneter Bedeutung (Ing. Büro Dr. Kiebs 2007). Auf die Änderungsgebiete F und G wirken die Verkehrsimmissionen der Lützner Straße (Kfz und Straßenbahn). Im Änderungsgebiet F sind zudem die Straßenbahnwendeschleife zu beachten, die in Zukunft wieder regelmäßig befahren werden soll, und die vorgesehene Nutzung der Park+Ride-Parkplätze.

Die verschiedenen Schallquellen Verkehr und Gewerbelärm werden gem. DIN 18005 (Beiblatt 1) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten (Immissionsrichtwerten) verglichen, aufgrund der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen.

Verkehrslärm:

Alle Angaben zur Bestandssituation sind den Lärmschutzgutachten des Ing. Büros Dr. Kiebs entnommen. Grundlage der Berechnungen für die verkehrsbedingten Lärmbelastungen ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Straßen (Prognosewerte).

Straße	Verkehrsstärke	LKW-Anteil
Lyoner Straße	15.750 Kfz/24h	8 %
Kiewer Straße	14.470 Kfz/24h	8 %
Lützener Straße	24.900 Kfz/24h	5 %

Der Anliegerverkehr auf der Weimarer Straße (angrenzend an das Änderungsgebiet A) und der Jenaer Straße und dem Schönauer Ring (angrenzend an das Änderungsgebiet E) wird in den Berechnungen berücksichtigt, ist aber von untergeordneter Bedeutung.

Südlich der Lyoner Straße ist ein Lärmschutzwall im Bebauungsplan und in der 1. Änderung festgesetzt, der im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs bereits hergestellt ist. Im östlichen Abschnitt des Änderungsgebiets A wurden ebenfalls Aufschüttungen vorgenommen. Die Oberkante des Lärmschutzwalls liegt bei 4,50 m über der Gradienten der Lyoner Straße. Der östliche Bereich des Walls ist bereits errichtet und bepflanzt und schützt die Wohngebiete nördlich der Weimarer Straße gegen die Lärm- und sonstigen Belastungen von der Lyoner Straße.

Für die südlichen Bereiche des Geltungsbereichs sind bislang keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. realisiert. Die Einhaltung der Orientierungswerte wird u.a. durch den Abstand der schutzbedürftigen Wohnbebauungen zur Lützener Straße mit dem dazwischen liegenden Grünflächen von mindestens 30 m Breite erreicht. Zudem sind die vorhandenen Wohngebäude am Meiniger Ring senkrecht zur Lützener Straße angeordnet. Hohe Lärmbelastungen durch die Lützner Straße belegen die berechneten Beurteilungspegel am bestehenden Wohnhaus im Südostareal (Änderungsgebiet F): Hier treten an der straßenzugewandten Fassade Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht auf (Ing. Büro Dr. Kiebs, 2008).

Für die Berechnung der Lärmbelastungen, die durch den Straßenbahnverkehr am Rand des Änderungsgebiets F verursacht werden, werden Emissionspegel für Streckenabschnitte ermittelt. Die Lärmbelastungen durch die Park+Ride-Parkplätze werden auf Grundlage einschlägiger Standartwerke nach der Anzahl der Stellplätze (ca. 200 Stellplätze nördlich der Jenaer Straße und ca. 170 Stellplätze südlich der Jenaer Straße) berechnet.

Gewerbelärm im NW-Areal

Im Rahmen des Schallgutachtens werden die verschiedenen Lärmquellen (Parkplatzlärm, Anlieferverkehr und Warenumsschlag) der Handelseinrichtung detailliert untersucht, um die durch den

Betrieb der Einrichtung bereits vorhandenen Lärmemissionen zu berechnen. Parkplatzlärm: Es wird ein Schallleistungspegel von 101,5 dB(A) berechnet, der als Flächenschallquelle angesetzt wird. Für den Anlieferverkehr wird ein Schallleistungsbeurteilungspegel von 88,0 dB(A) errechnet. Zudem werden Einzellereignisse wie das Rangieren der LKW, das Betätigen der Betriebsbremse sowie „Türenschiagen“ und „Motoranlassen“ in die Berechnung der Gesamtemission einbezogen. Für das Entladen mit Palettenhubwagen am Tag wird insgesamt ein Schallleistungsbeurteilungspegel von 95 dB(A) angesetzt, für das Entladen mit Rollcontainern 79 dB(A).

7.2.2.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts werden im NO-Areal (Änderungsgebiet A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Wohngebiet eingehalten, aufgrund des Lärmschutzwalls zwischen Wohngebiet und Lyoner Straße und des räumlichen Abstands von mehr als 150 m zur Kiewer Straße. Zudem wirkt die zulässige Bebauung des festgesetzten Gewerbegebiets des zwischen Kiewer Straße und Wohngebiet abschirmend. Zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wirkt zusätzlich eine Grünfläche als Puffer. Auch der Abstand des Wohngebiets zur Handelseinrichtung ist ausreichend, so dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind.

Im SO-Areal (Änderungsbereich F) ist es bei Nutzung des bestehenden Baurechts möglich, die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Einhaltung ausreichender Abstände zu den Verkehrsstrassen einzuhalten.

Im Änderungsbereich G (Meiniger Ring) werden bei Nutzung des bestehenden Baurechts die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Abstand der schutzbedürftigen Wohnbebauungen zur Lützener Straße mit dem dazwischen liegenden Grünflächen von mindestens 30 m Breite und der Anordnung der Wohngebäude senkrecht zur Lützener Straße eingehalten.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Es wurden Schallschutzgutachten für die Änderungsgebiete A, E und F erstellt, um die Auswirkungen auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) zu untersuchen und geeignete Maßnahme festzulegen. Maßgebend für die Beurteilung des Verkehrslärms sind die Orientierungswerte der DIN 18005. Hinsichtlich der Handelseinrichtung an der Kiewer Straße ist auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die Beurteilung heranzuziehen. Aus der Sicht des Lärmschutzes ist für das Bebauungsplangebiet entsprechend der Gebietsausweisung die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets zugrunde zu legen. Folgende Orientierungswerte sind in der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete angegeben:

Tage	(06.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)
Nachts	(22.00 – 06.00 Uhr)	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Hinsichtlich der Lärmbelastungen, die von der Handelseinrichtung an der Kiewer Straße ausgehen und auf das allgemeine Wohngebiet wirken, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm anzuwenden

Tage	(06.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)
Nachts	(22.00 – 06.00 Uhr)	40 dB(A)

Änderungsbereich A: NW-Areal

Die Berechnungen der Beurteilungspegel Verkehrslärm wurden für alle geplanten Wohnhausstandorte entsprechend des städtebaulichen Entwurfs (kombinat4) vorgenommen. In die Berechnungen einbezogen wurden der vorhandene Lärmschutzwall im östlichen Abschnitt zur Lyoner Straße und der geplante Lärmschutzwall in Fortsetzung des bestehenden Damms und an der Kiewer Straße mit einer

Höhe von jeweils 4,5 m. Im Tageszeitraum unterschreiten die Beurteilungspegel an den meisten Fassaden der Häuser im Erdgeschoss den Orientierungswert von 55 dB(A). An den der Straße zugewandten Gebäudeseiten der Wohnhäuser an der Weimarer Straße sind allerdings Überschreitungen zwischen 1 und 4 dB(A) zu erwarten. Im Obergeschoss der Wohnhäuser wird der Orientierungswert an den straßenzugewandten Gebäudeseiten der jeweils ersten Häuserreihe um maximal 5,6 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten und im Inneren des Gebiets wird der Orientierungswert unterschritten. Im Nachtzeitraum überschreiten die Beurteilungspegel im Erdgeschoss an den zur Kiewer und Lyoner Straße nächstgelegenen Fassaden den Orientierungswert um bis zu 1,8 dB(A). An der Weimarer Straße treten Überschreitungen von bis zu 5,4 dB(A) auf. Im Obergeschoss wird nachts der Orientierungswert an den straßenzugewandten Fassaden der nächstgelegenen Wohnhäuser der Kiewer und Lyoner Straße bis maximal 7,8 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden und im Inneren des Gebiets wird der Orientierungswert unterschritten.

Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zu den bestehenden und geplanten Lärmschutzwällen sind nicht vorgesehen. Um die Überschreitung der Orientierungswerte in den zur Lyoner Straße am nächsten stehenden Häusern auszuschließen, wird eine Firsthöhe von 5,5 m festgesetzt, so dass der Ausbau eines 1. OG nicht möglich ist. Für Immissionsorte / Wohnhäuser, bei denen trotz aktivem Schallschutz eine Überschreitung der Orientierungswerte zu verzeichnen ist, soll die Einhaltung der Orientierungswerte über passiven Schallschutz erreicht werden.

Der Betrieb des Einkaufsmarktes führt an nahezu allen vorgesehenen Wohnhäusern zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Tag. Die maximalen Schalldruckpegel, die bei kurzzeitigen geräuschintensiven Schallereignissen entstehen, können zu Überschreitungen führen. Im Nachtzeitraum finden nach Angaben der Marktleitung keine Anlieferungen statt.

Änderungsbereich F: SO-Areal

Die schallschutztechnischen Berechnungen basieren auf dem städtebaulichen Entwurf aus dem Sommer 2008. Die Wohnnutzung wird nach Süden durch eine rund 65 m breite öffentliche Grünfläche zur Lützner Straße abgegrenzt; der Park+Ride-Parkplatz im östlichen Teil des Änderungsgebiets bleibt bestehen und dessen Geräuschbelastungen bei Großveranstaltungen sind zu berücksichtigen ebenso wie die zukünftig intensivere Nutzung der Straßenbahnwendeschleife.

Die ermittelten Beurteilungspegel für das Südost-Areal werden durch den Straßenverkehr dominiert. Die Straßenbahnlinien spielen eine untergeordnete Rolle. Innerhalb des Wohngebiets treten Beurteilungspegel zwischen 47 und 57 dB(A) im Tageszeitraum auf, im Nachtzeitraum zwischen 37 und 48 dB(A). Für Häuserfassaden, die den Verkehrswegen (insbesondere der Lützener Straße) zugewandt sind, kommt es im Tageszeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 2 dB(A), im Nachtzeitraum von bis zu 3 dB(A). Für die geplanten Wohnhäuser, die dem Park+Ride-Parkplatz am nächsten gelegen sind, muss an den Fassaden, die dem Parkplatz gewandt sind, bei Nutzung des Parkplatzes für Großveranstaltungen (derzeit etwa zwei mal im Jahr) mit Überschreitungen des Orientierungswerts von 1dB(A) gerechnet werden. Die geplante Bebauung wirkt sich lärmabschirmend auf die geplanten Gebäude im Bereich Jenaer Straße aus, so dass Beurteilungspegel unter 50 dB(A) tagsüber und unter 40 dB(A) nachts erreicht werden.

Zur orientierenden Abschätzung werden Lärmpegelbereiche (DIN 4109) ermittelt. Für die geplante Bebauung im Südost-Areal wird der Lärmpegelbereich II berechnet. Nur an den Fassaden des bestehenden Wohnhauses an der Lützener Straße liegen Lärmpegelbereiche von III und IV vor. Aufgrund des Bestands kämen hier Anforderungen zum Schallschutz erst bei Neubau bzw. Rekonstruktion zum Tragen. Für die geplante Wohnbebauung stellen sich keine erhöhten

Anforderungen an den baulichen Schallschutz, da diese erst ab einem Lärmpegelbereich von IV erforderlich werden.

Für Immissionsorte / Wohnhäuser, bei denen trotz aktivem Schallschutz eine Überschreitung der Orientierungswerte zu verzeichnen ist, soll in der Regel die Einhaltung der Orientierungswerte über passiven Schallschutz erreicht werden.

Änderungsbereich G: Meiniger Ring

Es wurden städtebauliche Varianten (kombinat4) erarbeitet, die die angestrebte Nutzung als Kindertagesstätte unter Einhaltung der DIN 18005 ermöglichen. Die schallschutztechnischen Berechnungen basieren auf einem Gestaltungsvorschlag, in dem ein eingeschossiger Gebäudeteil mit schallabschirmender Wirkung parallel zur Lützener Straße positioniert wird, damit die straßenabgewandten Freiflächen vor dem Verkehrslärm geschützt sind. Diese Variante ist Grundlage der schallschutztechnischen Berechnungen. Konkrete Angaben zur baulichen Entwicklung des Gebiets liegen derzeit (Sep. 2009) noch nicht vor. Es wird ein städtebaulicher Wettbewerb vorbereitet.

Bei einer U-förmigen Anordnung des einstöckigen Gebäudes (entsprechend der städtebaulichen Variante, die der schalltechnischen Berechnung zu Grunde liegt) wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) im gesamten Spielgartenbereich eingehalten. An der Fassade, die der Lützener Straße zugewandt ist, sind allerdings Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) zu verzeichnen. Es wird geraten, Räume, die zum Schlafen genutzt werden, an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. An den der Lützener Straße zugewandten Gebäudeseiten gilt generell, dass die Anhaltswerte für die Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern einzuhalten sind. Sollten dennoch Schlafräume an dieser Gebäudeseite angeordnet werden, sind diese mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Zudem wurde geprüft, ob aus der vorgesehenen Nutzung als Kindertagesstätte Belastungen für die umliegenden Wohnnutzungen resultieren können. Die Geräusche, die von der Nutzung der Freifläche durch spielende Kinder ausgehen, überschreiten den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebäude an den umliegenden Wohnhäusern nicht. Dennoch sollte auf das Spielen von Musikinstrumenten in Freien verzichtet, bei Kletter- und Spielgeräten auf schallgedämpftes Material geachtet und die Spielgeräte insbesondere im Innenhof angeordnet werden.

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

Trotz geringfügiger Überschreitung der Orientierungswerte an straßenzugewandten Fassaden werden in den Änderungsbereichen A und F (Nordwest-Areal und Südost-Areal) keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, weil Lärmpegelbereiche von I und II im geplanten Wohngebiet ermittelt wurden, bei denen keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz erforderlich werden. Nur für das bestehenden Wohngebäude an der Lützener Straßen werden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt wie Schallschutznachweise für Außenbauteile und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, die allerdings erst bei baugenehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen zum Tragen kommen.

Im Änderungsbereich G (Meiniger Ring) sind an den nach Westen, Süden und Osten ausgerichteten Fassaden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen (Z.B. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen).

7.2.3. Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung sind der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand (2007), die Neubewertung der Böden im Stadtgebiet Leipzig (Schnabel, 2001) und das Altlastenkataster der Stadt Leipzig (Amt für Umweltschutz (AfU)). Zudem liegen folgende Gutachten für die Änderungsgebiete vor: BAUGEO Ingenieurbüro für Baugrund und Geotechnik, 28.09.2007: Gutachten Nr. 140079 über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, SEM „Schönaauer Viertel“ Süd-Ost-Areal; 26.09.2008: Gutachten Nr. 125 087 über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, SEM „Schönaauer Viertel“ Nord-West-Areal – Erschließung und Lärmschutzwälle und 28.10.2008: Geotechnischer Bericht Nr. 125 078/01 (1.Nachtrag zum Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse), SEM „Schönaauer Viertel“ Nord-West-Areal – Erschließung und Lärmschutzwälle i.A. der LESG mbH. Intergeo Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH, 23.02.2008: Abfalluntersuchungen - Verwertungs- und Entsorgungskonzept - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Schönaauer Viertel - Leipzig-West, Süd-Ost-Areal, Intergeo Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH, 02.03.2009: Oberbodenuntersuchung nach Bundesbodenschutzgesetz, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Schönaauer Viertel - Leipzig West / Meiniger Ring und Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 3.09.2008: Altlastenauskunft über das Flurstück 46/72 der Gemarkung Schönaau.

Gesetzliche Grundlagen: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG 2004), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV 2004), LAGA Mitteilungen Nr. 20 (2004), Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom SMUL vom 11.12.2006, Verlängerungsschreiben SMUL 11.01.2008.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Im Geltungsbereich wird natürlicherweise Geschiebemergel/-lehm von einer gering mächtigen Lößlehm-/Lößsanddecke der Saaleeiszeit überdeckt. Der Geschiebemergel/-lehm wird von Sand und Kies des Hauptgrundwasserleiter 1.5 unterlagert (BAUGEO 2008). Gemäß der „Neubearbeitung der Böden im Stadtgebiet Leipzig“ (Schnabel 2001) variieren die Böden im Geltungsbereich stark. Während sich im nördlichen und östlichen Bereich weitgehend natürliche Bodentypen finden, dominieren in der südlichen Hälfte Bodentypen, die stark durch menschliches Handeln überformt sind. Die im östlichen Bereich des Geltungsbereichs bei Schnabel dargestellten natürlichen Braunerde-Lessivé (Parabraunerde)-Böden sind durch Neubebauung überformt.

Im nördlichen Bereich, in dem sich auch der östliche Teil des Änderungsgebiets A befindet, sind bei Schnabel (2001) Lessivé-Pseudogleye aus Lößsand über sandig-kiesigem Geschiebelehm dargestellt, die durch ehemalige ackerbauliche Nutzung nur wenig überformt sind. Dieser Bereich ist sickerwasserbeherrscht, das Niederschlagswasser versickert hier langsam durch das bindige Material. Diese Böden verfügen über die Schutzfunktionen Quelfunktion und hohe Grundwasserneubildungsrate (Schnabel und Landschaftsplan der Stadt Leipzig). Das Baugrundgutachten für das Änderungsgebiet A (BAUGEO 2008) belegt das Vorkommen der natürlichen Böden und zeigt, dass die natürlichen Böden in den Randbereichen durch Auffüllungen überdeckt sind. Dies betrifft insbesondere die Lärmschutzwälle entlang der Lyoner Straße und sichtbare Aufhaldungen südlich davon, aber auch die Bereiche nördlich der Weimarer Straße und westlich des Alleenwegs. Der innere Bereich des Änderungsgebiets ist frei von Auffüllungen, sodass hier mit dem Vorkommen der natürlichen, bei Schnabel beschriebenen Lessivé (Parabraunerde)-Pseudogleye zu rechnen ist.

In der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs, in dem sich die Änderungsgebiete E, F und G befinden, sind die natürlichen Bodentypen durch die langjährige Nutzung als Kasernengelände vollständig überformt. Der natürliche Profilaufbau ist durch die ehemaligen Bebauungen, die Versiegelungen, den Abriss, die Entsiegelungen und die teilweise Auffüllung mit Abbruchmaterialien grundlegend verändert. Das Baugrundgutachten für das Änderungsgebiet F (Südost-Areal) (BAUGEO 2007) weist

Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,3 m und 2,8 m nach, die sich aus Schluff, Sand, Kies, Ziegelstücken, Kohle, Glas zusammensetzen. Die Auffüllung wurde wahrscheinlich im Zuge der Abrissarbeiten und der damit verbundenen Geländeprofilierung aufgebracht. Unter der Auffüllung lagert Geschiebelehm / Geschiebemergel, überwiegend bestehend aus stark feinsandigem, tonigen Schluff. In den Bereichen, die vormals als Grünanlagen genutzt wurden und in denen der Baumbestand erhalten blieb, ist mit Bodenentwicklung im Initialstadium zu rechnen.

Altlasten / Bodenverunreinigungen:

Im Bereich der ehemaligen Kaserne Schönaau traten aufgrund der militärischen Vornutzung Bodenbelastungen auf. Nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte wurde das Gebiet hinsichtlich Altlasten erfasst und bewertet. Es wurden flächendeckend Mineralölkontaminationen festgestellt, deren Beseitigung abgeschlossen ist, ebenso die Munitionsberäumung (Altlastenkataster der Stadt Leipzig).

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten chemischen Analysen im Nordwest-Areal (Änderungsgebiet A) (BAUGEO 2008) zeigen, dass die vorhandenen Aufschüttungen (Lärmschutzwälle und Aufhaldungen im Gebiet) in Teilen aufgrund ihrer hohen Sulfatbelastung in die Zuordnungs-kategorie Z 2 gem. LAGA bzw. W2 gem. "Hinweise zum Einsatz von Bauschuttrecyclingmaterial (SMUL) und höher eingeordnet werden müssen.

Der größte Bereich des Nordwest-Areal, in dem natürliche Böden anstehen, wurde jedoch als Z 0 bewertet. Somit besteht für Bodenmaterial aus den natürlich gewachsenen Bereichen keine Einschränkung hinsichtlich der Weiterverwendung /-verwertung.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung für das Südostareal / Änderungsgebiet F (BAUGEO 2007) wurden u.a. abfallrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Der vorhandene asphaltgebundene Straßenoberbau kann gemäß Verwertungskategorie A recycelt werden. Der Betonoberbau kann nach dem Brechen in geeignete Kornfraktionen als Frostschutzmaterial dem Straßenbau wieder zugeführt werden. Das Mineralgemisch der sandgeschlämmten Wege und das Frostschutzmaterial sind für den Straßen- und Wegebau geeignet. Davon ausgenommen ist das innerhalb der Medientrasse verwendete Material, das in die Zuordnungs-kategorie Z 2 (gem. LAGA 2004) eingestuft wird. Die erkundete, flächige Auffüllung weist sehr hohe Sulfatgehalte im Eluat (wässrige Bodenlösung) auf. Gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor; weil Sulfat nicht als Schadstoff eingestuft wird. Gem. LAGA kann das Bodenmaterial allerdings aufgrund seines hohen Sulfatgehalts nicht mehr der Zuordnungs-kategorie Z2 zugeordnet werden.

Für das Änderungsgebiet G Meininger Ring wird aufgrund der Nutzungs- und Nutzungsgeschichte keine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Dennoch war nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten punktuell schadstoffbelasteter Boden bzw. Auffüllungen angetroffen würden. Aufgrund der vorgesehenen sensiblen Nutzung des Geländes wurden stichprobenartigen Oberbodenuntersuchungen zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch gefordert (SN AfU vom 03.09.2008). Die Oberbodenuntersuchungen wurden 2009 durchgeführt (Intergeo 2009). Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine Prüfwertüberschreitungen gem. BBodSchG Wirkungspfad Boden - Mensch ermittelt wurden.

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

7.2.3.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Nutzung des bestehenden Baurechts ist in Tab. 1 in der Spalte „Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. 1. Änderung B-Plan)“ zusammenfassend dargestellt. Insgesamt wäre in den Änderungsgebieten eine Versiegelung von maximal 69.200 m² zulässig, die verbleibenden unversiegelten Flächen, auf denen Bodenbildung stattfinden kann, würden rund 72.300 m² einnehmen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In den Änderungsbereichen B und C kommt es durch die höhere zulässige Versiegelung zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Die Beeinträchtigungen werden als gering bewertet, da in diesen Änderungsbereichen keine natürlichen Böden anstehen. Die Böden dieser Änderungsbereiche sind als bereits anthropogen überformt zu bezeichnen.

Im Änderungsbereich E wirkt sich die Festsetzung als Park&Ride-Parkplatz statt der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (ÖG 10) nachteilig auf das Schutzgut Boden aus. Auf über 5.000 m² werden durch die zulässige Versiegelung die natürliche Bodenentwicklung und die Entwicklung der Bodenfunktionen (Standort für Vegetation, Puffer und Filter für Sickerwasser) unterbunden. Allerdings existiert an dieser Stelle bereits ein Parkplatz, so dass sich diese negativen Auswirkungen nicht real bemerkbar machen.

Positive Auswirkungen sind in den Änderungsbereichen A, F und G zu verzeichnen, in denen das Maß der zulässigen Versiegelung deutlich reduziert wird.

Die Prognose der Entwicklung des Bestands für die Summe der Änderungsbereiche bei Durchführung der Planung (2. Änderung des B-Plans) ist in Tab. 1 in Spalte „Planung 2. Änderung“ zusammenfassend dargestellt. Insgesamt ist in den Änderungsgebieten nur noch eine Versiegelung von maximal rund 54.000 m² zulässig, rund 16.000 m² weniger als im Rahmen des bestehenden Baurechts. Die verbleibenden unversiegelten Flächen, auf denen Bodenbildung stattfinden kann, nehmen rund 87.000 m² ein.

Die im NW-Areal befindlichen Aufhaldungen mit erhöhten Sulfatgehalten werden in die noch zu realisierenden Lärmschutzwälle an der Lyoner und der Kiewer Straße eingebaut, entsprechend der Vorgaben "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" SMUL in Abstimmung mit der Amt für Umweltschutz, Bodenschutz. Grundlage der Verwendung bildet die Einbaukonfiguration W2 - Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen. Die Verwendung als Schüttmaterial (z.B. in einem Lärmschuttwall ist unter den Bedingungen, dass der Abstand zur grundwasserführenden Schichten mindestens 1 m beträgt und eine Abdeckung mit einem $k_f < 10^{-8}$ und einer Mächtigkeit $> 0,5$ m erfolgt. Die konkrete Vorgehensweise wird mit der zuständigen Behörde abgestimmt und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Für den Umgang mit den verunreinigten Bodenmaterialien im Änderungsbereich F ist die Bildung von landschaftsgestaltenden Aufschüttungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 18 vorgesehen. Die Vorgehensweise entspricht der oben für den Änderungsbereich A beschriebenen.

Da durch die Festsetzungen der 2. Änderung rund 16.000 m² weniger Versiegelung zulässig ist, sind in der Summe der Änderungsbereiche keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der Umgang und die Verwendung des belasteten Bodenmaterials in den Änderungsbereichen A und F entsprechend der Vorgaben der "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" SMUL innerhalb der Änderungsbereiche, stellt sicher, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen durch die 2. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.4. Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2007) ausgewertet. Neben dem Landschaftsplan und topografischen Karten lagen folgende Gutachten und Stellungnahmen zur Auswertung vor: BAUGEO Ingenieurbüro für Baugrund und Geotechnik, 2007: Gutachten Nr. 140 079 über Grund- und Gründungsverhältnisse, SEM „Schönauer Viertel“ Süd-Ost-Areal; 2008: Gutachten Nr. 125 087 über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, SEM „Schönauer Viertel“ Nord-West-Areal; Schnabel, Dr. (2001) Neubewertung der Böden im Stadtgebiet Leipzig.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich 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. In den Änderungsgebieten befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

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. Ein geschlossener Wasserspiegel im Grundwasserleiter GWL 1.5 ist in einer Tiefe von mindestens 5 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Im Geschiebelehm muss aber in den häufig auftretenden sandigen Einlagerungen mit zeitweise vorhandenem Schichtenwasser gerechnet werden (BAUGEO 2007 und 2008). Das Grundwasser fließt in Richtung Norden.

Der lokal ausgebildete 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 saalekaltzeitliche Grundwasserkomplex wird von frühsaalezeitlichen Elsterschottern, dem GWL 1.5, unterlagert. Im Geltungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Bei den Erkundungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung im Änderungsgebiet A (BAUGEO 2008) wurde kein Grundwasser angeschnitten. In zwei Bohrungen wurde allerdings ab 3 m bzw. 3,5 m Tiefe Schichtenwasser innerhalb des Geschiebelehms/-mergels erkundet. Eine Messung des Grundwasserstandes am vorhandenen GW-Pegel ergab im September 2008 eine Tiefenlage des Grundwasserspiegels bei 13,7 m unter Geländeoberkante. Auch im Südost-Areal (Änderungsgebiet E wurde in Rahmen der Baugrunduntersuchung (BAUGEO 2007) kein Grundwasser angetroffen. Lediglich in einer Bohrung wurde eine wasserführende Sandlinse bei 2,6 m unter Geländeoberkante erkundet.

Der nordwestliche Bereich (Änderungsgebiet A) ist bezüglich des Bodenwassers Sickerwasser-beherrscht, es dominiert langsam versickerndes Material (Schnabel 2001). Die hydrogeologischen Standortbedingungen werden als günstig eingestuft, da eine mehr als 2 m mächtige bindige Deck-schicht (Geschiebelehm/-mergel) über dem Grundwasserleiter lagert (BAUGEO 2008). Aufgrund des großen Grundwasserflurabstands von mehr als 10 m und der nur mäßigen Durchlässigkeit der Boden-schichten verfügt das Gebiet nur über eine mittlere bis geringe Grundwasserneubildungsrate bei zugleich großer Geschütztheit des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen mit dem Sickerwasser.

In die Bewertung der Empfindlichkeit des Grundwassers fließen der Schutz vor eindringenden Schad-stoffen und das Grundwasserneubildungsvermögen ein. Der überwiegende Teil des Gebiets wird auf-grund der tief liegenden Grundwasserleiter und der mäßigen Durchlässigkeit als gering empfindlich eingestuft.

Versickerung von Oberflächenwasser ist im erkundeten Geschiebelehm/-mergel, der im gesamten Gebiet in unterschiedlichen Mächtigkeiten auch unterhalb von Auffüllungen vorhanden ist, nicht oder nur begrenzt möglich. Eine Versickerung in den Grundwasserleiter GWL 1.5 ist erfahrungsgemäß möglich. Bedingt durch dessen Tiefenlage kommt praktisch nur eine Schachtversickerung in Betracht. Genaue Aussagen kann aber nur eine Erkundung direkt am Versickerungsstandort bringen (BAUGEO 2008).

7.2.4.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Nutzung des bestehenden Baurechts entspricht hinsichtlich des Versiegelungsgrades der Darstellung in der Spalte „Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. 1. Änderung B-Plan)“ in Tab.1. Insgesamt wäre in den Änderungsgebieten eine Versiegelung von maximal 69.200 m² zulässig, auf denen keine Grundwasserneubildung stattfinden kann. Die verbleibenden unversiegelten Flächen, auf denen Grundwasserneubildung stattfinden kann, würden rund 72.300 m² einnehmen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung (2. Änderung des B-Plans) entspricht hinsichtlich des Versiegelungsgrades den Angaben der Spalte „Planung 2. Änderung“ in Tab.1. Insgesamt ist in den Änderungsgebieten nur noch eine Versiegelung von maximal rund 54.000 m² zulässig, rund 16.000 m² weniger als im Rahmen des bestehenden Baurechts. Die verbleibenden unversiegelten Flächen, auf denen Grundwasserneubildung stattfinden kann, nehmen rund 87.000 m² ein.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die 2. Änderung des B-Plans zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen durch die 2. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.5. Klima

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Folgende Gutachten wurden ausgewertet: Landschaftsplan (Entwurf 2007), Luftbilder verschiedener Jahre, Topographische Karten. Zudem wurden Ortsbegehungen durchgeführt.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Der Geltungsbereich setzt sich derzeit aus bebauten und unbebauten Bereichen zusammen. Der nördliche Bereich, zu dem die Änderungsgebiete A, B, C und eingeschränkt auch D gehören, wirkt derzeit aufgrund der großräumigen Brachflächen mit Ruderalvegetation als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Neigung im Geltungsbereich in Richtung Süden bewirkt, dass die gebildete Kaltluft bei windarmen Wetterlagen in die südlich angrenzenden Wohngebiete abfließt. Der Abfluss ist durch lockere, bestehende Bebauung und Großgehölze geringfügig eingeschränkt. Die Änderungsgebiete F und G befinden sich im südlichen Bereich, der durch den erhaltenen Gehölzbestand an den ehemaligen und nunmehr abgerissenen militärisch genutzten Gebäuden geprägt ist. Die Gehölzbestände tragen zur Frischluftproduktion bei und schirmen die Wohngebiete gegen Emissionen durch den KFZ-Verkehr auf der Lützner Straße ab. Die unbebauten Bereiche des Geltungsbereichs wirken derzeit noch als thermische Ausgleichsflächen, insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden stark überwärmten Wohngebieten. Die Bepflanzungen innerhalb der neu errichteten Wohngebiete mindern die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf das Lokalklima und verhindern insbesondere die Aufheizung der Gebiete.

Einen hohen Wert für das Schutzgut Klima weisen die großräumigen Ruderalflächen und Grünflächen auf. Über eine mittlere Wertigkeit verfügen die durchgrüneten Flächen der realisierten Wohngebiete.

Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Das Ziel einer intensiven Durchgrünung von Neubaugebieten und der Begrenzung von Versiegelung zur Vermeidung von Aufheizung ist aufgrund der zahlreichen unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Flächen im Geltungsbereich derzeit erreicht.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Nutzung des bestehenden Baurechts entspricht hinsichtlich des Versiegelungsgrades der Darstellung in der Spalte „Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. 1. Änderung B-Plan)“ in Tab.1. Insgesamt wäre in den Änderungsgebieten, in denen derzeit real nur rund 20% der Flächen versiegelt sind, eine Versiegelung von maximal 69.200 m² zulässig, die zur Überwärmung von städtischen Gebieten beitragen. Die verbleibenden unversiegelten Flächen, die sich lokalklimatisch günstig auswirken, würden rund 72.300 m² einnehmen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung (2. Änderung des B-Plans) entspricht hinsichtlich des Versiegelungsgrades den Angaben der Spalte „Planung 2. Änderung“ in Tab.1. Insgesamt ist in den Änderungsgebieten nur noch eine Versiegelung von maximal rund 54.000 m² zulässig, rund 16.000 m² weniger als im Rahmen des bestehenden Baurechts. Die verbleibenden unversiegelten, vegetationsbestandenen Flächen nehmen rund 87.000 m² ein.

Für das Nordwest-Areal wurde zudem eine solarenergetische Analyse und Optimierung durchgeführt (GOSOL 2009, s. Kap. 7.6), mit dem Ziel, die Heizwärmeumsätze der einzelnen Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der passiven Solargewinne zu optimieren. Die Vorschläge des

Gutachtens hinsichtlich der Anordnung der Gebäude im NW-Areal wurden in den Bebauungsplan übernommen, so dass gegenseitige Verschattungen von Gebäuden weitgehend ausgeschlossen werden. Während vor der städtebaulichen Optimierung ein verfügbarer passiver Solargewinn von im Mittel 74,1% (ausreichende bis befriedigende Voraussetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie) erreicht wurde, kann der Solargewinn auf im Mittel über 80% gesteigert werden (gute Voraussetzungen). Der Vorschlag des Gutachtens, die Wuchshöhe der Bäume mittels Artenauswahl zu begrenzen wird als Vorschlag in die Begründung übernommen. Eine Übernahme als Festsetzung erfolgt nicht, weil die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen auch den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Biodiversität und Wechselwirkungen dienen. Eine Begrenzung der Wuchshöhe über die Artenauswahl würde die Umsetzung der Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen Bäumen nahezu unmöglich machen. Mit der solarenergetischen, städtebaulichen Optimierung des Nordwest-Areals werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima vermindert.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Klima sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen durch die 2. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.6 Luft

Verwendete Methodik

Folgende Gutachten wurden ausgewertet: Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG): Materialien zur Luftreinhaltung – Jahresbericht zur Immissionssituation 2006, Dresden 2007; 22. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV) vom 06.03.2007; 33. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV) vom 13.07.2004 sowie Luftbilder verschiedener Jahre, Topographische Karten. Zudem wurden Ortsbegehungen durchgeführt.

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Zurzeit gehen nur geringfügige Luftbelastungen vom Plangebiet aus (Anwohnerverkehr, Heizung, Gewerbebetrieb in Südwesten). Insgesamt ist die lufthygienische Situation im westlichen Stadtgebiet allerdings als belastet einzustufen, wie die Messergebnisse (2006) an der Messstelle des LfUG im Robert-Koch-Park in Grünau belegen (Messstelle Leipzig west, Nikolai-Rumjanzew-Straße). An der genannten Messstation wurden 2006 folgende Luftschadstoffe gemessen:

NO₂: 22 µg/m³ Jahresmittelwert. Keine Überschreitungen der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit nach 22. BImSchV für NO₂ im Jahr 2006.
NO: 4 µg/m³ Jahresmittelwert.
Ozon O₃: Jahresmittelwert: 49 µg/m³. Überschreitungen der Informations- und Alarmschwelle für O₃ nach der 33. BImSchV (1h>180 µg/m³) traten in 23 Stunden im Jahr 2006 an der Messstelle Leipzig West auf. Überschreitungen der O₃-Zielwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit nach der 33. BImSchV (8h>120 µg/m³) wurden an 28 Tagen gemessen.

Benzol: 1,1 µg/m³ Jahresmittelwert. Der Jahresmittelgrenzwert von 5 µg/m³ wurde nicht überschritten.

Feinstaub PM₁₀: 25 µg/m³ Jahresmittelwert. Der Jahresmittelgrenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit nach der 22. BImSchV (40 µg/m³) wurde somit nicht überschritten. Jedoch wurde an 19 Tagen der 24-h-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit nach 22. BImSchV für Feinstaub (24-h-Mittel >50 µg/m³) überschritten. Im Vergleich zu den anderen Leipziger Messstationen (Leipzig, Lützner Straße 76 Tage, Leipzig Mitte 74 Tage) ist die Anzahl der Tage mit Überschreitungen deutlich geringer. Allerdings ist sie gegenüber den vorher gehenden Jahren deutlich angestiegen (2004 und 2005 jeweils 8 Tage).

Tab. 3: Gemessene Luftschadstoffe 2006 an der Messstelle Leipzig West im Vergleich mit Grenzwerten der BImSchV und den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig

	Messwerte an der Messstelle Leipzig West 2006	Grenzwert 22. BImSchV geltend ab 01.01.2005	Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig 2005	Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig Zielwert 2015
NO₂ I1 Jahresmittelwert	22 µg/m³	50 µg/m³	40 µg/m³	20 µg/m³
Ozon Jahresmittelwert	49 µg/m		50 µg/m³	< 50 µg/m³
Ozon Tagesbelastung	Überschreitung GW BImSchV an 28 Tagen	8h>120 µg/m³	100 µg/m³	< 100 µg/m³
Benzol Jahresmittelwert	1,1 µg/m³	5 µg/m³	5,0 µg/m³	2,5 µg/m³
PM₁₀ I1 Jahresmittelwert	25 µg/m³	40 µg/m³	20 µg/m³	< 20 µg/m³
PM₁₀ I2 Tagesbelastung	Überschreitung GW BImSchV an 19 Tagen	50 µg/m³	50 µg/m³	< 50 µg/m³

Fett: Überschreitung der Grenzwerte der BImSchV

7.2.6.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts ist mit einer Erhöhung der bereits vorhandenen Belastung mit Luftschadstoffen zu rechnen. Bei Nutzung der Flächen als Wohngebiete und besonders bei Nutzung als Gewerbegebiete kommt es durch den Fahrzeugverkehr und die Nutzung (Verbrennung) von Energie zum Ausstoß von Schadstoffen in die Luft.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht ist mit einer Abnahme der Schadstoffemissionen in den Änderungsbereichen zu rechnen. Besonders der Verzicht auf die Festsetzung des Gewerbegebiets bewirkt eine Reduzierung der möglichen Schadstoffemissionen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Luft sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich

sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen durch die 2. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.7. Landschaft

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Folgende Gutachten wurden ausgewertet: Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Entwurf 2007). Zudem wurden Ortsbegehungen durchgeführt.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Das Landschaftsbild stellt sich aufgrund der zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich als sehr vielfältig dar. Es finden sich neu bebaute Bereiche mit unterschiedlichen Wohnhaustypen und Hausgärten, Brachflächen zum Teil mit Baumbestand, öffentliche Grünflächen aber auch gewerbliche Nutzungen in geringem Umfang und Erschließungseinrichtungen (Straßen, Gleisanlagen).

In den neu bebauten Gebieten finden sich typische Hausgärten, die einen hohen Erholungswert für die Eigentümer ausweisen. Die öffentlichen Grünflächen strukturieren den Geltungsbereich, in dem sie ihn einrahmen bzw. durchqueren (Alleenweg und „Schönaauer Welle“). Die öffentlichen Grünflächen sind großzügig mit Sitz- und Spielgelegenheiten ausgestattet und werden von Spaziergängern und Erholungssuchenden regelmäßig genutzt. 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. Brachflächen prägen den mittleren Bereich des Geltungsbereichs am quadratischen Teich und den nördlichen Bereich (Änderungsgebiet A). Die im Süden gelegenen ungenutzten Flächen im Bereich der ehemaligen Kasernen bieten unbeobachtete Rückzugsmöglichkeiten. Die Änderungsgebiete E und F (Südost-Areal und Meiniger Ring) sind geprägt von dem alten Baumbestand und den ungenutzten Wiesen und Brachflächen im Bereich der ehemaligen Kasernen. Im Südost-Areal prägen zudem ältere und neu angelegte Großparkplätze das Landschaftsbild. Beide Änderungsgebiete sind vielfältig und reich an Strukturen. In den Brachflächen finden sich Trampelpfade, die belegen, dass die Flächen begangen werden. Verwahrlosungserscheinungen sind nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Straßen, Wege und Durchgänge bilden ein vielfältiges Wegenetz und gewährleisten eine sehr gute Erreichbarkeit der vielfältigen Grünflächen.

Das Schutzgut Landschaft wird für den Geltungsbereich und für die Änderungsgebiete als mittel bis hoch wertig eingestuft, da das Gebiet deutlich anthropogen überprägt ist, aber dennoch ein vielfältiges Landschafts- und Naturerleben insbesondere in den zahlreichen, sehr unterschiedlichen Grünflächen ermöglicht.

Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Entwurf 2007) nennt als vordringliches Ziel für die Entwicklung des Landschaftsbildes die intensive Durchgrünung von Baugebieten. Der Bebauungsplan und die 1. Änderung sichern die Umsetzungen dieses Ziels durch umfangreiche Festsetzungen von Grünflächen.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nutzung des bestehenden Baurechts ist im Northwest-Areal mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets die Schaffung eines Gebiets zulässig, das über keinerlei Erholungsqualitäten verfügt. Für das Südostareal waren die Festsetzungen bisher so offen, dass keine Aussagen hinsichtlich der Entwicklung des Landschaftsbildes möglich sind.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen ÖG 10 wurde ein durchgehender Grünzug am östlichen Rand des Schönauer Viertels planungsrechtlich hergestellt. Die Festsetzung zur Anlage einer Wiese, gewährleistete die Nutzbarkeit als Spiel- und Freizeitfläche. Im Änderungsgebiet F (Meininger Ring) trug die Festsetzung zum Erhalt des Baumbestands dazu bei, dass natürliche, landschaftsbildprägende Strukturen der möglichen Neubebauung einen gewachsenen und belebten Charakter geben würden.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die teilweise Verlagerung der Maßnahmenflächen SPE 1 an den westlichen Rand des Änderungsbereichs A vervollständigt die Abschirmung des Wohngebiets (WA 1) gegenüber den angrenzenden Straßenräumen und sichert die Aufenthaltsqualität sowie gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Wohngebiets.

Die Fortführung und Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Änderungsgebiets E (Südost-Areal) führt die bereits festgesetzten Grünflächen entlang der Lützener fort. Der Erhalt des Baumbestands wird damit gesichert. Zudem wird eine vollständige Abschirmung zur Lützener Straße auf der gesamten Länge des Geltungsbereichs geschaffen. Im Vergleich zur öffentlichen Grünfläche ÖG 10, die durch die 2. Änderung des B-Plans entfällt, werden die zusätzlich festgesetzten Grünflächen ÖG 18 und ÖG 19 deutlich höhere Aufenthalts und Freiraumqualitäten aufweisen. Beide Flächen verfügen über alten und größtenteils vitalen Baumbestand und bieten vielfältige Naturerlebnismöglichkeiten. Zwar entfallen durch den Verlust der ÖG 10 Spielflächen, was aber aufgrund des reichen Angebots an Spielflächen im gesamten Schönauer Viertel leicht aufgewogen wird.

Im Änderungsbereich G (Meininger Ring) werden die bestehenden, stadtbildprägenden Baumreihen durch Übernahme der Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen weitgehend übernommen und gesichert. Allerdings wird bei der mittleren Baumgruppe die Festsetzung zum Erhalt im südlichen Abschnitt deutlich reduziert, was als nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft zu bewerten ist. Die im Norden an den Änderungsbereich angrenzende öffentliche Grünfläche ÖG 16 wird deutlich in den Änderungsbereich G hinein erweitert.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Landschaft sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen, die nicht im Rahmen der 2. Änderung kompensiert werden, festgestellt werden konnten.

7.2.8. Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter vorhanden. Als Sachgüter sind die zahlreichen Neubebauungen und die Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Versorgungsleitungen) zu nennen. Es sind keine Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter durch die 2. Änderung des B-Plans zu erwarten.

7.2.9 Biodiversität

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

Aufgrund der vielfältigen Ausstattung und Nutzung ist mit einer relativ hohen Biodiversität im Geltungsbereich aber auch in den Änderungsgebieten rechnen. Besonders die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten tragen zur Vielfalt an Lebens- und Nahrungsräumen bei.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nutzung des bestehenden Planungsrechts kommt es zu einer deutlichen Reduzierung der biologischen Vielfalt im Vergleich zur realen Situation. Insbesondere die Arten und Lebensgemeinschaften auf den derzeit nicht genutzten Flächen gehen verloren und werden durch bereits im Gebiet vorkommende Arten und Lebensgemeinschaften ersetzt.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger B-Plan und 1. Änderung) sind kaum Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten. Die Neufestsetzung der öffentlichen Grünflächen ÖG 18 und 19 trägt zum Erhalt des Baumbestandes und der Lebensgemeinschaften, die sich dort etabliert haben, bei.

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

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die 2. Änderung des B-Plans erwartet. Somit sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

7.2.10 Wechselwirkungen

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

Bedeutsame Wechselwirkungen gehen im Geltungsbereich insbesondere von den Grün- und Freiflächen mit ihren vielfältigen Wirkungen auf verschiedene Schutzgüter aus. Die Grün- und Freiflächen stellen Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tiere und Pflanzen dar. Diese tragen zur Humus- und damit zur Bodenbildung in diesen Flächen bei. Die Vegetationsflächen wirken positiv auf das Lokalklima, da sie der Aufheizung entgegen wirken und in ihnen Frischluft produziert wird. Die Lage und Ausstattung der Grünflächen am Rand des Geltungsbereichs und zudem das Gebiet querend verbindet Lebensräume und schafft Erholungsräume für Menschen. Zudem bereichern und strukturieren die Grünflächen das Landschaftsbild und wirken sich somit positiv auf die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet aus.

7.2.10.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vielfältigen Wechselwirkungen im realen Bestand werden Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans eingeschränkt. Dies liegt in erster Linie an der zulässigen Versiegelung. Auf diesen Flächen finden keine Bodenbildung, keine Grundwasserneubildung, keine Verdunstung und kein Pflanzenwachstum statt. Diese Flächen sind dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wechselwirkungen geringer, weil der Anteil versiegelbarer Fläche geringer und Anteil Vegetationsfläche größer ist.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Wechselwirkungen sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen durch die 2. Änderung festgestellt werden konnten.

7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Im Rahmen der Umweltprüfung für diese 2. Änderung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

Sollte es bei der Durchführung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Um zu ermitteln, ob mit den Festsetzungen der 2. Änderung Eingriffe im Sinne des § 18ff BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB ermöglicht werden, wird im Rahmen des Grünordnungsplans (Terra IN 2009) eine Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2002) durchgeführt.

Gemäß Baugesetzbuch ist ein Ausgleich für die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Für das Plangebiet "Schönauer Viertel" bedeutet dies, dass Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (2001) und der 1. Änderung (2005) möglich wurden, bereits zulässig sind und dafür kein Ausgleich erforderlich ist. Für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wurden, wurden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festgesetzt, die bis auf die Fläche SPE im Änderungsbereich A der 2. Änderung vollständig realisiert wurden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan (2005) wurde anhand einer Flächenbilanzierung mit Schwerpunkt auf den Versiegelungsgrad geprüft, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht wurden. Da keine zusätzlichen Eingriffe durch die 1. Änderung erfolgten, wurden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auch für die 2. Änderung ist zu prüfen, ob durch die Festsetzung zusätzliche Eingriffe im Vergleich zum rechtskräftigen Planungszustand ermöglicht werden. Da im Rahmen der 2. Änderung neben der Veränderung der möglichen Versiegelung auch qualitative Modifizierungen (z.B. hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen) vorgenommen werden, wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2002) durchgeführt.

Grundlagen für die Bewertung des Eingriffs sind der planungsrechtliche Zustand (Festsetzungen des B-Plans bzw. der 1. Änderung) und der Planungszustand (formuliert durch die Festsetzungen der 2.

Änderung) sowie die im Leipziger Bewertungsmodell vorgegebenen Wertpunkte je Schutzgut und Nutzungstyp. Bei der Eingriffsbewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell werden ein ökologischer Bestandwert und ein Planungswert für die betroffene Fläche ermittelt. Dafür werden Wertpunkte für jedes Schutzgut bezogen auf jeden Nutzungstyp entsprechend dem Katalog im Leipziger Bewertungsmodell vergeben, gewichtet, mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Die ermittelte Summe für den Bestand wird der Summe der Planung gegenübergestellt und ermöglicht somit Aussagen über die Schwere eines Eingriffs und über die Bemessung eines etwa erforderlichen Ausgleichs.

Die Eingriffsbilanzierung wird für jeden der 7 Änderungsbereiche separat vorgenommen. Aus der im Grünordnungsplan dargestellten Eingriffsbilanzierung werden hier die Ergebnisse zusammengefasst wiedergegeben.

Tab. 4: Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Änderungsbereich	Bestand in WP	Planung in WP	Differenz in WP
A Northwest-Areal	1.421.840	1.812.794	390.954
B Sonneberger Weg	417.900	394.398	-23.502
C Nordhäuser Weg	123.590	110.945	-12.645
D Arnstädter Kehre	138.118	138.118	0
E ÖG 10 / Parkplatz	291.250	80.406	-210.844
F Südost-Areal	1.023.584	1.643.074	619.490
G Meininger Ring	314.484	365.577	51.093
Summe			814.546

In den Änderungsbereichen B, C und E werden durch die 2. Änderung des B-Plans Eingriffe ermöglicht, die bisher nicht zulässig waren. Dies ist in erster Linie auf die Erhöhung der Grundflächenzahlen (GRZ) und im Änderungsbereich E auf den Verlust der bisher festgesetzten Grünfläche (ÖG 10) zurückzuführen. In den Änderungsbereichen A, F und G wird der zulässige Eingriff mit der 2. Änderung des B-Plans allerdings in großem Umfang vermindert. Im Änderungsbereich A liegt dies an dem Verzicht auf das Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad und der Vergrößerung der Maßnahmenfläche SPE im Zusammenhang mit der Erweiterung des Lärmschutzwalles. Im Änderungsbereich F (Südost-Areal) bewirkt insbesondere die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ÖG 18 als Fortsetzung der bestehenden Grünflächen an der Lützener Straße eine deutliche ökologische Aufwertung. Die ökologische Aufwertung im Änderungsbereich G (Meininger Ring) resultiert trotz Reduzierung der Fläche zum Erhalt von Bäumen aus der Erweiterung der öffentlichen Grünfläche ÖG 16.

Es werden somit keine Eingriffe durch die Festsetzung der 2. Änderung des B-Plans ermöglicht, die nicht bereits zulässig sind. Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans werden die zulässigen Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG deutlich reduziert. Die für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan (2001) ermöglicht würden, erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits realisiert. Somit besteht durch die 2. Änderung ein "Überschuss an Ausgleich". Dieser Ausgleichüberschuss kann im Sinne des § 8, 9 SächsNatSchG als Ökokonto behandelt werden und somit andere Eingriffe kompensieren. Denn gem. § 9 SächsNatSchG können "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (...) die zu einer dauerhaften Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft führen, auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Kompensationsmaßnahme) ganz oder teilweise anerkannt werden, wenn sie zeitlich vor dem Eingriff liegen (Ökokonto)". Das weitere Vorgehen ist zunächst mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bauleitplanung zum Schönauer Viertel sind keine weiteren Maßnahmen hierzu erforderlich.

7.5 Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt, beschrieben und bewertet. Für alle Schutzgüter wird der Bestand beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt.

In einzelnen Änderungsbereichen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schönauer Viertel" sind Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten, die allerdings aufgrund ihres geringen Umfangs (geringe Erhöhung der zulässigen Versiegelung in einzelnen Änderungsbereichen) nicht als erheblich bewertet werden. Andere Auswirkungen werden durch Maßnahmen in anderen Änderungsbereichen vermindert bzw. ausgeglichen. Durch die 2. Änderung verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Tab. 5: Gegenüberstellung der Festsetzungen in den Änderungsbereichen (1. Änderung - 2. Änderung) und mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

Änderungs- gebiet	2. Änderung des B-Plans	mögliche erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang	Maßnahmen zur Ver- meidung, Verminderung nachteiliger Auswirkungen	verblei- bende Auswir- kungen
A Nordwest Areal	Wohngebiet (GRZ 0,4), Maßnahmen- und Grünflächen, Verkehrsflächen Lärmschutzwall	Boden, Wasser , wegen Errichtung eines Lärmschutzwalls Menschen: Verkehrslärm wegen angrenzender Straßen (Lyoner und Kiewer Straße) Menschen: Gewerbelärm wegen angrenzender Handelseinrichtung	Boden, Wasser: Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit belastetem Bodenmaterial Menschen: Verkehrslärm: Errichtung des Lärmschutzwalles an der Lyoner und Kiewer Straße Menschen: Gewerbelärm Beschränkung der Nutzung	keine
B Sonneberger Ring	Wohngebiet (GRZ 0,4, Einfamilienhäuser und Hausgärten	Boden, Wasser wegen Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche	Boden, Wasser Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche in anderen Änderungsbereichen	keine
C	Wohngebiet (GRZ	Boden, Wasser wegen	Boden, Wasser	keine

Änderungs- gebiet	2. Änderung des B-Plans	mögliche erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang	Maßnahmen zur Ver- meidung, Verminderung nachteiliger Auswirkungen	verblei- bende Auswir- kungen
Nordhäuser Weg	0,4, Einfamilienhäuser und Hausgärten	Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche	Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche in anderen Änderungsbereichen	
D Arnstädter Kehre	Wohngebiet (GRZ 0,2, Einfamilien- häuser und Hausgärten	-	keine	keine
E ÖG 10 / Parkplatz	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Park & Ride- Parkplatz und ÖG 11 Erhalt bestehender Gehölzpflanzung	Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biotopverbund wegen Erhöhung der versiegelbaren Fläche, Verlust potenzieller Vegetationsfläche, Beschränkung des potenziellen Biotopverbunds	Erhalt und Sicherung der ÖG 11 (Gehölzstreifen), Neufestsetzung der ÖG 18 mit direkter Anbindungen an bestehende öffentliche Grünflächen	keine
E Südost-Areal	Wohngebiet (GRZ 0,4, Einfamilien- häuser und Hausgärten, Park & Ride-Parkplatz, ÖG 18 und ÖG 19	Menschen: Verkehrslärm	Einhaltung ausreichender Abstände zu den Lärmquellen, Verkehrstrassen	keine
F Meininger Ring	Wohngebiet (GRZ 0,4, Flächen zum Erhalt von Gehölzen, ÖG 16	Pflanzen, Landschaft wegen Reduzierung der Fläche zum Erhalt von Gehölzen	Erweiterung der öffentlichen Grünfläche ÖG 16, Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung	keine

7.6 Berücksichtigung der Klimaschutzbelange in der Bauleitplanung

Im Zusammenhang mit der in den letzten Jahren stattfindenden Klimaschutzdebatte hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 den § 1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB eingeführt. Demnach ist der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effektiven Nutzung von Energie als Ziel in der Bauleitplanung grundsätzlich Rechnung zu tragen.

Die Stadt Leipzig hat sich darüber hinaus im Klimaschutzprogramm, insbesondere Teil B.1-Klimaschutz und Bauleitplanung – verpflichtet, diese Ziele konkret umzusetzen.

Bevor Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, kann die städtebauliche Planung unter dem Gesichtspunkt der maximalen aktiven und passiven Energieausnutzung mit speziellen Computerprogrammen betrachtet werden.

Da die Stadt Leipzig im Wohngebiet Schönauer Viertel selbst die Entwicklung und Vermarktung steuert und die Grundstücke in kommunalen Eigentum sind, sollte erstmals eine Energieeffizienzbetrachtung für ein neu zu entwickelndes Wohnquartier durchgeführt werden. Dafür wurde der Änderungsbereich A, das so genannte Nordwest-Areal ausgewählt.

Der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros Kombinat 4 wurde der Firma GOSOL Solarbüro für energieeffiziente Stadtplanung und Energiesimulation zur solar+energetischen Bewertung und Optimierung übergeben.

Die sich aus der Berechnung ergebenden Empfehlungen wurden im städtebaulichen Entwurf und daraus folgernd in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Die Stadt bietet damit erstmals privaten Bauherren im Schönauer Viertel eine städtebauliche Planung an, mit Hilfe eines dreidimensionalen Computermodells simuliert und solar+energetisch optimiert wurde.

8. Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig von der Planung unterrichtet. Dazu wurde der Planvorentwurf vom 16.06. bis 30.06.2009 in der Auslegungsstelle im Neuen Rathaus ausgelegt und dem Bürger insbesondere am 16.06. und am 30.06.2009 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB Gelegenheit zur Unterrichtung, Äußerung und Erörterung gegeben.

Auf die Möglichkeit, sich frühzeitig unterrichten zu lassen, wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt Nr. 12 vom 06.06.2009 eingeladen.

Die Möglichkeit, sich frühzeitig über die beabsichtigte Aufhebung des B-Planes unterrichten zu lassen, wurde von einigen Bürgern genutzt. Insbesondere wurde die künftig möglichen Nutzungen der im Plangebiet gelegenen Flächen angesprochen, aber keine, der beabsichtigten Aufhebung entgegenstehende Hinweise gegeben.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter

Mit Schreiben vom 09. Februar 2009 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) durch Übersendung des Planvorentwurfs von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Außerdem wurden die Umweltverbände B.U.N.D., NABU und Ökolöwe sowie der Bürgerverein Grünau e.V. mit Schreiben vom 09. Februar 2009 über die Planung unterrichtet und ebenfalls auch zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den insgesamt 19 Beteiligten sind 7 Stellungnahmen eingegangen, in denen keine fachlichen Einwände oder Hinweise vorgebracht wurden. Es sind dies im Einzelnen: die envia Verteilnetz GmbH, die GDMcom, die MITGAS GmbH, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Abt. 5 – Klima, Luft, Lärm, Strahlen und Abt. 9 – Tierische Erzeugung) und die Stadtreinigung Leipzig.

Keine Stellungnahme abgegeben haben das Landesamt für Denkmalpflege, das Landesamt für Archäologie und das Regierungspräsidium Leipzig, Abteilung 7 - Arbeitsschutz sowie die Umweltverbände B.U.N.D., NABU und Ökolöwe.

Die den übrigen eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen planungsrechtlich relevanten Hinweise, waren bezogen

- auf im die Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 abgegebenen Stellungnahmen (Polizeidirektion Leipzig und KWL GmbH)
- auf den Erschließungsgrad der einzelnen Baugebiete (Stadtwerke Leipzig GmbH),
- auf den überarbeiteten Regionalplan Westsachsen (Landesdirektion Leipzig, Regionaler Planungsverband Westsachsen),
- auf die Geologie und die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des anstehenden Geschiebemergels und -lehms (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt. 10 - Geologie)
- die künftige Linienführung der Straßenbahnen (LVB GmbH)
- den künftigen Versiegelungsgrad im Plangebiet und der Forderung nach entsprechender Begrenzung (KWL GmbH)

und wurden, sofern Sie noch nicht berücksichtigt waren (Polizeidirektion Leipzig und KWL GmbH) im weiteren Verfahren berücksichtigt. Insbesondere betrifft dies die Forderung nach einer Festsetzung

zum Maß der baulichen Nutzung und die Korrekturen der Aussagen zum Regionalplan Westsachsen.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 12.03.2010. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es wurden 12 TöB angeschrieben, von denen sich wiederum alle an der Planung beteiligten.

Keine Hinweise zur Planung wurden vorgebracht von

- der Landesdirektion Leipzig,
- der Polizeidirektion Leipzig,
- dem Landesamt für Archäologie,
- der GDMcom GmbH und
- dem Regionalen Planungsverband Westsachsen.

Stellungnahmen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten, wurden nicht vorgebracht.

Einige der vorgebrachten Stellungnahmen enthielten Hinweise, welche in der weiteren Planung berücksichtigt wurden ohne dass dadurch eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich wurde. Die Mehrheit der Stellungnahmen enthielten jedoch Hinweise zur Planung, die **nicht Gegenstand der Planung oder bereits berücksichtigt** waren.

TöB:	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:
Kommunal Wasserwerke Leipzig GmbH	Hinweise zur Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsanlagen und in diesem Zusammenhang notwendigen Umverlegung der Versorgungsleitung DN 600 sowie die Einhaltung der entsprechenden Abstände bei Baumpflanzungen → Diese Hinweise sind <u>nicht Gegenstand des Planverfahrens</u> sondern der nachgeordneten Planungen und Verträge zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger.
	Hinweis zur Anwendung der entsprechenden Regelwerke der KWL GmbH bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser. → Dieser Hinweis ist ebenfalls <u>nicht Gegenstand des Planverfahrens</u> ; dennoch wurde der Hinweis an entsprechender Stelle (Kap. 14.1.1) in die Begründung aufgenommen.
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Das LufG bittet um Übergabe der in der Begründung aufgeführten Baugrundgutachten. → Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die Gutachten werden dem LufG übergeben.

TöB:	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:
Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH	Es wird darauf hingewiesen, dass die ÖPNV-Erschließung des Änderungsbereichs A schlechter zu bewerten ist, als in den übrigen Bereichen. → Der Hinweis <u>wird berücksichtigt</u> und an entsprechender Stelle (Kap. 5.6.1) in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis hat keinen Einfluss auf den planungsrechtlichen Inhalt des B-Planes.
	Im Einmündungsbereich Jenaer Straße / Schönauer Str. sollte zur Absicherung der erforderlichen Sichtbeziehungen auf Baumpflanzungen verzichtet werden. → Dieser Hinweis ist <u>nicht Gegenstand des Planverfahrens</u>, da der Bereich außerhalb der Änderungsbereiche liegt. In der Begründung wurde dennoch an entsprechender Stelle (Kap. 14.4.2) auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtbeziehungen hingewiesen.
Industrie- und Handelskammer Leipzig	Es wird darauf hingewiesen, dass eine nächtliche Warenanlieferung für das SB-Warenhaus in der Kiewer Straße nicht ausgeschlossen wurde und eine Überschreitung des Immissionswerte im angrenzenden Änderungsbereich B entsprechend zu überprüfen wäre. → Der Hinweis ist <u>bereits berücksichtigt</u>, da der Sachverhalt der nächtlichen Warenanlieferung bereits im Lärmschutzgutachten und bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt wurde.
Sächsisches Oberbergamt	Der Hinweis zur Grundlage der Betriebsgenehmigung und dem laufenden Planfeststellungsbeschluss zum Kiessandabbau der Firma Papenburg Logistik GmbH ist für dieses Planverfahren nicht relevant. → Der Hinweis ist daher <u>nicht Gegenstand der Planung</u>.
Stadtwerke Leipzig GmbH	Es wurden Hinweise zum Stand der energetischen Erschließung des Änderungsbereiches A sowie deren rechtlicher Umsetzung gegeben. → Diese Hinweise sind <u>nicht Gegenstand des Planverfahrens</u> sondern der nachgeordneten Planungen und Verträge zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger.
Stadtreinigung Leipzig	Einzelne Straßenabschnitte in den Änderungsbereichen A und F können nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden, so dass die jeweiligen Bereitstellplätze für Abfallbehälter im Rahmen der Entwicklung der Gebiete mit der Stadtreinigung abzustimmen sind. → Der Hinweis <u>wird berücksichtigt</u> und an entsprechender Stelle (Kap. 9) in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis hat keinen Einfluss auf den planungsrechtlichen Inhalt des B-Planes.
	Die 3 Stichwege im Sonneberger Weg können nicht befahren werden. Die Grundstückseigentümer müssen die Abfallbehälter im jeweiligen Einmündungsbereich bereitstellen.

TöB:	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:
	→ Der Hinweis <u>wird berücksichtigt</u> und an entsprechender Stelle (Kap. 5.6.2) in die Begründung aufgenommen. Die Erschließung ist bereits realisiert und das Gebiet weitgehend bebaut. Der Hinweis hat keinen Einfluss auf den planungsrechtlichen Inhalt des B-Planes.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war nicht erforderlich, da deren Interessen durch diesen Bebauungsplan nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt sein können.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes, seiner Begründung sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurde in der Zeit vom 16.03.2010 bis 15.04.2010 durchgeführt.

Als „Dritte“ (Bürgervereine, Umweltverbände) wurden der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) LV Sachsen e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie der Bürgerverein Grünau e.V. durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 12.03.2010 beteiligt.

Die Bürger sowie die Umweltverbände und der Bürgerverein gaben keine Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes ab.

8.5 Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Mit Schreiben vom 02.06.2010 wurde die LESG als betroffene Öffentlichkeit von einer beabsichtigten Änderung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB unterrichtet. Es war beabsichtigt folgende Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, nach der Auslegung durchzuführen.

Die Bebauung im Baugebiet 9.8 westlich des Meininger Rings im Änderungsbereich G wird **zwingend** zweigeschossig festgesetzt.

Des weiteren wird als Dachform **Zeltdach** mit einer Dachneigung von 22° bis 25° festgesetzt.

Damit sollte vermieden werden, dass im Baugebiet 9.8 ein- bis zweigeschossige Gebäude in ungeordneter Abfolge und mit verschiedenen Dachformen errichtet werden können. Es wird angestrebt, entlang der Westseite des Meininger Rings eine Wohnbebauung mit zweigeschossigen Gebäuden eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Typus Stadthäuser zu ermöglichen, die der städtebaulichen Bedeutung im Umfeld einer geplanten Kindereinrichtung mit hohem Gestaltungsduktus gerecht werden. Für Einfamilienhäuser niedrigerer Höhe und unterschiedlicher Dachausbildung stehen in den Änderungsbereichen A und F genügend Flächen zu Verfügung, in denen eine individuelle Bebauungsmöglichkeit besteht.

Die LESG hat sich nicht zur Änderung geäußert.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sind, wurden nicht erkannt und beteiligt.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die städtebauliche Planung der 2. Änderung fußt auf dem Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 32 sowie dessen 1. Änderung und der auf diesen Grundlagen bereits realisierten Bebauung. An dem bislang verfolgten Konzept eines Wohnquartiers mit mäßiger, aber differenzierter Dichte, innerhalb dessen die Wohnnutzung deutlich überwiegt und im geringen Umfang die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, möglich sein soll, wird grundsätzlich festgehalten. Die Grundstruktur des Gebietes (Straßen, Wege und Grünflächen) wird nicht verändert.

Dennoch sollen gegenüber dem städtebaulichen Konzept, das Inhalt der 1. Änderung des B-Planes war, nunmehr in den verschiedenen Änderungsbereichen insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Nutzung andere städtebauliche Zielstellungen umgesetzt werden. Dies betrifft sowohl das im Nordwesten gelegene Gewerbegebiet (GEe 1), welches nicht mehr benötigt wird und als Allgemeines Wohngebiet überplant wird, als auch die im Südosten des B-Planes Nr. 32 gelegene Fläche für Gemeinbedarf. Diese wird in der bisherigen Größe nicht mehr benötigt und daher etwa hälftig jeweils als Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche überplant. Eine kleine Teilfläche der ehemaligen Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Festsetzung Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Park&Ride-Fläche) überplant.

In den nordwestlichen Baugebieten WA 1.1 bis 1.12 (ehemalige Baugebiete WA 1.1 bis 1.6 und GEe 1) und in den Baugebieten WA 11.1 bis 11.18 im Südosten des Plangebietes (ehemalige Fläche für Gemeinbedarf) werden Feinerschließungsstrukturen festgesetzt, um die Bebauung durch Einzeleigentümer zu ermöglichen. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird dort und in anderen Änderungsbereichen teilweise neu festgesetzt. Das mit der 1. Änderung entwickelte städtebauliche Gestaltungsprinzip sammelstraßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung wird weitestgehend beibehalten.

Die Bebauungsstruktur in den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.12 wurde unter besonderer Berücksichtigung solar+energetischer Gesichtspunkte entwickelt und optimiert. Auf der Grundlage einer Energieeffizienzbetrachtung wurden z.B. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und die Gebäudeausrichtung variabel gestaltet, eine Voraussetzung dafür, energieökologisch bauen zu können. Damit ist dieses Quartier mit Blick auf das Klimaschutzprogramm beispielgebend.

Den Schwerpunkt der Bebauung gemäß der ersten Fassung des Bebauungsplan Nr. 32 bildeten Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Schon mit der 1. Änderung wurde die geordnete Entwicklung vorrangig für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Andere Wohnformen – Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Stadtvillen – bleiben die Ausnahme.

Mit der jetzt vorliegenden 2. Änderung wird der Fokus noch stärker auf eine Bebauung mit Einzelhäusern ausgerichtet und die vormals ausnahmsweise zulässige Bebauung mit z.B. Geschosswohnungsbauten nicht weiter verfolgt. Dabei sollen resultierend aus den Erfahrungen bei der Umsetzung der 1. Änderung des B-Plans die gestalterischen Vorschriften präziser gefasst werden. Entlang der Erschließungsstraßen sollen Baulinien ein Vor- und Zurückspringen von Häusern verhindern. Eng gefasste Baufenster anstelle von Baufensterzeilen sollen verhindern, dass durch unterschiedlich große Abstände der Gebäude untereinander eine - als störend empfundene - uneinheitliche Struktur entsteht. Das städtebauliche Ordnungsprinzip wird durch die planvolle Festsetzung von Firstlinien verdeutlicht. Auch für die Lage der Nebenanlagen werden spezielle Festsetzungen getroffen.

Freiraumkonzept

Die grundsätzlichen grünordnerischen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 32 und der 1. Änderung haben auch in der 2. Änderung weiterhin Bestand. Großflächige, überwiegend linienförmige Grünflächen gliedern das fast 48 ha große Gebiet des Schönaauer Viertels in klar von einander getrennte und unterscheidbare Räume. Deutliche Grünzäsuren bilden der Grünzug mit Lärmschutzwall im Norden 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 „Schönaauer 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.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans werden folgende Änderungen vorgenommen, die Grünflächen betreffen: Im Änderungsbereich A (Nordwest-Areal) wird der bereits festgesetzte Lärmschutzwall (an der Lyoner Straße) an der Kiewer Straße fortgesetzt, um das Wohngebiet vor Immissionen zu schützen, das statt des Gewerbegebiets festgesetzt wird. Das ÖG 1, die Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet entfällt. Die Festsetzungen zur Begrünung des Lärmschutzwalles (SPE-Fläche) an der Lyoner Straße werden auf den Lärmschutzwall an der Kiewer Straße übertragen, so dass die Maßnahmefläche SPE insgesamt deutlich an Größe gewinnt. Innerhalb der Grünzäsur am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird der vorhandene Parkplatz nördlich der Jenaer Straße erhalten bleiben und nicht zur öffentlichen Grünfläche entwickelt werden. Dies führt zu einer Beschränkung der Grünzäsur auf die bestehenden Gehölzgruppe (ÖG 11). Südlich davon wird allerdings mit der Festsetzung zur ÖG 18 und 19 eine deutliche Erweiterung der Grünfläche im Vergleich zur 1. Änderung vorgenommen. Am südlichen Rand zur Lützner Straße wird die Grünfläche deutlich verbreitert. Damit wird das südöstliche Areal wesentlich großzügiger durch eine Grünfläche eingefasst und damit effektiver gegenüber Lärmbelastungen und Immissionen von der Lützner Straße geschützt. Im Änderungsbereich G, Meininger Ring wird die Fläche zum Erhalt von Gehölzen zugunsten des Wohngebietes reduziert. Die im Norden angrenzende, bestehende öffentliche Grünflächen ÖG 16 wird hingegen erweitert.

Alle beschriebenen flächenrelevanten Veränderungen sowie die Veränderungen, die sich aufgrund veränderter Grundflächenzahlen ergeben, sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Verkehrskonzept

Die übergeordnete Struktur der verkehrlichen Erschließung ist im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzt. Mit der 1. Änderung wurde diese durch Festsetzungen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ergänzt. Mit der 2. Änderung werden diese feinstrukturierten Festsetzungen in den Baugebieten, die noch keine inneren Erschließungsstrukturen haben ergänzt (Überplanung GEE 1 und Fläche für Gemeinbedarf) bzw. teilweise geändert (Überplanung der Baugebiete WA 1.1 bis 1.6).

Hierbei soll durch eine entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen ein hohes Maß an Verkehrssicherheit erreicht werden. Durch die angestrebte hohe Begrünung des Straßenraumes und den platz- und angerartigen Aufweitungen im Südost- und Nordwest-Areal mit entsprechenden Platzgestaltungen soll eine hohe Aufenthaltsqualität in den verschiedenen Siedlungen erreicht werden.

Der ruhende Verkehr ist im Gebiet hauptsächlich ebenerdig angeordnet. Die privaten Stellplätze

können weitgehend direkt auf den Grundstücken oder auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die den Wohngebieten zugeordnet sind, nachgewiesen werden. Zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken nachgewiesenen Stellplätzen hat der Bebauungsplan Nr. 32 private Stellplatzflächen in Senkrechtaufstellung innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen festgesetzt. Mit der 1. Änderung wurden Flächen, auf denen nach den geänderten städtebaulichen Zielstellungen der 1. Änderung keine Stellplätze mehr vorgesehen waren, den Grundstücksflächen zugeordnet und die bereits fertig gestellten Parkieranlagen weitgehend den öffentlichen Verkehrsflächen als öffentliche Parkplätze zugeordnet. Nicht von der 2. Änderung berührt verbleibt eine gewisse Anzahl von privaten Stellplätzen im Straßenraum. Dies betrifft die Stellplätze für die Gebiete WA 6.1 bis 6.6 und WA 3.1 bis 3.4. Im Bereich der Gebiete WA 9.1 bis 9.12, welche teilweise mit der 2. Änderung überplant werden, verbleiben nur die Stellplätze für die Gebiete WA 9.1 - 9.3, 9.5, 9.6 und WA 9.9 – 9.11 im öffentlichen Straßenraum.

In den von der 2. Änderung berührten Bereichen werden hinsichtlich der Erschließung nur in den Baugebieten WA 1.1 – 1.13 (Änderungsbereich A) und WA 10.1 bis 10.17 (Änderungsbereich F) Veränderungen gegenüber der 1. Änderung angestrebt. Dort werden neue innere Erschließungsstraßen festgesetzt. In diesen beiden Gebieten werden im öffentlichen Straßenraum auch eine gewisse Anzahl von Stellplätzen festgesetzt, wobei als Schlüssel etwa 0,2 Stellplätze je WE angesetzt wird.

Im Änderungsbereich A können die verbleibenden 3,00m breiten Straßenabschnitte im Bereich der festgesetzten Verkehrsgrüninseln (VG 1.1. bis 4.2) ebenso wie die beiden südlichen Stichwege im Änderungsbereich F nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden. Die jeweiligen Bereitstellplätze für Abfallbehälter sind im Rahmen der Entwicklung der beiden Gebiete mit der Stadtreinigung abzustimmen.

Entgegen den bisherigen Festsetzung des B-Planes Nr. 32 und dessen 1. Änderung wird die vorhandene aber bislang mit der Festsetzung einer öffentliche Grünfläche (ÖG 10) überplante Stellplatzanlage nunmehr als eine Park & Ride – Anlage festgesetzt. Zusammen mit einer Teilfläche südlich der Jenaer Straße wird so ein Angebot von ca. 350 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu den Haltestellen der LVB geschaffen.

Abschließend werden die einzelnen Bereiche hinsichtlich ihrer wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsabsichten kurz zusammengefasst:

Im Änderungsbereich A „Nordwest-Areal“ soll über eine Ringerschließung mit zwei parallelen Ost-West-Verbindungen und vier angerartigen Aufweitungen neue Flächen für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. Die im Südosten des Änderungsbereiches gelegene dreieckige Grünfläche wird gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen geringfügig vergrößert.

In den Änderungsbereichen B „Sonneberger Weg“ und C „Nordhäuser Weg“ soll die städtebauliche Figur nicht verändert werden. Gegenstand der 2. Änderung ist hier die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie eine Änderung der Festsetzung zur Dachfarbe.

Im Änderungsbereich D „Arnstädter Kehre“ soll die städtebauliche Figur nicht verändert werden. Gegenstand der 2. Änderung ist hier die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Vergrößerung des Abstands zur Schönauer Welle von 3m auf 5m.

Im Änderungsbereich E „Nördlicher Park&Ride-Platz“ soll der dort bereits bestehende Parkplatz durch diese Änderung in seinem Bestand geschützt werden.

Im Änderungsbereich F „Südost-Areal“ soll über eine Ringerschließung welche im Zentrum des Bereiches angerartig aufgeweitet ist, neue Flächen für den Einfamilienhausbau entwickelt werden.

Zusätzlich sollen öffentliche Stellplätze (Park&Ride) östlich des Wohngebietes entstehen und die südlich liegenden Grünflächen dauerhaft erhalten und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Im **Änderungsbereich G „Meininger Ring“** soll anstelle der beabsichtigten Nord-Süd-ausgerichteten Zeilenbebauungen, welche in Teilen bereits als Geschosswohnungsbau realisiert wurden, das städtebauliche Konzept dahingehend geändert werden, dass Einfamilienhäuser als Reihenhausbauung ermöglicht werden und gegebenenfalls eine angedachte Kindereinrichtung errichtet werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungsbereiche

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 32 „Schönauer Viertel“ sollen nur jene Bereiche überplant werden, für die sich aufgrund der geschilderten Anlässe tatsächliche Planerfordernisse ergeben haben. Von der Änderung nicht berührt sind jene Bereiche im Plangebiet welche entweder bereits realisiert sind oder für die (bislang) an den bisherigen städtebaulichen Zielstellungen festgehalten wird (z.B. Baugebiete am Stadtgärtchen). Nachfolgend sind die Grenzen der Änderungsbereiche erläutert:

Der **Änderungsbereich A „Nordwest-Areal“** – im Nordwesten des B-Planes Nr. 32 gelegen – wird im Norden durch den Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches (südliche Grenze des Flurstücks 61/6) bis an die westliche Grenze des Flurstücks 45/19 und im Osten durch den Verlauf der westlichen Grenze des Flurstücks 45/19 in südliche Richtung bis an die Weimarer Straße (Flurstück 1939/160) begrenzt. Im Süden wird der Änderungsbereich A durch die Weimarer Straße (Nordseiten der Flurstücke 1939/160 und 53/901) begrenzt und im Westen durch den Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches (östliche Grenzen der Flurstücke 57/1 und 61/6) in nördliche Richtung begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 53/5, 57/2, 61/3 und 1939/23 und entspricht dem im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.6, dem Gewerbegebiet GEe 1, den öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und 2, der westlichen Teilfläche der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft SPE 1 bzw. der westlichen Teilfläche der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) und der westlichen Teilfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Alleenweg).

Der **Änderungsbereich B „Sonneberger Weg“** – im Zentrum des B-Planes Nr. 32 westlich vom Stadtgärtchen gelegen – wird im Norden durch die Weimarer Straße (Flurstück 1939/160) und im Osten durch den Sonneberger Weg begrenzt. Im Süden wird der Änderungsbereich B durch die Suhler Straße (Flurstück 1939/159) und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1621 begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1939/161 – 9939/167 und 1939/130 – 1939/147 sowie Teilflächen des Flurstücks 1939/151 (verkehrsberuhigte Bereiche). Der Verlauf der Grenze im Norden, Osten und Süden entspricht der Grenze der im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1940/33 – 1940/39 und entspricht den im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 bis WA 4.6.

Der **Änderungsbereich C „Nordhäuser Weg“** – im Zentrum des B-Planes Nr. 32 östlich vom Stadtgärtchen gelegen – wird im Norden durch die Weimarer Straße und im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 1940/11 begrenzt. Im Süden wird er begrenzt durch die Jenaer Straße und im Westen durch den Nordhäuser Weg (Flurstück 1940/30). Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1940/33 – 1940/39 und entspricht dem im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3.5.

Der **Änderungsbereich D „Arnstädter Kehre“** – im Osten des B-Planes Nr. 32 gelegen – wird im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 48/16, im Osten durch die Straße Arnstädter Kehre (Flurstück 1941), im Süden durch die Jenaer Straße und im Westen durch den Alleenweg (Flurstück 2055) begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 186/21, 186/28, 186/29, 186/32, 186/33 und 48/14 – 48/17 und entspricht dem im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 7.

Der **Änderungsbereich E „Nördlicher Park&Ride-Platz“** – im Osten des B-Planes Nr. 32 gelegen – wird durch die Norden, Osten, Süden und Westen durch die jeweiligen Grenzen des Flurstücks 944/4

begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst nur das Flurstück 944/4 und entspricht der im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Teilflächen der öffentlichen Grünflächen ÖG 10 und 11.

Der **Änderungsbereich F „Südost-Areal“** – im Südosten des B-Planes Nr. 32 gelegen – wird im Norden durch die Jenaer Straße (Flurstück 45/27) und im Osten durch den Verlauf der östlichen Grenze des Flurstücks 45/27 und der westlichen Grenze des Flurstücks 982/1 und 186/31 begrenzt. Im Süden wird der Änderungsbereich E durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 186/31 und deren geradliniger Verlängerung auf die südliche Grenze des Flurstücks 1939/26, durch diese Grenze selbst sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1939/21, 1939/22 und 1939/169 und deren Verlauf in westliche Richtung bis an die östliche Grenze des Alleenwegs (Flurstück 1939/27) begrenzt. Der Änderungsbereich E wird im Westen durch die Grenze des Flurstück 1939/27 (Alleenweg) bis an die Jenaer Straße begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 45/25, 186/30, 186/31, 187/3, 982/1, 1218, 1939/21, 1939/22, 1939/124, 1939/169, 1939/170, 1939/171 sowie Teilflächen der Flurstücke 45/27, 187/4, 45/26 und entspricht der im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf und teilweise einer Fläche für Straßenbahnanlagen.

Der **Änderungsbereich G „Meininger Ring“** – im Südwesten des B-Planes Nr. 32 gelegen – wird im Norden durch die im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche ÖG 16 und den Weg (Flurstück 46/71), im Osten und Süden durch den Meininger Ring (Flurstück 1995/92) und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 46/58 und nördliche Grenze des Flurstücks 46/59 begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 46/59 bis 46/64 und 46/68 sowie eine größere Teilfläche des Flurstücks 46/71 und entspricht den im B-Plan Nr. 32 – 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 9.4, 9.7, 9.8 und 9.12.

Die Änderungsbereiche umfassen die genannten Flurstücke in der Gemarkung Schönau mit einer Gesamtfläche von ca. 14,5 ha.

Die Änderungsbereiche umfassen damit die Flächen innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 32 – 1. Änderung, welche aufgrund der geänderten Vermarktungsstrategie des Entwicklungsträgers, der beabsichtigten Verbesserung von Park & Ride-Angeboten und der beabsichtigten Errichtung einer Kindertagesstätte einen städtebaulichen und planungsrechtlichen Regelungsbedarf besitzen.

11. Gliederung des Plangebietes

Die 2. B-Planänderung beinhaltet insgesamt 7 räumlich voneinander getrennte Änderungsbereiche. Jeder der Änderungsbereiche besteht mit Ausnahme des Änderungsbereiches E aus einem Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet). Der Änderungsbereich E besteht aus lediglich einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Park&Ride-Fläche) und einer öffentlichen Grünfläche. Je nach Erfordernis sind einzelne Baugebiete in weitere Teilbaugebiete untergliedert. Diese Aufteilung ist notwendig, weil an die zukünftige Bebauung unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung gestellt werden. Die Teilbaugebiete sind mit ihren jeweiligen Festsetzungen als eigenständig zu betrachten. Des Weiteren werden in den Änderungsbereichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Baugebiete oder Teilbaugebiete sind in überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen gegliedert. Zusätzlich sind vereinzelt Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis sinngemäß *kursiv* aufgeführt.

12.1. Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Gebietstyp

Für die Planänderungsgebiete (außer Änderungsbereich E) wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet der 2. Änderung erfolgt in Anpassung an die bereits mit der Aufstellung des B-Planes und dessen 1. Änderung vorgezeichneten Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Flächen in vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiete. Mit dieser Festsetzung soll zudem klargestellt werden, dass an den bisherigen Entwicklungsabsichten für die in den Änderungsbereichen A und F gelegenen Flächen nicht länger festgehalten wird. Insbesondere im Änderungsbereich A soll durch die mit der 2. Änderung angestrebten Wohnnutzung die bislang in diesem Bereich auch zulässige gewerbliche Nutzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen nicht länger zulässig sein. Für die bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche im Änderungsbereich F besteht ebenfalls kein Bedarf mehr, so dass auch hier – dem wachsenden Bedarf an Einfamilienhäusern im Gebiet folgend – mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zukünftig die Wohnnutzung ermöglicht wird.

Der Änderungsbereich E ist von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgenommen, da hier lediglich eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Park & Ride-Platz festgesetzt wird.

12.1.2 Feinsteuerung

Innerhalb der Baugebiete WA 1.1 bis 1.12, WA 3.5, WA 4.1 bis 4.12, WA 7.0, WA 9.8 und WA 10.1 bis 10.17 sind die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und die sonst ausnahmsweise gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Baugebieten WA 9.7 und WA 10.18 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

Um nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den mit der 2. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind. Zusätzlich werden in der Mehrheit der festgesetzten Baugebiete und Teilbaugebiete der 2. Änderung die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässig festgesetzt. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, da so zusätzliche Belastungen durch z.B. den motorisierten Individualverkehr vermieden werden. Die so gestärkte Wohnruhe befördert letztlich auch die Entwicklung des Gebietes als Standort für den Einfamilienhausbau.

Für die Ansiedlung der hier generell ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen stehen andere geeignete (Gewerbe)Gebiete in den Randlagen von Grünau und in den angrenzenden Ortsteilen zur Verfügung.

Aber auch im näher gelegenen Allee-Center könnten die hier ausgeschlossenen Nutzungen teilweise untergebracht werden. Die ebenfalls ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen wegen ihres wesentlich höheren Flächenanspruchs, ihrer besonderen Bautypologie und der insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störwirkung im Widerspruch zu den bereits aufgeführten städtebaulichen Zielstellungen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

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

12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im Plangebiet durch Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nicht überschritten werden. Diese Einschränkung gilt nicht für das Baugebiet WA 9.7.

Unter Berücksichtigung der auf den bisherigen Festsetzungen begonnen Entwicklungen in den Baugebieten WA 3.5, WA 4.1 bis 4.12 und WA 7.0 und den angestrebten städtebaulichen Dichten in den neu zu entwickelnden Baugebieten WA 1.1 bis 1.12, WA 9.7 bis 9.8 und 10.1 bis 10.18 wird die GRZ für alle Baugebiete in den Änderungsbereich mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich damit an der im § 17 der Baunutzungsverordnung angeführten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass auf den Grundstücken eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung mit den heute üblicherweise angestrebten und städtebaulich verträglichen Dichtewerte realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im gewissen Rahmen bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Entsprechend §19 (4) BauNVO wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Garagen (auch Carports) und Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Die gewählte GRZ von 0,4 ist bereits ausreichend groß bemessen um die notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs und Nebenanlagen auf den Grundstücken unterzubringen. Einer darüber hinaus Versiegelung der Baugrundstücke wird damit im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt. Für das Baugebiet WA 9.7 wird von der Beschränkung der zulässigen GRZ kein Gebrauch gemacht und eine Überschreitung bis zu 50% zugelassen. Die in diesem Baugebiet zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche ist sehr großzügig bemessen, so dass hier gegebenenfalls auch andere Nutzungen, z.B. soziale Anlagen untergebracht werden können. Da deren Anforderungen an Nebenanlagen nicht absehbar sind, sollen unnötige Einschränkungen hier vermieden werden.

12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Baugebiete WA 1.1 bis 1.12, WA 3.5, WA 4.1 bis 4.6, WA 7.0, und WA 10.1 bis 10.17 mit höchstens I, für die Baugebiete WA 9.7 bis 9.8 mit höchstens II und für das Baugebiet WA 10.18 mit höchstens III festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgegeben und eine harmonische Integration der zukünftigen Bebauung in die im Wesentlichen durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägte Umgebung sichergestellt.

12.2.3 Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.6 darf die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe 4,00m und die Höhe des Firstes (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe 5,50m nicht überschreiten.

In den Baugebieten WA 1.7 bis 1.12, WA 3.5, WA 4.1 bis 4.12, WA 7.0 und WA 10.1 bis WA 10.17 darf die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe 4,50m nicht überschreiten.

In den Baugebieten WA 1.7 bis 1.12 darf die Höhe des Firstes (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe 10,00m nicht überschreiten.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden in den Baugebieten WA 1.1 bis 1.12 im Ergebnis der solar+energetisch Optimierung des städtebaulichen Entwurfs gute Voraussetzungen zu passiven Sonnenenergienutzung geschaffen. Die Festsetzungen sorgen z.B. dafür, dass die mittlere Besonnungsdauer um bis zu 60% verlängert wird. Bei entsprechenden Bauausführungen kann somit ein hoher passiver Solargewinn erzielt werden, wodurch der Primärenergiebedarf wirksam gesenkt werden kann ((siehe dazu auch Kap. 7.6 der Begründung).

Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe im Bereich der Baugebiete WA 1.1 bis 1.6 wird der Empfehlung aus den Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner (Gutachten Nr. 5210909 vom 25.09.2009, aktualisierte Fassung des Gutachtes-Nr.: 5281007 vom 26. 10. 2007) zum Nordwest-Areal entsprochen und somit Sorge dafür getragen, dass keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse auftreten. Im Ergebnis der Untersuchungen war festgestellt worden, trotz des zu errichtenden Lärmschutzwalles ... für die jeweils erste Häuserreihe zu den Verkehrswegen einen Ausschluss der Wohnnutzung im Obergeschoss bzw. eine eingeschossige Bauweise festzusetzen (siehe dazu auch Kap. 12.8.1 der Begründung).

Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe im Bereich der Baugebiete WA 1.1 bis 1.4 und WA 1.6 wird der Empfehlung aus den Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner (Gutachten Nr. 5210909 vom 25.09.2009, aktualisierte Fassung des Gutachtes-Nr.: 5281007 vom 26. 10. 2007) zum Nordwest-Areal entsprochen und somit Sorge dafür getragen, dass keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse auftreten. Im Ergebnis der Untersuchungen war festgestellt worden, trotz des zu errichtenden Lärmschutzwalles ... für die jeweils erste Häuserreihe zu den Verkehrswegen einen Ausschluss der Wohnnutzung im Obergeschoss bzw. eine eingeschossige Bauweise festzusetzen (siehe dazu auch Kap. 12.8.1 der Begründung).

Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,50m soll sichergestellt werden, dass das mit der festgesetzten Anzahl von einem Vollgeschoss beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild einer niedriggeschossigen Einfamilienhaussiedlung nicht durch ungewöhnlich hohe Geschosshöhen konterkariert wird.

Mit der getroffenen Festsetzungen zur Firsthöhe ist im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Dachform (hier Walmdach) in diesem Bereich eine dauerhafte Wohnnutzung im Bereich der Dachgeschosse nicht möglich, da entstehende Räume nicht den Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 47 Abs.1 SächsBO im Dachgeschossen entsprechen (lichte Höhe von 2,30m über der Hälfte der Grundfläche).

Die Bezugshöhe für diese Festsetzung ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Plangebiet der 2. Änderung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete WA 1.1 bis 1.13, WA 3.5, WA 4.1 bis 4.12, WA 9.8 und WA 10.1 bis 10.17 sollen nur Einzelhäuser zulässig sein. Innerhalb des Baugebietes WA 7.0 sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Grundsätzlich entspricht die festgesetzte offene Bauweise den mit der 2. Änderung angestrebten städtebaulichen Zielen. Dies gilt insbesondere für die beabsichtigte Entwicklung der noch freien Grundstücke, welche dem aktuellen Trend im Gebiet folgend, mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Dies berücksichtigend wird hierbei für die meisten Baugebiete die festgesetzte offene Bauweise dahingehend präzisiert, dass in den Gebieten nur Einzelhäuser zulässig sind. Davon wird lediglich in den Gebieten abgewichen, in denen aufgrund bereits begonnener Entwicklungen zusätzlich auch Doppelhäuser (WA 7.0) oder auch andere Bebauungen als Wohngebäude zulässig sein sollen (z.B. Baugebiet WA 9.7). Für das Baugebiet WA 9.7 wird daher die innerhalb der offenen Bauweise zulässige Hausform nicht festgesetzt.

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster.

Die Abgrenzung der Baufenster durch Baulinien und Baugrenzen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die gewünschten Lagen und Strukturen der einzelnen Teilbaugebiete. Insbesondere die Festsetzung der Baulinien entlang der Sammelstraßen unterstützt den gewollten Charakter einer geordneten Bebauung entlang dieser Sammelstraßen. Die einheitlichen Baufluchten unterstützen dabei die städtebauliche Zielstellung baulich eingefasster Straßenräume, welche wegen der nur geringen Höhe der Gebäude (eingeschossig) auf andere Weise nur schwer umzusetzen wäre. Die Festsetzung von Baulinien verhindert das stadträumlich ungewollte Verspringen der Häuserfronten.

Neben den Wohnhäusern sollen in den Baugebieten WA 1.1 bis 1.13, WA 9.7 und 9.8 sowie WA 10.1 bis WA 10.17 innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs und die Nebenanlagen untergebracht werden (siehe dazu auch Punkt 12.3.3 und 12.4).

12.3.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen zulässig, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude angrenzen und die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Terrassenfläche 10 qm nicht überschreitet.

Das Ziel dieser Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen, durch deren Konzentration auf die nahe den Wohngebäuden gelegenen Grundstücksbereiche. Dadurch soll eine zu intensive bauliche Beanspruchung der Gartenflächen und eine unnötige bzw. zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet vermieden werden. Durch die Einschränkung der Lage von Nebenanlagen soll ein harmonisches Gesamtbild im Änderungsbereich erreicht werden.

Im Übrigen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (siehe dazu Kap. 13.1 der Begründung).

12.4 Höhenlage

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

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

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

12.5 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen

12.5.1 Stellplätze, Garagen (auch Carports)

Der Abstand von Stellplätze und Garagen (auch Carports) zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche beträgt in allen Baugebieten mindestens 5,00m.

In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.13 und WA 10.1 bis 10.17 sind Stellplätze und Garagen (auch Carports) innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Baugebieten WA 3.5, WA 4.1 bis 4.12, WA 7.0 und WA 9.8 sind Stellplätze und Garagen (auch Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Ziel dieser Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen durch die Konzentration der notwendigen Nebenanlagen und Anlagen des ruhenden Verkehrs in die jeweils seitlich der Wohngebäude gelegenen Grundstücksbereiche. Dadurch soll eine zu intensive bauliche Beanspruchung der Gartenflächen und eine unnötige bzw. zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet vermieden werden. Durch die Einschränkung der Lage von Anlagen des ruhenden Verkehrs soll der ungeordneten Errichtung dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in den Vorgartenzonen entgegengewirkt werden, um so ein harmonisches Gesamtbild des beabsichtigten Vorhabens zu erreichen. Insbesondere dem letzt genannten Ziel dient die Festsetzung eines Mindestabstandes solcher Anlagen von 5,00m zur vorderen Grundstücksgrenze.

Die unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Lage der Stellplätze berücksichtigen weitestgehend die bereits vollzogenen bzw. die beabsichtigten Entwicklungen in den einzelnen Änderungsbereichen.

12.5.2 Nebenanlagen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück 1 Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von max. 15 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Für die Baugebiete WA 1.1 bis 1.13 und WA 10.1 bis WA 10.17 gilt, dass diese Anlagen auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Der Abstand von Stellplätze und Garagen (auch Carports) zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche beträgt in allen Baugebieten mindestens 5,00m.

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit für solche baulichen Anlagen geregelt werden, die nicht dem ruhenden Verkehr dienen. Mit der Beschränkung der Größe für die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Sitzcken) soll der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt werden. Diesem Zweck dient auch die Beschränkung der Anzahl auf eine

Nebenanlage je Baugrundstück, wobei mit dieser Festsetzung zusätzlich noch einer städtebaulich unerwünschten „Übermöblierung“ der privaten Freiflächen entgegengewirkt werden soll.

Letztlich soll mit dieser Festsetzung auch dem nachbarlichen Unfrieden vorgebeugt werden, der aus der ungesteuerten Errichtung solcher Anlagen immer wieder entstehen kann.

Die unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Lage der Stellplätze berücksichtigen weitestgehend die bereits vollzogenen bzw. die beabsichtigten Entwicklungen in den einzelnen Änderungsbereichen.

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

12.6.1 Privatstraße

Die im Plangebiet festgesetzten und mit „GFL 1, 2 und 3“ gekennzeichneten Flächen, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im Baugebiet WA 10.14 gelegenen Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung der in den Baugebieten WA 1.3, WA 1.6 und WA 10.14 u neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau privater Erschließungswege notwendig. Die Länge der Erschließungsanlagen betragen 21,50m bzw. 28,00 m. Diese Flächen werden als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Begünstigt mit einem Geh- und Fahrrecht sind die in den jeweiligen Baugebieten liegenden und über diese Flächen zu erschließenden Baugrundstücke. Begünstigte der Leitungsrechte sind die Versorgungsträger.

Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen - Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar.

Die Anlagen sind mit einer Breite von 5,00m bzw. 5,35 m ausreichend dimensioniert, um mit PKW und LKW befahren werden zu können. Begegnungsfälle sind wegen der wenigen Nutzer höchst selten. Ein Befahren mit den Fahrzeugen der Stadtreinigung ist zwar grundsätzlich möglich, wird aber wegen der fehlenden Wendemöglichkeit nicht erfolgen. Die Mülltonnen sind daher am Tag der Entsorgung an der angrenzenden öffentlichen Straße bereit zu stellen. Ein Befahren mit den Fahrzeugen der Feuerwehr ist ebenfalls nicht zwingend erforderlich, da der Abstand zwischen Aufstellmöglichkeit der Feuerwehr und einem möglichen Brandherd auf den Baugrundstücken geringer als 50,00 m und die Möglichkeit des Anleiterns mit Handleiter aufgrund des max. zulässigen einem Vollgeschoss gegeben ist.

Die Breite der Privatstraßen ist ausreichend für die Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen zur Ver- und Entsorgung der jeweiligen Baugrundstücke.

12.6.2 unterirdische Leitungen

Die im Plangebiet festgesetzten und mit „L“ gekennzeichneten Flächen, sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die medientechnische Erschließung des Baugebietes WA 10.18 erfolgt über bereits vorhandene unterirdische Leitungen welche ausgehend vom Baugebiet WA 11.18 in nördliche Richtung zur Jenaer Straße verlaufen. Um auch weiterhin die Ver- und Entsorgung des Baugebietes gewährleisten zu können, wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche Nr. 18 eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten ist.

12.7 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

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

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

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

12.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet werden nur für die Änderungsbereiche A (Nordwest-Areal), F (Südost-Areal) und G (Meininger Ring) Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen, da in den übrigen Änderungsbereichen keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse auftreten oder durch entsprechende Festsetzungen in diesen Bereichen verursacht werden.

12.8.1 Schallschutz im Änderungsbereich A

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall zu errichten, dessen Oberkante 4,50 m über der Gradiente der Lyoner Straße liegt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Der Änderungsbereich A wird durch den Straßenverkehrslärm auf der Lyoner Straße, der Kiewer Straße, der Uranusstraße und der Weimarer Straße sowie dem vom Einkaufsmarkt in der Kiewer Straße ausgehenden Gewerbelärm beeinflusst. Zum Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen werden **aktive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt.

Die Grundlage dieser Festsetzung bildet die Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner (Gutachten Nr. 5210909 vom 25.09.2009, aktualisierte Fassung des Gutachtes-Nr.: 5281007 vom 26. 10. 2007). Sofern aus dem Gutachten zitiert wird, erscheinen die betreffenden Passagen *kursiv*. Entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen sind im Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Bei den schalltechnischen Beurteilungen ist daher von den Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1, auszugehen. Diese betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für die Beurteilung ist im Allgemeinen tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Bei den Ermittlungen der Beurteilungspegel wurde die abschirmende Wirkung des Lärmschutzwalles bereits berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass:

- *im **Tageszeitraum** die Beurteilungspegel an den meisten Fassaden der Häuser im Erdgeschoss den Orientierungswert von 55 dB(A) unterschreiten. Ausgenommen davon sind Wohnhäuser an der Weimarer Straße, wo an der zur Straße zugewandten Gebäudeseite eine Überschreitung zwischen 1 und 4 dB(A) zu erwarten wäre.*
- *Im Obergeschoss der Wohnhäuser wird der Orientierungswert an den der Straßen zugewandten Gebäudeseiten der jeweils ersten Häuserreihe maximal bis 5,6 dB(A) überschritten. Im Inneren des Gebietes und an den der jeweiligen Straße abgewandten Seiten ist eine Unterschreitung des Orientierungswertes zu verzeichnen.*
- *Im **Nachtzeitraum** überschreiten die Beurteilungspegel im Erdgeschoss an den nächstgelegenen Fassaden der Wohnhäuser der Kiewer und Lyoner Straße den Orientierungswert bis zu 1,8 dB(A). An der Weimarer Straße treten an den Wohnhäusern Überschreitungen zwischen 2,4 bis 5,4 dB(A) auf.*
- *Im Obergeschoss wird der Orientierungswert an den der Straßen zugewandten Gebäudeseiten der jeweils nächstgelegenen Wohnhäuser der Kiewer und Lyoner Straße bis maximal 7,8 dB(A) überschritten. Im Inneren des Gebietes und an den der jeweiligen Straße abgewandten Seiten ist im Wesentlichen eine Unterschreitung des Orientierungswertes zu verzeichnen. An der Weimarer Straße ist eine Überschreitung bis zu 5,6 dB(A) zu registrieren.*

Im Gutachten heißt es daher zum **Verkehrslärm**, dass ... für die jeweils erste Häuserreihe zu den Verkehrswegen einen Ausschluss der Wohnnutzung im Obergeschoss bzw. eine eingeschossige Bauweise festzusetzen ... wäre. Hinsichtlich der wenigen Wohnhäuser an der Weimarer Straße, an deren Häuserfassaden eine Überschreitung zu erwarten ist, ... sind die Beurteilungspegel ... noch in einem Größenbereich, wo erhöhter passiver Schallschutz nicht erforderlich wird. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen kann daher in diesem Bereich verzichtet werden.

Hinsichtlich des **Gewerbelärms** kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des zu errichtenden Lärmschutzwalles und der Voraussetzung, dass im Nachtzeitraum keine Anlieferungen stattfinden

- *an nahezu allen zukünftigen Wohnhäusern zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommt und nur im Obergeschoss der zum Anlieferbereich nächstgelegenen zwei Wohnhäuser ... theoretisch geringfügige Überschreitungen auftreten ... können. Zur Abhilfe wären zusätzlicher Schallschutz im Bereich des Anlieferhofes oder eine eingeschossige Bauweise am betreffenden Immissionsort denkbar.*
- *Beim Betrieb der Kühl- und Lüftungstechnik des Marktes kann eine Richtwerteinhaltung im Nachtzeitraum gewährleistet werden.*

Passive Schallschutzmaßnahmen

Trotz der aktiven Maßnahmen zum Schallschutz ist an den straßennahen Gebäuden eine (geringfügige) Überschreitung der Orientierungswerte zu verzeichnen. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, insbesondere von der Weimarer Straße.

Im Gutachten heißt es, dass ... an der Weimarer Straße eine Überschreitung bis zu 5,6 dB(A) zu registrieren ist. Dementsprechend werden im Änderungsbereich A entlang der Weimarer Straße durch

das Planzeichen **xxxxxxx** die Bereiche gekennzeichnet, an denen aufgrund der Lärmbelastungen durch den Verkehr besondere bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmbelastung zu treffen sind. Durch entsprechende räumlich-organisatorische oder bauliche Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass die 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. Bauliche Maßnahmen können in diesem Zusammenhang z.B. der Einbau von Schallschutzfenster sein. Räumliche Maßnahmen bzw. geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen können z.B. die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Seiten beinhalten.

In den übrigen Bereichen, wo ... *im Obergeschoss der Orientierungswert an den der Straßen zugewandten Gebäudeseiten ... bis maximal 7,8 dB(A) überschritten ...* wird, wird durch eine entsprechende Festsetzung zur Firsthöhe im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Dachform (hier Walmdach) in diesem Bereich eine dauerhafte Wohnnutzung im Bereich der Dachgeschosse ausgeschlossen (siehe dazu Kap. 12.2.3 der Begründung).

12.8.2 Schallschutz im Änderungsbereich F

nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Nach Im Baugebiet WA 10.18 sind an Fassaden, die nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sind Osten, Süden oder Westen ausgerichtete Schlaf- oder Ruheräume sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Diese **passiven Schallschutzmaßnahmen** dienen dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die im Änderungsbereich insbesondere vom Fahrverkehr auf der Lütznener Straße und dem Schönauer Ring ausgeht. Zusätzlich waren noch der Einfluss der Straßenbahnlinie 15 und des beabsichtigten Park&Ride-Platz zu berücksichtigen.

Die Grundlage dieser Festsetzung bildet die Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner (Gutachten-Nr. 5210808 vom 26.08.2008). Sofern aus dem Gutachten zitiert wird, erscheinen die betreffenden Passagen *kursiv*. Entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen ist das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Bei den schalltechnischen Beurteilungen ist daher von den Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1, auszugehen. Diese betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für die Beurteilung ist im Allgemeinen tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Im Änderungsbereich F kommt es ... *an den zu den Verkehrswegen zugewandten Häuserfassaden (Baugebiete WA) ... im ungünstigsten Fall im Obergeschoss im Tages- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Beurteilungspegels bis zu 2...3 dB(A). An den zu den Verkehrswegen abgewandten Seiten kann größtenteils von einer Richtwerteinhaltung ausgegangen werden. Hinsichtlich der Bauflächen in der „zweiten Reihe“ des Baugebietes ist von einer Richtwerteinhaltung am Tage und in der Nacht auszugehen. Grundsätzlich bestehen ...an den Fassaden, an denen die Lärmpegelbereiche III bis IV vorliegen, ... erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Die zukünftigen Eigenheimstandorte sind davon im Regelfall nicht betroffen.*

Eine Sonderrolle spielt das bestehende Wohnhaus an der Lütznener Straße im Baugebiet WA 10.18. Hier ist mit einer Richtwertüberschreitung bis zu 10 dB(A) am Tage und in der Nacht zu rechnen. Nach den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 liegen an der Ost-, West und Südfassade die Lärmpegelbereiche III bis IV vor. Dementsprechend bestehen dort ... *erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Dazu sind Schallschutznachweise für Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Es ist geboten, einen Einzelnachweis*

nach DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 zu führen. Um eine ausreichende Sauerstoffzufuhr zu gewährleisten ist es erforderlich, Kinder- und Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das ist insbesondere erforderlich, wenn der Außengeräuschpegel nachts ≥ 50 dB(A) beträgt. Im Änderungsbereich F ist nur das Baugebiet WA 10.18 davon betroffen.

12.8.3 Schallschutz im Änderungsbereich G

In den Baugebiet WA 9.7 und 9.8 sind an den mit Planzeichen **xxxxxxxxxx** kenntlich gemachten Bereichen entlang der jeweiligen Fassaden bauliche Vorkehrung zur Reduzierung der Lärmbelastung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in den Schlafräumen und 40 dB(A) tags in den Wohnräumen 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 wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Wände und Dachflächen zu verwenden.

Im Änderungsbereich G werden **passiven Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus der 1. Änderung übernommen und an die geänderten bauliche Zielstellung entsprechend angepasst, da sich an den im Änderungsbereich G ursprünglich beabsichtigten Wohnnutzungen und einer entsprechenden Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nichts ändert. Ferner hat sich auch an den bestehenden Lärmemissionen die insbesondere vom Fahrverkehr auf der Lützner Straße ausgehen nichts geändert.

Dementsprechend werden im Änderungsbereich G (Meininger Ring) durch das Planzeichen **xxxxxxx** die Bereiche gekennzeichnet, an denen aufgrund der Lärmbelastungen durch die Lützner Straße besondere bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmbelastung zu treffen sind.

Durch entsprechende räumlich-organisatorische oder bauliche Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass die 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. Bauliche Maßnahmen können in diesem Zusammenhang z.B. der Einbau von Schallschutzfenster sein. Räumliche Maßnahmen bzw. geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen können z.B. die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Seiten beinhalten.

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

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bereits durch Lärm vorbelastet ist und dass die Lärmschutzmaßnahmen auf den unbebauten Zustand bezogen ermittelt wurden. Bei Realisierung der beabsichtigten straßennahen Bebauung werden die dahinterliegenden Flächen unter Umständen weniger durch die Emissionen, die vom Verkehr auf der Lützner Straße ausgehen, beeinträchtigt werden. Aufgrund der sich damit verbessernden Lärmsituation werden so gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen in geringerem Umfang erforderlich.

12.9 Örtliche Bauvorschriften

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften soll eine bauliche Gestaltung gewährleistet werden, bei der trotz interner Vielfalt ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild für zusammengehörende Teilbereiche erreicht wird, ohne den individuellen Gestaltungswillen der Eigentümer unverhältnismäßig

einzuschränken. Die hier festgesetzten Gestaltungsvorschriften bilden eine ortstypische Prägung und städtebauliche Ordnung für das Neubaugebiet Schönauer Viertel heraus und dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

12.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Firstrichtung

In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11 (ohne WA 1.5) wird die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. In den Baugebieten WA 1.12, WA 7.0, WA 9.8 und WA 10.1 bis 10.17 wird die Firstrichtung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Im Baugebiet WA 4.1 wird die Firstrichtung rechtwinklig zum Sonneberger Weg festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1.1 bis 1.11 (ohne WA 1.5) sollen trauf- und giebelständige Gebäude zulässig sein, um es den künftigen Bauherren zu ermöglichen, ihre Gebäude so auszurichten, dass die anfallende Sonnenenergie z.B. durch Kollektoren auf dem Dach optimal für die Energiegewinnung genutzt werden kann. Im WA 1.5 sollen ausschließlich Flachdächer zulässig sein. Die Festsetzung einer Firstrichtung ist somit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen in den Baugebieten WA 1.12, WA 7.0, WA 9.8 und WA 10.1 bis 10.17 führen zu einer deutlichen Ausbildung der Straßenräume und einer gewollten städtebaulichen Ordnung der Bauanlagen. Hierbei soll unter Berücksichtigung des bereits erreichten Entwicklungs- und Realisierungsstandes eine traufseitige Orientierung zur Straße ermöglicht werden. Lediglich im Baugebiet WA 4.1 soll ausgehend vom Bestand eine, zur Weimarer Straße hin, leicht diagonale im übrigen jedoch parallel zu den weiteren Baugebieten WA 4.2 bis WA 4.6 ausgerichtete Bebauung entstehen.

Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Sattel-, Walmd- oder Flachdächer auszubilden. Die festgesetzten Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° und die Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 35° zur Waagerechten auszuführen. Krüppelwalmdächer sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Differenzierung in der Dachgestaltung erfolgt im Kontext zu den bereits realisierten Bebauungen und den diesen Entwicklungen zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept von sammelstraßenbegleitenden und rückwärtigen Bebauungen. Die Festsetzungen für die sammelstraßenbegleitende Bebauung erfolgen dabei in einem engeren Rahmen, weil sie Stadträume gestalten, die eine prägende Wirkung für das Erscheinungsbild des Schönauer Viertels haben. Insoweit sollen entlang dieser Straßen auch die Satteldächer mit entsprechenden Neigungen realisiert werden, da diese eine bei ohnehin niedrigen Bauformen eine bessere Raumwirkung erzielen.

Die Beschränkung der zulässigen Dachform im Bereich der Baugebiet WA 1.1 bis 1.6 dient der Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse (siehe dazu auch Kap. 12.2.3 und 12.8.1 der Begründung). Die Zulässigkeit von Walmdächern in den Baugebieten WA 10.13 bis 10.17 orientiert sich hingegen am beschriebenen Konzept, welches in den rückwärtigen Bereichen auch eine niedrigere (nachfragegerechte) bungalowartige Bebauung vorsieht.

Mit dem Ausschluss des Krüppelwalmdaches soll der eindeutig ländliche Charakter, den dieses Dach vermittelt, im Plangebiet vermieden werden. Der Ausschluss sichert den städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang des Wohngebietes.

Dachfarbe

Die Dächer sind in einem Farbspektrum Rot bis Rotbraun auszubilden.

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.

Dächer von Garagen und Carports

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

12.9.2 Einfriedungen

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 abgewandt 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.

13. Straßenverkehrsflächen

13.1 Verkehrsflächen

Die Festsetzung zu den Straßenverkehrsflächen im Bereich der Weimarer Straße im Änderungsbereich A und im Bereich der Jenaer Straße im Änderungsbereich F werden aus der 1. Planänderung übernommen.

13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

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.

13.2.2 Fuß- und Radweg

Die Festsetzung der Fuß- und Radwege in den Änderungsbereichen erfolgte mit dem Ziel, für diese Verkehrsteilnehmer in den jeweiligen Baugebieten kurze Wege zu den angrenzenden Freiflächen oder übergeordneten Wegeverbindungen anbieten zu können. So können Anreize geschaffen werden, z.B. Besorgungen statt mit dem PKW zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Auf diese Weise kann letztlich zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten beigetragen werden.

13.2.3 Fuß- und Radweg einschließlich Anwohnerverkehr

Diese Festsetzung wird im Änderungsbereich A aus der 1. Planänderung übernommen und sichert neben der Nutzungsqualität eines, alle Baugebiete im Schönauer Viertel verbindenden Weges für Fußgänger und Radfahrer, die Erschließung für die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke.

13.2.4 Park&Ride-Platz

In unmittelbarer Nähe zu den Haltestellen der LVB (Linie 8) sollen auf bereits befestigten Flächen Park & Ride – Plätze mit insgesamt ca. 350 Stellplätzen entstehen. Diese Anlagen dienen letztlich der Entlastung der innenstädtischen Bereiche von Parkplatzsuchenden im Falle von z.B. publikumswirksamen Großveranstaltungen.

14. Grünordnerische Festsetzungen

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.

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

14.1.1 Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von eigenständigen Gehwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenbefestigungen von Parkplätzen, Geh- und Radwegen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen mit einer Versickerungsrate von $\Rightarrow 200$ l/s/ha auszustatten.

Durch diese Festsetzungen soll dazu beigetragen werden, natürliche Versickerungsvorgänge nicht zu unterbinden und so zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beizutragen. Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf voll versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser sind die Technischen Regelwerke der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zur Trinkwasserversorgung Pkt. 9 und zur Abwasserableitung Pkt. 3.10 zu beachten.

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

Die im Bebauungsplan Nr. 32 und der 1. Änderung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 1 innerhalb des Geltungsbereichs bleibt grundlegend bestehen. Allerdings wird sie hinsichtlich ihrer Breite reduziert und in Richtung Süden entlang der Kiewer Straße verlängert bis zur Einmündung der Weimarer Straße. Die Fläche SPE 1 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, um Lärmbelastungen von der Lyoner Straße und der Kiewer Straße auf

das Wohngebiet zu vermindern.

Die Pflanzmaßnahmen werden als textliche Festsetzung mit dem Ziel formuliert, die Entwicklung ökologisch hochwertiger Strukturen innerhalb der Maßnahmenflächen SPE 1 zu sichern. Dazu sind Gehölzanpflanzungen vorzunehmen und Wiesen anzulegen. Der Anteil der Gehölzfläche wird mit mindestens 50% festgelegt. Damit wird das Entwicklungsziel, der Herstellung eines strukturreichen Grünzugs mit Wechsel von Gehölzgruppen und Offenland erreicht.

14.1.3 Erhalt von Bäumen

Im Änderungsbereich G (Meiniger Ring) werden drei Flächen zum Erhalt von Gehölzen zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen aufgrund der Größe und Schönheit der Bäume und Alleen und ihrer stadtbildprägenden Funktionen. Lage und Größe der Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderung mit Ausnahme der im Inneren des Bereichs gelegenen Fläche zum Erhalt von Bäumen. Diese wird in ihrem südlichen Teil deutlich eingekürzt, um einen Baukörper längs zur Straße Meiniger Ring platzieren zu können, der auch Lärmschutzfunktion übernehmen kann. Somit entfällt die Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume an dieser Stelle. Der potenzielle Verlust der Bäume ist in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Diese Änderung erfolgt

14.2 Öffentliche Grünflächen

Im Änderungsbereich A entfällt ÖG 1. Das Wohngebiet WA 1 wird um die Fläche des Gewerbegebiets GE vergrößert. Somit besteht keine Notwendigkeit mehr das Wohngebiet gegenüber dem Gewerbegebiet abzuschirmen. Die Grünfläche ÖG 1 entfällt zugunsten der Erweiterung der Maßnahmefläche SPE 1.

Im Änderungsbereich E entfällt ÖG 10: Der real vorhandene Parkplatz nördlich der Jenaer Straße wird erhalten und als Park&Ride-Parkplatz festgesetzt. Damit entfällt die in der 1. Änderung des B-Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche 10. Erhalten bleibt der Gehölzbestand am westlichen Rand und wird durch Festsetzung als ÖG 11 dauerhaft gesichert. Der Verlust der öffentlichen Grünfläche ÖG 10 wird durch die Festsetzung der zusätzlichen öffentlichen Grünfläche ÖG 18 im Änderungsbereich F mehr als kompensiert.

Im Änderungsbereich F werden zusätzliche öffentliche Grünflächen ÖG 18 und ÖG 19 festgesetzt, die zusammen die südliche und südöstliche Teilfläche einnehmen. ÖG 18 und ÖG 19 sind durch die Zufahrt zum bestehenden Wohnhaus an der Lützener Straße von einander getrennt. Die großzügig bemessene Grünfläche schirmt das neu festgesetzte Wohngebiet WA 10 gegenüber Lärm- und Schadstoffeinträgen aus den südlich und östlich angrenzenden Verkehrsstraßen (Lützener Straße und Schönaauer Ring mit Straßenbahntrasse) ab. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen befindet sich erhaltenswerter Altbaumbestand, der mit der Festsetzung zur öffentlichen Grünflächen gesichert wird. Zusammen mit der öffentlichen Grünflächen ÖG 19 bildet die ÖG 18 die Fortsetzung des rund 30 m breiten Grünstreifens aus bereits festgesetzten Grünflächen (ÖG 14 und ÖG 15), der das Schönaauer Viertel an seinem Südrand zur Lützener Straße begrenzt. Die aneinander grenzenden öffentlichen Grünflächen am Südrand bieten zahlreiche Möglichkeiten für die Erholungs- und Freizeitnutzung und wirken sich positiv auf die Wohnqualität des Schönaauer Viertels aus. Zudem weisen die Grünflächen in ihrer Gesamtheit erhebliche ökologische Qualitäten auf, besonders als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie als Biotopverbund. Für die öffentlichen Grünflächen ÖG 18 und ÖG 19 wird die Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt, um diese Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Die weitere Ausgestaltung der Fläche liegt bei der Stadt Leipzig.

14.3 Begrünung der Baugebiete

14.3.1 Begrünung der Grundstücksflächen

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 200 qm mit einem einheimischen, standortgerechten Laubb Baum, Stammumfang mind. 16-18 cm oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Baums mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm je angefangene 200 qm nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächen des jeweiligen Baugrundstücks. Die Größe dieser Fläche errechnet sich aus der Grundstücksgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Beispielrechnung: Baugrundstücksgröße = 500 qm; bei einer GRZ von 0,4 dürfen max. 40%, also max. 200 qm mit baulichen Anlagen überdeckt werden. 60%, hier 300 qm, sind die Fläche, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. 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. Zudem 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.

14.3.2 Fassadenbegrünung

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

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.

14.3.3 Dachbegrünung

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

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 das Gebot der Dachbegrünung für Garagen und

Carports zu erhöhten Kosten führt, was dem Ziel widerspricht, kostengünstige Baugrundstücke anzubieten.

14.4 Begrünung der Verkehrsflächen

14.4.1 Straßenbäume

In der Jenaer Straße sind auf der südlichen Straßenseite 11 standortgerechte, einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 6 qm vorzusehen. Stellplätze, Straßeneinmündungen und Zufahrten sind entsprechend einzuordnen.

Die Festsetzung zu Baumanpflanzungen entlang der Jenaer Straßen dient der Strukturierung des Plangebietes durch Betonung der Straßenachsen und setzt die Festsetzungen zu den übrigen Straßenräumen im Schönauer Viertel fort. 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 11 Bäume auf der südlichen Straßenseite der Jenaer Straße innerhalb des Änderungsbereichs entspricht der Entwurfsplanung zur Erschließung. Somit ist gewährleistet, dass die Anpflanzungen der Bäume bei Einordnung von Stellplätzen und Zufahrten durchführbar und sinnvoll sind. Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Die Festsetzung des Kronenansatzes bei 2,5 m Höhe sichert die Ausbildung eines ausreichenden Lichtraumprofils wie es für Straßenbäume erforderlich ist, damit beim Passieren größerer Fahrzeuge keine Schäden an den Kronen verursacht werden. 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.

14.4.2 Park&Ride - Plätze

Auf den Park&Ride-Parkplätzen ist je angefangene 4 ebenerdige Park- und Stellplätze (PKW) mindestens ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 6 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern.

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. Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Die Festsetzung des Kronenansatzes bei 2,5 m Höhe sichert die Ausbildung eines ausreichenden Lichtraumprofils wie es für Straßenbäume erforderlich ist, damit beim Passieren größerer Fahrzeuge keine Schäden an den Kronen verursacht werden. 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.

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.

Im Einmündungsbereich Jenaer Straße / Schönauer Ring ist durch die P+R-Plätze zeitweise mit erhöhten MIV-Aufkommen zu rechnen. Im Knotenbereich sollte auf Baumpflanzungen verzichtet werden, um erforderliche Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.

14.4.3 Straßenräume in den Änderungsbereichen A und F

Innerhalb der in den Änderungsbereichen A (NW-Areal) und F (SO-Areal) festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind jeweils 6 standortgerechte, einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 6 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern. Stellplätze, Straßeneinmündungen und Zufahrten sind entsprechend einzuordnen.

Innerhalb der mit "VG 1.1" bis "VG 4.2" bezeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 22 und innerhalb der mit "VG 5" gezeichneten Fläche sind mindestens 10 hochstämmige, großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der mit VG gekennzeichneten Flächen ist zudem Rasen anzulegen und zu pflegen.

Die Straßenräume innerhalb der Wohngebiete in den Änderungsbereichen A (Nordwest-Areal) und F (Südost-Areal) sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und sich zu Orten der Begegnung in den Wohngebieten entwickeln. Dazu werden einzelne Bäume im Straßenraum festgesetzt, deren Standorte aus der Erschließungsplanung übernommen sind. Innerhalb der Änderungsbereiche A und F werden Verkehrsgrünflächen (VG) festgesetzt, die die platzartigen Aufweitungen der Straßenräume gestalten und beleben und somit den Wohngebietscharakter der beiden Änderungsbereiche unterstreichen. Mit den zeichnerischen Festsetzungen werden die Flächen in den Straßenräumen gesichert. 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. Auf den Flächen unter den Bäumen ist Rasen anzulegen, um den Wohngebiets- und Gartencharakter der Siedlungen zu unterstreichen und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Da im Rahmen des GOSOL-Gutachtens (GOSOL Solarbüro für energieeffiziente Stadtplanung und Energiesimulation, 2009) für das Nordwest-Areal eine für die Energiebilanz der Gebäude nachteilige Verschattung durch hochwachsende Straßenbäume errechnet wurde, sollten bei der Auswahl für die Straßenbäume kleinwüchsige Arten verwendet werden. Für das Nordwest-Areal wird die Verwendung von Ebereschen oder Feldahorn als Straßenbaum vorgeschlagen. Bei der Auswahl der Laubbäume wird auch die solarenergetische Optimierung, insbesondere der nördlich vorhandenen, bzw. noch zu bauenden Häuser, berücksichtigt.

14.4.4 Straßenbegleitgrün

Innerhalb der mit "VG 6" und "VG 7" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zweireihige, frei wachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen (Artenauswahl siehe Pflanzenliste 1). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Verkehrsgrünflächen VG 6 und VG 7 umgrenzen den Park & Ride-Parkplatz südlich der Jenaer Straße. VG 6 an der westlichen Seite des Parkplatzes schafft mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen eine deutliche Abschirmung zum angrenzenden Wohngebiet und begleitet die östliche Erschließungsstraße auf ihrer gesamten Länge. VG 7 umschließt den Parkplatz am östlichen und teilweise auch am nördlichen Rand und bildet eine Art grünes Tor bei der Einfahrt in das Schönauer Viertel über die Jenaer Straße. Im Süden grenzen VG 6 und VG 7 an die öffentliche Grünfläche ÖG 18, im Norden besteht nur ein geringer Abstand zur öffentlichen Grünfläche ÖG 11. Somit tragen

VG 6 und VG 7 mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen zum Biotopverbund am östlichen Rand des Schönaauer Viertels bei.

Auf den VG 6 und VG 7 sollen sich freiwachsende Hecken entwickeln, sodass Pflegeschnitte nur im Abstand von mehreren Jahren erforderlich sind. Die Pflanzabstände können weit gewählt werden, um den Pflanzen ausreichend Raum für ihre Entwicklung zu geben. Es sollen heimische Gehölze verwendet werden, um die Biotopverbund- und Lebensraumfunktionen der Gehölzflächen zu stärken. Die Pflanzenliste 1 im Anhang enthält heimische Gehölze.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

15. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

15.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet.

Mit der Durchführung des B-Planes sind gegenüber den möglichen Entwicklungen, wie sie auf der Grundlage der 1. Änderung möglich gewesen wären, hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Mit der zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen A und F können auf diesen Flächen zusätzlich etwa 60 Wohneinheiten in Einfamilienhäuser errichtet werden. Im Vergleich mit den ursprünglich beabsichtigten Zielen bedeutet dies dennoch eine weitere Reduzierung der Wohnnutzung im Gebiet gegenüber den Planfassungen von 2000 und 2004, da mit dieser Änderung die bislang bestehenden Möglichkeiten für die Errichtung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau weiter reduziert wurden.

Hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet ist die Überplanung der gewerblichen Bauflächen im Norden und der Gemeinbedarfsfläche im Süden praktisch mit einem Abschluss möglicher nennenswerter Entwicklungen gleichzusetzen, da in den Wohngebieten gewerbliche Nutzungen faktisch ausgeschlossen sind.

15.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld

Hinsichtlich der Verkehrsentwicklung wird es im Gebiet im Vergleich zu den möglichen Auswirkungen aus der Umsetzung der 1. Änderung wohl zu einer Verbesserung, d.h. zu einer Reduzierung der Verkehrsentwicklung kommen. Mit der Überplanung der gewerblichen Baufläche und der Gemeinbedarfsfläche werden im Gebiet keine Nutzungen mehr zulässig sein, welche eine erhöhte Frequentierung erfordern oder bewirken. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen zwar zu einer gewissen Erhöhung des jetzigen Verkehrsaufkommens führt, dieses aber unter den ursprünglich möglichen liegen dürfte.

Der beabsichtigte Ausbau der Kiewer Straße und der Lyoner Straße wird sich im Wesentlichen nur auf die Bewohner des Northwest-Areals auswirken. Zur Vorsorge wird bzw. wurde dort bereits ein Schallschutzwall errichtet.

16. Kosten

Die Leipziger Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaft (LESG mbH) ist die treuhändische Entwicklungsträgerin im Auftrag der Stadt Leipzig. In dieser Funktion obliegt ihr u.a. die Planung, Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung von Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie die Vermarktung der Grundstücke. Insoweit entstehen der Stadt Leipzig bzw. dem städtischen Haushalt aus der Erarbeitung des Bebauungsplanes und den beabsichtigten Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen keine unmittelbaren Kosten, da diese durch die LESG mbH getragen werden und durch den Weiterverkauf der Grundstücke refinanziert werden.

Die beabsichtigten Maßnahmen werden auf städtischen Flächen durchgeführt, so dass entsprechend Haushaltsmittel für den Grunderwerb daher nicht erforderlich sind.

Der städtische Haushalt wird aber in absehbarer Zeit durch die Aufwendungen für die Pflege des Zuwachses an öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrün belastet werden.

Die anfallenden Folgekosten in Höhe von jährlich 3.285 € für öffentliche Grünflächen sind in den Verwaltungshaushalt, HH – Stelle 1.580.715.000/1, aufzunehmen.

Die anfallenden Folgekosten von jährlich 6.971 € für das Verkehrsgrün in den Änderungsbereichen A und F sind in den Verwaltungshaushalt, HH – Stelle 1.580.510.800.0, aufzunehmen.

Gegebenenfalls weiter anfallende Folgekosten sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltjahre aufzunehmen. Die Deckung dieser Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten.

Leipzig, den 28.06.10



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I Flächenbilanz
II Hinweise
III Pflanzempfehlungen

ANHANG I: FLÄCHENBILANZ

	Änderungsbereiche											
	Plangebiet 2. Änderung		Bereich A		Bereich B		Bereich C		Bereich D		Bereich E	
	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%
Bruttobauland	144.162,5	100	60.713,9	100	13.692,7	100	3.692,3	100	4.125,7	100	06.072,7	100
abzüglich:												
Straßenverkehrsflächen	2.030,3		1.503,9									
mit besonderer Zweckbestimmung	11.027,8		7.401,0		831,3							
Park&Ride-Fläche	9.566,4								5.148,8		4.417,6	
Zwischensumme Verkehrsflächen	22.624,5	15,7	8.904,9	14,7	831,3	6,1			5.148,8	84,8	7.739,5	17,5
öffentliche Grünfläche	22.516,8		1.734,6								18.414,6	
Verkehrsgrün	3.813,9		1.940,9								1.873,0	
SPE 1 - Fläche	11.552,5		11.552,5									
Zwischensumme Grünflächen	37.883,2	26,3	15.228,0	25,0					923,9	15,2	20.287,6	46,0
Nettobauland (Baugebietsflächen)	83.654,8	58,0	36.581,0	60,3	12.861,4	93,9	3.692,3	100	4.125,7	100	16.092,6	36,5
											10.301,8	87,7

	Plangebiet 2. Änderung		Bereich A		Bereich B		Bereich C		Bereich D		Bereich E		Bereich F		Bereich G	
	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%	Fläche in qm	%
Baugebietsflächen	83.654,8	100	36.581,0	100	12.861,4	100	3.692,3	100	4.125,7	100			16.092,6	100	10.301,8	100
abzüglich:																
überbaubare Grundstücksflächen	37.664,2	45,0	17.538,4	47,9	4.947,9	38,5	2.105,4	57,0	1.292,0	31,3			5.418,9	33,7	6.361,6	61,7
nichtüberbaubare Grundstücksflächen	45.990,6	55,0	19.042,6	52,1	7.913,5	61,5	1.586,9	43,0	2.833,7	68,7			10.673,7	66,3	3.940,2	38,3
abzüglich:																
Flächen für Nebenanlagen	972,0	2,1	648,0	3,4									324,0	2,8		
davon innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	210,0		192										18	0,3		
GFL-Flächen	342,6	0,8											342,6	3,2		
Flächen zum Baumerhalt	1.631,8	3,6													1631,8	41,4

ANHANG II: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

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

Archäologischer Relevanzbereich

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

Ver- und Entsorgungsleitungen

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

ANHANG III: PFLANZEMPFEHLUNGEN

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

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>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>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

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

Diese zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

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

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

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

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

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

Es wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur entsprechenden Berücksichtigung der einzelnen Umweltbelange im Plangebiet getroffen.

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche mit den vorgenommenen Änderungen zusammenfassend aufgelistet:

- Gebiet A (Nordwestareal): anstelle eines Gewerbegebiet (GEe 1) wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, Veränderung der GRZ im WA 1 von 0,3 (mit zulässiger Überschreitung) auf 0,4 (ohne Überschreitung), teilweise Verlagerung der SPE-Fläche an den Westrand (Lärmchutzwall)
- Gebiet B (Sonneberger Weg): Änderung der GRZ von 0,2 und 0,4 (mit zulässiger Überschreitung) auf 0,4 (ohne Überschreitung), Änderung der Dachfarbe
- Gebiet C (Nordhäuser Weg): Änderung der GRZ von 0,2 (mit zulässiger Überschreitung) auf 0,4 (ohne Überschreitung), Änderung der Dachfarbe
- Gebiet D (Arnstädter Kehre): Änderung der GRZ von 0,2 (mit zulässiger Überschreitung) auf 0,4 (ohne Überschreitung), Vergrößerung des Abstands zur öffentlichen Grünfläche Schönauer Welle
- Gebiet E: anstelle einer öffentlichen Grünfläche (ÖG 10) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Park&Ride-Platz) festgesetzt
- Gebiet F (Südostareal): anstelle einer Gemeinbedarfsfläche (Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) werden ein Allgemeines Wohngebiet, ein Park&Ride-Parkplatz und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt
- Gebiet G (Meininger Ring): Veränderung des Flächenzuschnitts des Allgemeinen Wohngebietes und der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zusätzlich Erweiterung der angrenzenden ÖG 16.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange wurden in der Begründung in den folgenden Kapiteln vorgenommen:

„Pflanzen und Tiere“	Kap. 7.2.1.
„Menschen“	Kap. 7.2.2.
„Boden“	Kap. 7.2.3.
„Wasser“	Kap. 7.2.4.
„Klima“	Kap. 7.2.5.
„Luft“	Kap. 7.2.6.

„Landschaft“	Kap. 7.2.7.
„Kultur- und sonstige Sachgüter“	Kap. 7.2.8.
„Biodiversität“	Kap. 7.2.9.
„Wechselwirkungen“	Kap. 7.2.10.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Schönauer Viertel" war zu berücksichtigen dass mit dem Bebauungsplan und der 1. Änderung bereits Baurecht vorliegt. Es war somit zu prüfen, welche erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum planungsrechtlichen Zustand zu erwarten sind.

In einzelnen Änderungsbereichen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schönauer Viertel" sind Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten gewesen, die allerdings aufgrund ihres geringen Umfangs (geringe Erhöhung der zulässigen Versiegelung in einzelnen Änderungsbereichen) nicht als erheblich bewertet wurden. Andere Auswirkungen werden durch Maßnahmen in anderen Änderungsbereichen vermindert bzw. ausgeglichen. Durch die 2. Änderung verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Gegenüberstellung der Festsetzungen in den Änderungsbereichen (1. Änderung - 2. Änderung) und mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

Änderungs- gebiet	2. Änderung des B-Plans	mögliche erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang	Maßnahmen zur Ver- meidung, Verminderung nachteiliger Auswirkungen	verblei- bende Auswir- kungen
A Nordwest Areal	Wohngebiet (GRZ 0,4), Maßnahmen- und Grünflächen, Verkehrsflächen Lärmschutzwall	Boden, Wasser, wegen Errichtung eines Lärmschutzwalls Menschen: Verkehrslärm wegen angrenzender Straßen (Lyoner und Kiewer Str.) Menschen: Gewerbelärm wegen angrenzender Handelseinrichtung	Boden, Wasser: Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit belastetem Bodenmaterial Menschen: Verkehrslärm: Errichtung des Lärmschutzwalles an der Lyoner und Kiewer Str. Menschen: Gewerbelärm: Grünfläche als Puffer Massive Reduzierung der zulässigen Versiegelung	keine
B Sonneberger Weg	Wohngebiet (GRZ 0,4) Einfamilienhäuser und Hausgärten	Boden , Wasser wegen Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche	Boden , Wasser Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche in anderen Änderungsbereichen	keine
C Nordhäuser Weg	Wohngebiet (GRZ 0,4) Einfamilienhäuser und Hausgärten	Boden , Wasser wegen Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche	Boden , Wasser Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche in anderen Änderungsbereichen	keine
D Arnstädter Kehre	Wohngebiet (GRZ 0,4) Einfamilien- häuser und Hausgärten	Boden , Wasser wegen Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche -	Boden , Wasser Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche in anderen Änderungsbereichen	keine

E ÖG 10 / Parkplatz	Verkehrsfläche bes. Zweck- bestimmung: Park & Ride-Parkplatz und ÖG 11, Erhalt bestehender Gehölzpflanzung	Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biotopverbund wegen Erhöhung der versiegelbaren Fläche, Verlust potenzieller Vegetationsfläche, Beschränkung des potenziellen Biotopverbunds	Erhalt und Sicherung der ÖG 11 (Gehölzstreifen), Neufestsetzung der ÖG 18 mit direkter Anbindungen an bestehende öffentliche Grünflächen	keine
F Südost- Areal	Wohngebiet (GRZ 0,4, Einfamilien- häuser und Hausgärten, Park & Ride-Parkplatz, ÖG 18 und ÖG 19	Menschen: Verkehrslärm wegen angrenzender Verkehrstrassen	Einhaltung ausreichender Abstände zu den Lärmquellen (P&R-Platz), Verkehrstrassen Massive Reduzierung der zulässigen Versiegelung	keine
G Meininger Ring	Wohngebiet (GRZ 0,4, Flächen zum Erhalt von Gehölzen, ÖG 16	Pflanzen, Landschaft wegen Reduzierung der Fläche zum Erhalt von Gehölzen	Massive Reduzierung der zulässigen Versiegelung, Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche ÖG 16, Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung	keine

Klimaschutzbelange in der Bauleitplanung

Bevor Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden, konnte die städtebauliche Planung unter dem Gesichtspunkt der maximalen aktiven und passiven Energieausnutzung mit speziellen Computerprogrammen betrachtet werden.

Da die Stadt Leipzig im Wohngebiet „Schönauer Viertel“ selbst die Entwicklung und Vermarktung steuert und die Grundstücke in kommunalen Eigentum sind, sollte erstmals eine Energieeffizienzbetrachtung für ein neu zu entwickelndes Wohnquartier durchgeführt werden.

Dafür wurde der Änderungsbereich A, das so genannte Nordwest-Areal ausgewählt.

Der städtebauliche Entwurf wurde einer solar+energetischen Bewertung und Optimierung unterworfen. Die sich aus der Berechnung ergebenden Empfehlungen wurden im städtebaulichen Entwurf und daraus folgernd in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umgesetzt. Die Stadt bietet damit erstmals privaten Bauherren im „Schönauer Viertel“ eine städtebauliche Planung an, mit Hilfe eines dreidimensionalen Computermodells simuliert und solar+energetisch optimiert wurde.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des öffentlich ausgelegten Bebauungsplans vorgebracht. Auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsphase wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
(siehe Kap. 8.1 und 8.3 der Begründung).

Die **Ergebnisse der Beteiligung der TÖB** wurden vollständig in der Planung berücksichtigt, soweit sie Gegenstand des Planverfahrens waren.

Mit Schreiben vom 09. Februar 2009 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) durch Übersendung des Planvorentwurfs von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Außerdem wurden die Umweltverbände sowie der Bürgerverein Grünau e.V. über die Planung unterrichtet und ebenfalls auch zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den insgesamt 19 Beteiligten sind 7 Stellungnahmen eingegangen, in denen keine

fachlichen Einwände oder Hinweise vorgebracht wurden.

Auch im Rahmen der Beteiligung der TöB nach § 4 (2) BauGB wurden keine planungsrelevanten Hinweise und Einwände vorgebracht.

Es wurden lediglich Hinweise redaktioneller Art geäußert, die in der Begründung eingearbeitet wurden (Leipziger Verkehrsbetriebe, Stadtreinigung Leipzig), oder die bereits berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Planverfahrens waren.

(vgl. Kap. 8.2 und 8.4 der Begründung)

Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Mit Schreiben vom 02.06.2010 wurde die LESG als betroffene Öffentlichkeit von einer beabsichtigten Änderung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB unterrichtet. Es war beabsichtigt folgende Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, nach der Auslegung durchzuführen (Änderungsbereich G – Meininger Ring, zwingende Zweigeschossigkeit, Dachform Zeltdach).

Die LESG hat sich nicht zur Änderung geäußert.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sind, wurden nicht erkannt und beteiligt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in den abzuwägenden Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung bzw. der TöB-Beteiligung nicht aufgezeigt, daher wurde die **Wahl des Bebauungsplanes** nach erfolgter und geprüfter Abwägung nicht geändert.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ergab sich auch aus der Tatsache heraus nicht, da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

Die dem Planentwurf zugrunde liegende Aufteilung des Plangebietes bietet optimale Voraussetzungen für eine standortgerechte Neuordnung und Reaktivierung der vorhandenen Flächen, mit denen die derzeitigen städtebaulichen Defizite beseitigt werden und Rechtssicherheit für bereits erteilte Baugenehmigungen geschaffen können.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unter Beachtung des Ortsbildes
- Die Integration der neuen geänderten Bebauungsformen unter Berücksichtigung der Grün- und Freiflächen sowie des P+R-Platzes in das bauliche Umfeld nach Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Bauweise
- die Sicherung einer geordneten Erschließungs
- durch die getroffenen Festsetzung zu den Baugebieten die Sicherung einer hohen Wohnqualität am Standort
- die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe, der Maßnahmen zum Immissionsschutz und zum Klimaschutz
- dass die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in angemessener Form gewertet und berücksichtigt wurden.

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes soll zu einer nachhaltiger Standortaufwertung und zu einem Image- und Attraktivitätsgewinn an der räumlichen Nahtstelle von unterschiedlichen Siedlungsformen und freier Landschaft führen.

