



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 Schöner Viertel – 3. Änderung

Stadtbezirk: West
Ortsteil: Schöner

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplans



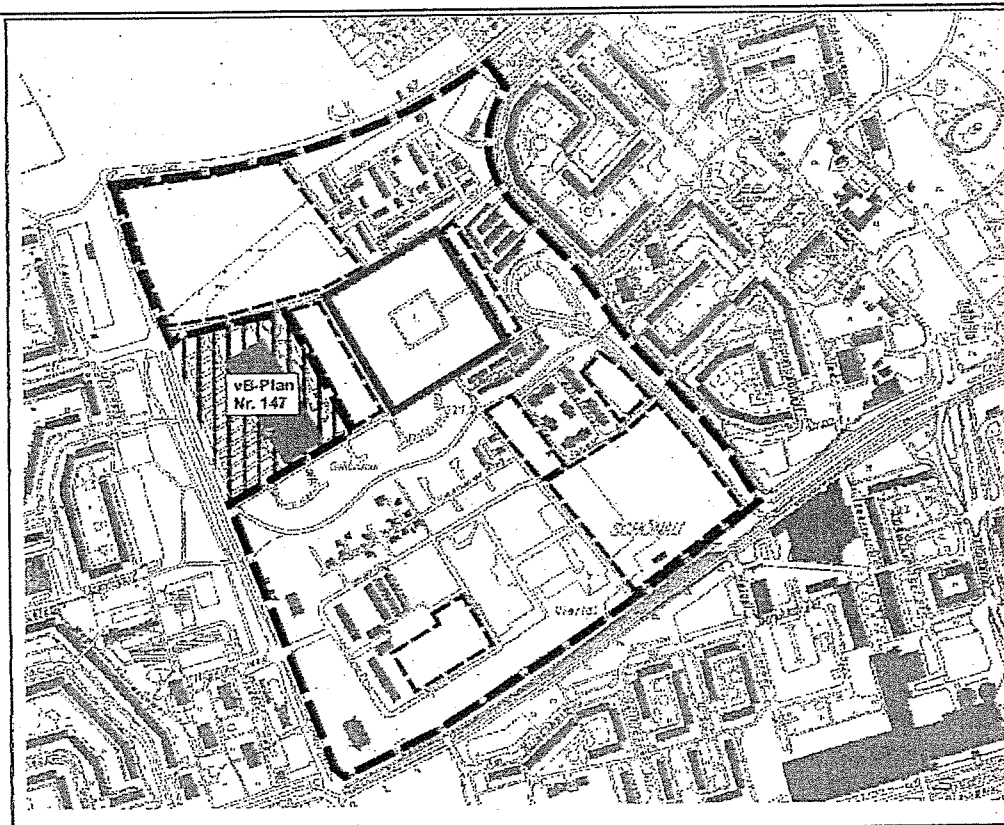
Änderungsbereich
3. Änderung



Änderungsbereiche
2. Änderung



Plangebiet Nr. 32
1. Änderung



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Frank-Ehrel, Berthel und Partner

kombinat 4

Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig Fon:
0341.2281179 - Fax: 0341.3577272
www.kombinat4.de mail@kombinat4.de

W. Frank-Ehrel

27.05.2012, ergänzt 11.12.2013
Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG	4
1. Lage und Größe des Plangebietes	5
2. Planungsanlass und -erfordernis	5
3. Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Verfahren	6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	8
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.5 Soziale Infrastruktur	10
5.6 Technische Infrastruktur	10
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur	10
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	11
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	12
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	12
6.1.1 Landesentwicklungsplan	12
6.1.2 Regionalplan Westsachsen	12
6.1.3 Flächennutzungsplan	13
6.1.4 Landschaftsplan	13
6.1.5 Satzung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)	14
6.1.6 Bebauungspläne	14
6.1.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben	14
6.2 Sonstige Planungen	15
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	15
6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren"	15
6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (STEP W+S)	15
6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	15
6.2.5 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	16
7. Umweltbelange	16
7.1 Einleitung	16
7.1.0 Rechtliche Grundlagen	16
7.1.1 Ziele und Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	17
7.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange	18
7.1.3 Festlegung des Umfangs der Ermittlungen der Umweltbelange	19
7.1.4 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	21
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	22
7.2.1 Pflanzen und Tiere	22

7.2.2.	Boden	25
7.2.3	Wasser	26
7.2.4	Luft	27
7.2.5	Klima	28
7.2.6	Landschaft	29
7.2.7	Biodiversität	30
7.2.8	Menschen	30
7.2.9.	Kultur und sonstige Sachgüter	32
7.2.10	Wechselwirkungen	32
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	33
7.5	Zusammenfassung	35
8.	Beteiligungen	36
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	36
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	36
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	37
9.	Städtebauliches Konzept	38
C.	INHALTE DES BEBAUNNGSPLANES	41
10.	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungsbereiche	41
11.	Gliederung des Plangebietes	41
12.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	41
12.1.	Art der baulichen Nutzung	42
12.1.1	Gebietstyp	42
12.1.2	Feinsteuerung	42
12.2	Maß der baulichen Nutzung	42
12.2.1	Grundflächenzahl	42
12.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	43
12.2.3	Höhe baulicher Anlagen	43
12.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	43
12.3.1	Bauweise	43
12.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	44
12.3.3	nicht überbaubare Grundstücksflächen	44
12.4	Höhenlage	45
12.5	Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen	45
12.6	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	46
12.7	Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	46
12.8	Örtliche Bauvorschriften	47
12.8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	47
12.8.2	Einfriedungen	48
13.	Straßenverkehrsflächen	48
14.	Grünordnerische Festsetzungen	49
14.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
14.1.1	Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser	49

14.1.2	Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen	49
14.2	Öffentliche Grünflächen	49
14.3	Begrünung der Baugebiete	50
14.3.1	Begrünung der Grundstücksflächen	50
14.3.2	Fassadenbegrünung	50
14.4	Begrünung der Verkehrsflächen	51
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	52
15.	Flächenbilanzen	52
16.	Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet	52
16.1	Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet.	52
16.2	Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld	53

ANHANG I: Hinweise

ANHANG II: Pflanzempfehlungen

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 3. Änderung ist ein ca. 4,15 ha großes Gebiet, das sogenannten Stadtgärtchen, zwischen Weimarer Straße und Suhler Straße östlich vom Einkaufszentrum an der Kiewer Straße betroffen.

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 zurückliegenden 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 abermals erhöht werden und letztlich damit die Entwicklungsmaßnahme Schönauer Kaserne hinsichtlich der Entwicklung der Wohnbauflächen abzuschließen zu können.

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 der Belange von Umwelt und Naturschutz, insbesondere aus der notwendigen Ermittlung der erforderlichen oder auch nicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie ferner aus der Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung hinsichtlich der ausreichenden Angebote an Erholungsflächen im Gebiet.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Grundsätzlich besteht das Ziel der Planung darin, die mit den zurückliegenden Änderungsverfahren eingeleitete Entwicklung im Gebiet fortzuführen. Dabei sollen vor allem die noch zur Verfügung stehenden Bauflächen unter Bewahrung der mit dem B-Plan Nr. 32 definierten städtebaulichen Ordnungsprinzipien für den individuellen Einfamilienhausbau zugänglich gemacht werden.

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.

Schaffung von Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer

Hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten sollen abschließende Regelungen getroffen werden auf deren Grundlage der Grundstückseigentümer eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung seiner Flächen betreiben kann.

Geordnete verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Durch eine geringe Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und eine entsprechende Straßenführung soll eine möglichst geringe Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke erreicht werden. In diesen Zusammenhang sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der verkehrlichen bzw. medientechnischen Erschließung klarzustellen.

Sicherung einer qualitätvollen Grünfläche

In Zuge der beabsichtigten Entwicklung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Grünfläche hinsichtlich Zweckbestimmung und Abgrenzung eindeutig definiert wird. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass eine Verschlechterung der Aufenthaltsqualitäten vermieden wird.

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

Die Siedlungsentwicklung soll unter besonderer Berücksichtigung der in den vergangenen Jahren geführten Klimaschutzdebatte erfolgen. Insbesondere soll die gewinnbringende Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.

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

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RB V-747/11, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 7 vom 09. 04. 2011	23.03.2011
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13 a Abs.3 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 7 vom 09. 04. 2011	09.04.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	26.09.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/2012 vom 15.09.2012	25.09.2012 bis 24.10.2012

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und für die Nachverdichtung.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige **Größenwert 20.000 qm** wird nicht erreicht. Die künftigen Baugebiete WA 3.1 und WA 3.2 haben insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 18.000 qm. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig) beträgt die zukünftig max. zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des § 19 (2) BauNVO ca. 7.250 qm. Damit wird der Größenwert von 20.000 qm eindeutig unterschritten.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (Näheres siehe Kap. 7.1).
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht (Näheres siehe Kap. 7.1).

Von den **frühzeitigen Beteiligungen** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden bestimmte Teile der Öffentlichkeit, z.B. Bürgervereine und bestimmte TöB frühzeitig beteiligt.

Hinweis:

Information aus dem Geschäftskreis des Bürgermeisters für den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau Stand der Planung: materielle und formelle Planreife ist gemäß § 33 BauGB gegeben
--

05.02.2013

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände im Änderungsbereich ist weitgehend eben. Es fällt von Norden in Richtung Süden um etwa 2,00m ab. Im Bereich des Teiches im Inneren des Gebiets sind Böschungen von rund 2 m Höhe ausgebildet. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 111 bis 112 m NHN, das heißt etwa 10-13 m unter Flur. Im anstehenden Geschiebelehm muss aber in den häufig auftretenden sandigen Einlagerungen mit zeitweise vorhandenem Schichtenwasser gerechnet werden (BAUGEO 2007 und 2008). Aufgrund der nur mäßigen Durchlässigkeit der Bodenschichten verfügt das Gebiet nur über eine mittlere bis geringe Grundwasserneubildungsrate, da die Versickerung von Oberflächenwasser im erkundeten Geschiebelehm/-mergel nicht oder nur begrenzt möglich.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Änderungsbereich sind aufgrund der vormaligen Nutzung als militärisches Gelände und der Baumaßnahmen in der Umgebung in der jüngeren Vergangenheit möglicherweise oberflächennah anthropogen überformt (Verdichtungen, Ablagerungen). Wegen der zu erwartenden inhomogenen Baugrundsichtverhältnisse sind vor Baubeginn prinzipiell standortkonkrete Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

Altlasten

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

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 ehemaligen Kasernengebäude abgerissen. Seit 1996/97 wird die ehemalige Kasernenfläche zu einem überwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebiet entwickelt.

Das Änderungsgebiet ist unbebaut. In seiner Mitte befindet sich ein Teich, der von Wiesenflächen umgeben ist. Diese Flächen wurden in den vergangenen Jahren an einigen Stellen bepflanzt.

An das Änderungsgebiet grenzen im Osten, Süden und Westen bereits realisierte Einfamilienhausgebiete an. Im Nordwesten grenzt eine Brachfläche an, die auf der Grundlage der 2. Änderung eben-

falls als Einfamilienhausstandort entwickelt werden soll. Nordöstlich grenzt ein weiteres Wohngebiet an, dass mit freistehenden Einfamilienhäusern aber auch mehrgeschossigen Reihenhäusern bebaut ist.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Schönau lebten 2009 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2010) auf einer Fläche von ca. 3,1 km² etwa 4.689 Einwohner in ca. 2.500 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner ist damit seit 2007 wieder leicht rückläufig. Der Altersdurchschnitt der Bewohner liegt oberhalb dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während die Jugend- und die Altenquote unterhalb liegt. Der Ausländeranteil liegt mit 3,4% deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Im Umgriff des B-Planes Nr. 32 lebten 2009 ca. 1.000 Einwohner (Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Einwohner mit Hauptwohnsitz per 31.12.2009). Damit hat sich die Anzahl der Bewohner des B-Plangebietes seit dem Jahr 2000 um 46 Prozent erhöht.

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.

Weitere Grünstrukturen, die das Gebiet gliedern und ein Netz mit den Grünflächen bilden, stellen die Straßenbaumanpflanzungen dar.

Im Änderungsbereich und im Zentrum des Gebiets gelegen, wird ein bereits realisierter quadratischer Teich (66m x 66m) vom „Stadtgärtchen“ umrahmt. Mit Abstand von etwa 30m ist der Teich auf jeder Seite von unvollständigen Baumreihen aus Sumpfeichen und Zitterpappeln umgeben. Diese 2005 angepflanzten Baumreihen markieren die Grenze zwischen den gegenwärtig als Grünfläche bzw. Baufläche festgesetzten Flächen. Ein Großteil dieser Bäume, die nur als Interimslösung zur zwischenzeitlichen Gestaltung der Grünfläche am Teich angepflanzt wurden, befindet sich jedoch zukünftig innerhalb der Bauflächen und wird entfernt. Weitere Gehölze innerhalb der Rasenflächen stellen linienförmige Weidengruppen dar, die ebenfalls zur temporären Gestaltung der Grünfläche angepflanzt wurden. Die Anpflanzungen erfolgten nicht auf den geltenden planungsrechtlichen Grundlagen, da sowohl in der ursprünglichen Fassung des B-Planes, wie auch in der 1. Änderung keine Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche getroffen wurden.

Die straßennahen Randbereiche wurde der natürlichen Sukzession überlassen. Im Verlauf der Jahre hat sich eine üppige Hochstaudenflur aus Goldrute, Rainfarn, Beifuß, Klette u.a. ausgebildet und sind in Teilbereichen Gehölzgruppen aus Robinien, Weiden und Pappeln aufgewachsen. Im südwestlichen Bereich hat sich eine markante, vielstämmige Weide (rund 8 Stämme mit Durchmesser 15-20 cm) entwickelt.

Die Straßenräume der angrenzenden Straßen sind weitgehend baumlos. Nur an der Suhler Straße sind Straßenbäume zu finden: zwei Säulenpappeln markieren die Fortsetzung des Alleenwegs bzw. des Ilmenauer Wegs. Im östlichen Abschnitt befinden sich eine Robinie und eine Kastanie. Der Änderungsbereich umfasst auch 8 Straßenbäume in der Weimarer Straße.

Die grünordnerischen Festsetzungen zu den privaten Grundstücksflächen werden auf die veränderte städtebauliche Zielstellung angepasst, wobei auch hier die Grundzüge der zurückliegenden Änderungen in dem Sinn beibehalten werden, dass für die privaten Flächen ein Mindestmaß an Vorgaben getroffen werden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Jahr 2009 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2010) befanden sich im Stadtbezirk West insgesamt 20 Kindertagesstätten mit zusammen 2122 Plätzen, 20 Allgemeinbildende Schulen (darunter 9 Grundschulen, 4 Mittelschulen und 2 Gymnasien). Die nächstgelegenen Kindertagesstätten (3 Einrichtungen) befinden sich westlich vom Schönauer Park in einem Abstand von ca. 600m. Weitere 2 Einrichtungen befinden sich in südlicher Richtung in einem Abstand von ca. 750m südlich der Lützner Straße. Eine Kindertagesstätte des Vereins Frühe Hilfe e.V. wird in Kürze am Meininger Ring, in einer Entfernung von etwa 450m, eröffnet.

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. 1.000m an der Plovdiver Straße. Innerhalb des Änderungsgebietes 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. 850m) 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. 1400m) 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 Mitte des Plangebietes zur 3. Änderung.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Anbindung des Plangebietes an das Leipziger Straßennetz bleibt auch mit der 3. 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 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. Der Eisenberger Ring, die Wasunger Straße, der Trusetaler Weg, der östliche und südliche Teil des Ilmenauer Weges, der Apoldaer Weg, Lauschaer Weg, der Oberhofer Weg, der Liebensteiner Weg, der Römhilder Weg und Schmalkaldener Weg sind als Mischverkehrsflächen hergestellt.

Für das im Rahmen der 2. Änderung überplante Gebiet im Südosten des ursprünglichen Plangebietes sind die Erschließungsmaßnahmen für das Wohngebiet bereits abgeschlossen. Für das im Nordwesten gelegene Gebiet laufen die entsprechenden Vorplanungen.

ÖPNV

Die öffentliche Anbindung des Gebietes ist sehr gut. Mit der Linie 15 in der Lützner Straße und der am Schönaauer Ring verkehrenden Linie 8 (Endstelle) ist das Plangebiet in fußläufiger Entfernung an das Straßenbahn-Netz angeschlossen. Entsprechend dem Leipziger Nahverkehrsplanes sollen beide Linien im Zehn-Minuten-Takt bedient werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Buslinien 60 und 161 auf der Lützner Straße und der 62 auf der Kiewer Straße.

Fuß- und Radwege

Im „Alleenweg“ und der „Schönaauer Welle“ sind Geh- und Radwege integriert. Über diese ist das Gebiet an die dreiseitig angrenzenden Wohnkomplexe angebunden. Die Anbindung zum Landschaftsraum Schönaauer Lachen erfolgt durch die Fortführung des „Alleenweges“ in nördliche Richtung.

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. Das vorhandene Gas- und Stromversorgungsnetz kann entsprechend dem notwendigen Bedarf erweitert 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. 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.

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.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003) vom 16.12.2003 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 und auch entsprechend des Beteiligungsentwurfes zum Landesentwicklungsplan von 2012 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 Westsachsen

Im Regionalplan 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.

Entsprechend den Zielen des Regionalplan Westsachsen (RPWS), verbindlich seit 25.07.2008 (Fortschreibung von 20.12.2001)

- ist bei Neubebauung eine den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben (Ziel 5.1.2)
- sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung verstärkt Belange von Familien berücksichtigt werden (Ziel 5.1.3) und
- sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen (Ziel 5.1.9)

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 3. Änderung nicht berührt.

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. Seitdem sind die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32 liegenden Bauflächen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes waren jeweils Änderungen der Darstellungen im wirksamen FNP verbunden, die im Rahmen der gesamtstädtischen Fortschreibung des FNP an die neuen Planungsziele angepasst werden sollten. Dies betraf vor allem die Änderung der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes und die Änderung der Darstellung der gewerblichen Baufläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Die geänderten Darstellungen 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.

Das Plangebiet der 3. Änderung war bislang nicht Gegenstand von Änderungen in der Darstellung des FNP. Dieser Enthält für das Plangebiet die Darstellungen

- Wohnbaufläche
- öffentliche Gründfläche

Der aktuelle Entwurf des FNP stellt die Flächen des Plangebietes zur 3. Änderung unverändert dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. Folgende Inhalte umfasst das Leitbild: Erhaltung, Sicherung, Entwicklung der großzügigen Freiraumausstattung mit Mitteln der Freiflächengestaltung wie raumbildende Straßenbaumpflanzungen, grüne Quartiersplätze, Erhöhung des Baumanteils; Schaffung von weiträumigen Grünverbindungen; Verbesserung der landschaftlichen Einbindung, der Erholungsinfrastruktur und des Biotopverbundes, Entwicklung von prägnanten Identifikationsmerkmalen und hoher grünordnerischer Qualität durch Freiraumgestaltung."

Ein aktueller Landschaftsplan liegt als Entwurf vor (Stand 04/2011, im Verfahren). Im aktuellen Bearbeitungsstand (31.03.2011) 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 wurde bereits mit den zurückliegenden Änderungen des B-Planes Nr. 32 das Entwicklungsziel "Angebot neuer Wohntypen" dahingehend modifiziert, dass dem nachfragegerechte Angebot von vorwiegend Einzelhäusern auf dementsprechend dimensionierten Grundstücken entsprochen werden konnte.

Nunmehr soll das ursprüngliche Ziel auch noch für die letzte Entwicklungsfläche angepasst werden, um auf dieser Grundlage die Entwicklungsmaßnahme zügig zu Ende zu führen.

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 ist das Gebiet der 3. Planänderung als Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Teich bzw. Parkanlage sowie Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung überplant.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach den Festsetzungen der 1. Änderung der B-Planes, da die Fläche des Plangebietes nicht von der am 27.11.2010 in Kraft getretenen 2. Änderung des B-Planes berührt war.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09). Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die innerstädtische Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsraum West nördlich des im STEP ausgewiesenen B-Zentrum „Stuttgarter Allee“ (Luftlinie ca. 850m) und östlich des D-Zentrum Jupiterstraße (Luftlinie 750m).

Die Zielstellungen der 3. Änderung stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des STEP Zentren.

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

Der STEP W+S (RB III-432 vom 18.10.2000) stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes haben dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand.

Im aktuell fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau des STEP W+S (RB V-77/11 von 20.04.2011) wurde der B-Plan-Änderungsbereich als günstig beurteilt und "mit Entwicklungspriorität - mit Bebauungsplanverfahren" eingestuft. Der Teilplan Wohnungsbau konzentriert sich auf das Segment des selbstgenutzten Wohneigentums, das insbesondere den individuellen Wohnungsbau umfasst. Mit dem Planvorhaben wird dieser Nachfrage entsprochen.

Damit entsprechen die Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes - eine Reduzierung der Bebauungsdichte - den Zielen und Belangen des Teilplanes Wohnungsbau.

6.2.4 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.

Für das Plangebiet der 3. Änderung werden keine Aussagen im STEP "Gewerbliche Bauflächen" getroffen.

6.2.5 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.

Für das Plangebiet der 3. Änderung werden keine Aussagen im STEP "Öffentlicher Raum und Verkehr" getroffen.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

7.1.0 Rechtliche Grundlagen

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.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32, der die zulässige Bebauung regelt. Der Änderungsbereich war bereits Bestandteil der 1. Änderung (2005). Zur Umsetzung der veränderten städtebaulichen Ziele erfolgt die 3. Änderung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines separaten Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB).

Auf die Änderung des Grünordnungsplans (GOP) gemäß § 6 Abs. 2 (SächsNatSchG) wird verzichtet. Aufgrund der grundlegenden Änderung der Lage und der Charakteristik der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Änderungsbereichs erfolgt eine spezifische Betrachtung im Rahmen der vorliegenden Bearbeitung der Umweltbelange (Kap. 7.2.1.2, 7.2.6.2, 7.2.8.2).

In Anlehnung an den "Leistungskatalog - Umweltbericht" der Stadt Leipzig wird bei der Bearbeitung der Umweltbelange 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 3. Änderung des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Um den stetig steigenden Bedarf an Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau zu decken, wird die Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Die städtebauliche Planung der 3. Änderung fußt auf dem Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 32 sowie dessen Änderungen.

Während bisher eine Bebauung mit Hausgruppen entlang der vier Straßen, die den Änderungsbereich umgrenzen, vorgesehen war, soll nun eine zweireihige Bebauung mit insgesamt 28 Einfamilienhäusern entlang des Nordhäuser Weges und des Sonneberger Weges ermöglicht werden. Auf die Bebauung an der Weimarer und der Suhler Straße wird verzichtet. Dies wirkt sich auf die Kubatur der öffentlichen Grünfläche aus: während ursprünglich eine nahezu quadratische Grünfläche den im Zentrum des Gebietes gelegenen Teich umgab, erhält die Grünfläche nun aufgrund der veränderten Bebauungsstruktur eine langgezogene Form. Die Größe der öffentlichen Grünfläche bleibt nahezu unverändert. Neben der veränderten Bebauungsstruktur wird auch die ursprünglich in diesem Bereich angestrebte Höhe der Bebauung reduziert. Statt der ursprünglich mindestens II-geschossigen Bebauung soll nur noch eine max. I-geschossige Bebauung zulässig sein.

Mit den beabsichtigten Änderungen des B-Planes wird der Charakter des Stadtgärtchens grundlegend verändert. Entsprach dieser in der bisherigen Planung eher einem halböffentlichen Raum, der weitgehend den künftigen Bewohnern angrenzender Grundstücke vorbehalten war, so werden die Grünfläche und der bereits angelegte Teich nunmehr offensichtlich Bestandteil der öffentlichen Flächen und Wege im Schönauer Viertel. Der ursprüngliche Gedanke eines Weges über den Teich wird aufgegeben und stattdessen ein, die Wasserfläche umlaufender Fußweg integriert werden.

Die Verkehrsflächen werden zugunsten der privaten Grundstücksflächen geringfügig reduziert. Zu allen Straßen werden die Grundstücksgrenzen um rund einem Meter verschoben, sodass die Verkehrsfläche sich um ca. 1.100 m² verringert. Auch die öffentliche Grünfläche einschließlich Teich reduziert sich um rund 500 m². Dafür nehmen die Bauflächen rund 1.600 m² mehr ein. Insgesamt reduziert sich die maximal versiegelbare Fläche von rund 21.600 m² um 3.200 m² auf rund 18.400 m², der Versiegelungsgrad reduziert sich von 52 auf 44 % im Änderungsbereich. Das Plangebiet umfasst 41.500 m². In der folgenden Tabelle sind die rechtskräftigen Festsetzungen der 1. Änderung, die die Flächennutzungen im Änderungsbereich betreffen, den Festsetzungen der 3. Änderung gegenübergestellt.

Tab. 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen im Änderungsbereich (1. Änderung – 3. Änderung)

	1. Änderung			3. Änderung			Differenz
	Flächen- größe	versiegelbare Fläche	ver- siegelte Fläche in %	Flächen- größe	versiegelbare Fläche	ver- siegelte Fläche in % *	
1. Änderung: GRZ 0,4 mit Überschreitung, 3. Änderung: GRZ 0,4 keine Überschreitung, aber 10m ² für Terrassen zulässig	16.525 m ²	9.915 m ²		18.124 m ²	7.540 m ²		1.599 m ²
GfL und Garagen inner- halb der Bauflächen der 3. Änderung					987 m ²		
Öffentliche Grünfläche: einschl. Teich *	15.855 m ²	700 m ²		15.338 m ²	1.800 m ²		-517 m ²
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsfläche bes. Zweckbest.		1.881 m ²					
Verkehrsfläche **	9.120 m ²	9.120 m ²		8.038 m ²	8.038 m ²		-1.082 m ²
Summe	41.500 m ²	21.616 m ²	52%	41.500 m ²	18.365 m ²	44%	

* es wird davon ausgegangen, dass in der 1. Änderung innerhalb der öffentlichen Grünfläche 5% der Fläche voll versiegelt würden (Ufertreppen, Wegeeinfassungen, in der 3. Änderung wird in Abstimmung mit der Freianlagenplanung eine Vollversiegelung von maximal 15% der öffentlichen Grünflächen ohne Teich angesetzt.)

** innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind Baumanpflanzungen mit Baumscheiben festgesetzt. Da die Festsetzungen hinsichtlich Anzahl der zu pflanzenden Bäume und vorzusehender Baumscheibe in der 1. Änderung und der 3. Änderung gleich lauten und somit keine Unterschiede auftreten, wird in der Gegenüberstellung die Verkehrsfläche als vollversiegelte Fläche behandelt

7.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange

Folgende Festsetzungen der 3. Änderung dienen der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Großflächige öffentliche Grünfläche (15.338 m²) als direkte Fortsetzung der bereits festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Menschen
- 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.
- Anpflanzen von Straßenbäumen
- Einfriedungen mit Hecken
- Fassadenbegrünung
- Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell, um zu prüfen, ob durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Eingriffe ermöglicht werden, die bisher nicht zulässig waren.

7.1.3 Festlegung des Umfangs der Ermittlungen der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, auf welche Belange die 3. Änderung des Bebauungsplans möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dazu werden zunächst die Festsetzungen der 1. Änderung, die sich auf Umweltbelange auswirken, den Festsetzungen der 3. Änderungen gegenübergestellt.

Tab. 2: Gegenüberstellung der Festsetzungen im Änderungsbereich (1. Änderung – 3. Änderung), die sich auf Umweltbelange auswirken können

	1. Änderung	3. Änderung	Unterschied
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
GRZ	GRZ 0,4, Überschreitung zulässig,	GRZ 0,4, keine Überschreitung zu- lässig	keine Überschreitung zulässig
Öffentliche Grünfläche	durch Bebauung geschützte halböffentliche Lage im Zentrum des Gebietes	breite Zugänglichkeit und Einsehbarkeit von Weimarer und Suhler Straße	
WA	16.525 m ²	18.124 m ²	Zunahme um 1.600 m ²
Öffentliche Grünfläche ein- schl. Teich und Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	15.851 m ²	15.338 m ²	Reduzierung um 517 m ²
Verkehrsfläche	9.120 m ²	8.038 m ²	Reduzierung um 1.082 m ²
Art der Bebauung	Hausgruppen	Einfamilienhäuser	lockerere Bebauung
Maximal Versiegelbare Fläche *	21.616 m ²	18.365 m ²	Reduzierung um 3.251 m ²

* Maximal versiegelbare Fläche: Fläche, die gemäß festgesetzter GRZ maximal bebaut werden darf (ggf. einschließlich der zulässigen Überschreitung um die Hälfte). Zuzüglich Garagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Verkehrsflächen (ohne Flächen für Begrünung), s. Tab 1.

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: Verkehrslärm-belastung der Wohnbevölkerung, 9.2 Menschen: Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung, 9.3 Menschen: Verbesserung des Erholungspotenzials, 10. Kultur- und Sachgüter, 11. Wechselwirkungen. Für die 3. 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.

Tab. 3: Mögliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die 3. Änderung des B-Plans

Umweltbelang	Mögliche Auswirkungen durch die 3. Änderung	mögliche Beeinträchtigung
1. Tiere	Insgesamt Zunahme der Vegetationsflächen um 3.250 m ² , dadurch auch Zunahme von Lebens- und Nahrungsräumen bei gleicher Qualität aufgrund identischer Festsetzungsinhalte zur Begrünung privater und öffentlicher Flächen Veränderte Lage und Zuschnitte der Vegetationsflächen, Veränderung des potenziellen Biotopverbunds, größere Belastungen durch verkehrsbedingte Störungen, vermehrte Störungen der Tiere im Uferbereich durch schmalere Korridor zwischen privaten Gärten und Teich	X
2. Pflanzen	Insgesamt Zunahme der Vegetationsflächen gleicher Qualität aufgrund identischer Festsetzungsinhalte zur Begrünung privater und öffentlicher Flächen Veränderte Lage und Zuschnitte der Vegetationsflächen, Veränderung des potenziellen Biotopverbunds, größere Belastungen durch verkehrsbedingte Störungen	X
3. Boden	Positive Auswirkungen wegen Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche, entsprechende Zunahme der unversiegelten Fläche keine Auswirkungen auf die Bodenqualität aufgrund identischer Festsetzungsinhalte	
4. Wasser	Positive Auswirkungen wegen Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche, entsprechende Zunahme der unversiegelten Fläche, die für Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung stehen keine Auswirkungen auf Qualität des Sickerwassers aufgrund identischer Festsetzungsinhalte	
5. Luft	Keine Veränderung	
6. Klima	Positive Auswirkungen wegen Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche, dadurch Reduzierung der sich aufheizenden und Wärme speichernden Fläche und Erhöhung der Vegetationsfläche, dadurch vermehrte Kalt- und Frischluftbildung	
7. Landschaft	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung von Hausgruppen zu Einzelhäusern und des veränderten Zuschnitts der öffentlichen Grünfläche	X

Tab. 3: Mögliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die 3. Änderung des B-Plans (Forts.)

Umweltbelang	Mögliche Auswirkungen durch die 3. Änderung	mögliche Beeinträchtigung
8. Biologische Vielfalt	Insgesamt Zunahme der Vegetationsflächen, dadurch auch Zunahme von Lebens- und Nahrungsräumen bei gleicher Qualität aufgrund identischer Festsetzungsinhalte zur Begrünung privater und öffentlicher Flächen Veränderte Lage und Zuschnitte der Vegetationsflächen, Veränderung des potenziellen Biotopverbunds, größere Belastungen durch verkehrsbedingte Störungen, vermehrte Störungen der Tiere im Uferbereich durch schmalere Korridor zwischen privaten Gärten und Teich	X
9.1 Menschen: Verkehrslärmbelastung der Wohnbevölkerung	Verlust des schallgeschützten Innenraumes am Teich wegen veränderter Bebauungsstruktur	X
9.2 Menschen: Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung	keine Veränderung, weil keine Gewerbelärmbelastungen vorhanden sind	
9.3 Menschen: Verbesserung des Erholungspotenzials	Veränderter Zuschnitt und Reduzierung der Gesamtgröße der ÖG, veränderte Bebauungsstruktur, dadurch Veränderung des Charakters der öffentlichen Grünfläche am Teich	X
10. Kultur- und Sachgüter,	keine Veränderung, weil keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet vorhanden sind	
11. Wechselwirkungen	Reduzierung der versiegelbaren Fläche bei Zunahme der Vegetationsflächen mit insgesamt positiven Auswirkungen Veränderte Lage und Zuschnitte der Vegetationsflächen, Veränderung des potenziellen Biotopverbunds, größere Belastungen durch verkehrsbedingte Störungen	X

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf die in der rechten Spalte markierten Schutzgüter. Darlegungen zu den Schutzgütern 3. Boden, 4. Wasser, 5. Luft, 6. Klima, 9.2 Menschen: Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung und 10. Kultur- und Sachgüter sind nicht erforderlich und werden deshalb stark zusammengefasst.

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 „Schönauer Lachen“.

7.1.4.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 15.12.1999 beschlossener Landschaftsplan aufgestellt, der auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer Strategischen Umweltprüfung (Februar 2009) unterzogen wurde. Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes befindet sich derzeit gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan im Verfahren. Der Landschaftsplan wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist der Änderungsbereich als geplantes Wohngebiet dargestellt. Das gesamte Schönauer Viertel ist als 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 Schönauer Welle und 3. die öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand des Gebiets.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem teilträumlichen Leitbild LB 8 zugeordnet, den "Freiräumen der städtischen Großsiedlungsgebieten". Das Leitbild für diese Gebiete wird wie folgt formuliert: Erhaltung, Sicherung, Entwicklung der großzügigen Freiraumausstattung mit Mitteln der Freiflächengestaltung wie raumbildende Straßenbaumpflanzungen, grüne Quartiersplätze, Erhöhung des Baumanteils; Schaffung von weiträumigen Grünverbindungen; Verbesserung der landschaftlichen Einbindung, der Erholungsinfrastruktur und des Biotopverbundes, Entwicklung von prägnanten Identifikationsmerkmalen und hoher grünordnerischer Qualität durch Freiraumgestaltung."

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 des Änderungsgebiets vor Ort überprüft und aktualisiert. Zudem wurden Luftbilder ausgewertet. Weiterhin wurde die Genehmigungsplanung - Erschließung, Lageplan, Koordination Medien (Meinberg + Meinberg 17.06.2011) hinsichtlich der geplanten Straßenbaumpflanzungen zu Grunde gelegt.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Im Zentrum des von vier Straßen umgebenen Änderungsbereichs befindet sich der quadratische Teich, der bereits vor rund 10 Jahren angelegt wurde. An den Ufern hat sich ein in Abschnitten üppiger Schilfgürtel entwickelt, der an zwei einander gegenüberliegenden Bereichen von Treppenanlagen unterbrochen wird. Die Böschungen des Teiches sind mit Hochstaudenfluren bestanden.

Der direkt an den Teich angrenzende Bereich wird regelmäßig gemäht, so dass sich eine artenarme Wiese entwickelt hat. Die Grenze des Rasenbereichs wird durch eine Baumreihe markiert, die auch die Grenze der ursprünglich geplanten öffentlichen Grünfläche darstellt. Insgesamt 32 Bäume (Sumpfeichen, Zitterpappel u.a.) unterschiedlicher Vitalität weisen Stammdurchmesser von 10-15 cm auf. Sie wurden 2005 vom Amt für Stadtgrün und Gewässer in Abstimmung mit der LESG als Interimslösung zur zwischenzeitlichen Gestaltung der Grünfläche am Teich angepflanzt. Weitere Gehölze innerhalb der Rasenflächen stellen linienförmige Weidengruppen (*Salix purpurea nana*) dar;

die ebenfalls zur übergangsweisen Gestaltung der Grünfläche angepflanzt wurden. Die Bäume und die Gehölzgruppen stellen keine Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche dar. In der 1. Änderung wurden entsprechend des ursprünglichen B-Plans keine Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche getroffen.

Der Bereich außerhalb der Rasenfläche wurde der natürlichen Sukzession überlassen. Im Verlauf der Jahre hat sich eine üppige Hochstaudenflur ausgebildet aus Goldrute, Rainfarn, Beifuß, Klette u.a.. In Teilbereichen dominieren Landreitgras und Wilde Möhre u.a. In der südlichen Hälfte konnten Gehölze aufkommen. Es haben sich Gruppen aus Robinien, Weiden und Pappel entwickelt. Die Stammdurchmesser dieser Gehölze weisen Stammdurchmesser < 10 cm in einem Meter Höhe auf. Im südwestlichen Bereich hat sich eine markante, vielstämmige Weide (rund 8 Stämme mit Durchmesser 15-20 cm) entwickelt.

Die Straßenräume der angrenzenden Straßen sind weitgehend baumlos. Nur an der Suhler Straße sind Straßenbäume zu finden: zwei Säulenpappeln markieren die Fortsetzung des Alleenwegs bzw. des Ilmenauer Wegs. Im östlichen Abschnitt befinden sich eine Robinie (STD 20 cm) und eine Kastanie (STD 15 cm). Der Änderungsbereich umfasst auch 8 Straßenbäume in der Weimarer Straße.

Tiergruppen wurden nicht gesondert aufgenommen, es ist jedoch mit dem Vorkommen von verschiedenen Vogel-, Kleinsäuger-, Amphibien- und Insektenarten im Änderungsbereich zu rechnen. Zu erwarten sind typische Arten der Hecken-, Baum- und Gebüschbrüter wie zum Beispiel Amsel, Mönchsgrasmücke oder Buchfink. Die im UR vorkommenden Gehölze weisen keine Höhlen auf, die von Höhlenbrütern wie Blau- und Kohlmeise und Kleiber genutzt werden.

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 im Änderungsbereich aufgrund der recht vielfältigen, großflächigen und zum Teil naturnahen Vegetation im Bestand als mittel- bis hochwertig zu bezeichnen. Die Lebensraumfunktion (Fähigkeit von Landschaftsteilen, Arten und Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten) ist aufgrund der vielfältigen Ausstattung des Gebietes als mittel bis hoch zu bewerten. Die Verbundfunktion (Fähigkeit von Landschaftsteilen, den Individuenaustausch von Arten verschiedener Populationen zwischen Lebensräumen zu bieten) ist aufgrund der Lage zwischen dem noch nicht bebauten Nordwest-Areals und dem Alleenweg mit beidseitigem Grünstreifen ebenfalls als mittel bis hoch einzuschätzen.

Aufgrund der Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans Nr. 32 und der 1. Änderung ist die Nutzung des Änderungsbereichs als Wohngebiet mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche mit Teich zulässig.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des B-Plans befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans. Es liegt somit Baurecht vor, das bei Nichtdurchführung der Planung (3. Änderung) genutzt werden kann und Grundlage der Prognose ist.

Insgesamt wäre im Änderungsgebiet eine Versiegelung von maximal rund 21.600 m² zulässig, die verbleibenden Vegetationsflächen (Gärten und öffentliche Grünfläche mit Teich) würden rund 19.900 m² einnehmen (alle Flächengrößen gerundet). Der Versiegelungsgrad würde rund 52% betragen. Bei Umsetzung der Festsetzungen würde eine quadratische öffentliche Grünfläche im Inneren des

Änderungsbereichs entstehen, die durch die straßenbegleitenden mindestens 2-stöckigen Hausgruppen relativ wenig verkehrsbedingten Immissionen ausgesetzt wäre. Die angrenzenden privaten Gartenflächen würden die kompakte Vegetationsfläche der öffentlichen Grünfläche vergrößern. Der derzeit von der Ruderalfläche eingenommene Bereich würde überbaut werden, die Ruderalfläche ginge verloren. Der angepflanzten Bäume könnten erhalten werden.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können maximal 18.400 m², also rund 3.200 m² weniger als bei Nutzung des bestehenden Baurechts versiegelt werden. Der maximale Versiegelungsgrad reduziert sich von 52 % auf rund 44%. Die Ausstattung der Grünflächen (private Gärten und öffentliche Grünfläche) ändert sich durch die 3. Änderung nicht, da die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Die mit der 3. Änderung vorgesehene Bebauungsstruktur mit zwei Reihen Einfamilienhäusern entlang des Nordhäuser Weges und des Sonneberger Weges wirkt sich auf den Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche aus. Während im Westen und Osten die Grünfläche reduziert wird, erfolgt im Norden und Süden eine Verlängerung bis an die Weimarer und Suhler Straße. Die Größe der öffentlichen Grünfläche bleibt mit rund 15.340 m² nahezu gleich. Die Grünfläche bildet somit eine Grünzäsur, die mit einer konstanten Breite von 83 m die Grünstruktur des Alleenwegs fortsetzt. Der Charakter der öffentlichen Grünfläche nimmt somit die lineare Struktur der öffentlichen Grünflächen (Schönauer Welle, Alleenweg) im Schönauer Viertel auf. Mit einer Breite von 83 m trifft die Grünfläche auf die Weimarer und die Suhler Straße. Somit werden deutlich größere Zugänge aber auch Einblicke in die vormals eher halb private Grünfläche am Teich ermöglicht. Für die Pflanzen- und Tierwelt wirkt sich diese geringere Abschirmung einerseits nachteilig aus, da verkehrsbedingte Immissionen stärker in die Grünfläche eindringen, andererseits wird ein größerer Verbund zu den angrenzenden Grünflächen ermöglicht. Da die Weimarer und die Suhler als Wohngebietsstraße ein relativ geringes Verkehrsaufkommen haben, werden die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Da der Teich in seiner derzeitigen Ausdehnung erhalten wird, reduzieren sich die Abstände zwischen privaten Gartenflächen und Teich. Während in der 1. Änderung der Abstand zwischen Gartengrenzen und Teich konstant 28 m (im Westen und Osten) bzw. 34 m (im Norden und Süden) betragen hat, verringern sich mit der 3. Änderung die Abstände auf 12 m westlich und östlich des Teichs. Innerhalb dieser Korridore wird der öffentliche Weg verlaufen. Dies hat zur Folge, dass Nutzer der Weges (Fußgänger, Radfahrer) deutlich näher das Ufer des Teichs aber auch die angrenzenden Gärten passieren werden als bei der ursprünglichen Planung vorgesehen. Dies führt zu stärkeren Störungen des Lebensraums der Uferzone. Allerdings wird auf die Umsetzung der ursprünglich geplanten Brücke über den Teich verzichtet, durch die ebenfalls Störungen der Uferzone verursacht worden wären.

Aufgrund des veränderten Zuschnitts der öffentlichen Grünfläche und der Privatflächen befinden sich nunmehr 22 der insgesamt 32 angepflanzten Bäume innerhalb von privaten Grundstücksflächen. Möglichkeiten zur Umpflanzung der betroffenen Bäume wurde durch das Amt für Stadtgrün und Gewässer geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Bäume für Umpflanzungen nicht geeignet bzw. stark geschädigt bis abgängig sind. Die Bäume, die sich innerhalb des neuen Zuschnitts der öffentlichen Grünfläche befinden, werden entfernt werden. Bäume, die sich innerhalb der privaten Flächen befinden, können bei Erhalt auf die Festsetzung zur Begrünung der privaten Grundstücksfläche angerechnet werden. Da diese Bäume als Interimslösung gepflanzt wurden und nicht auf Grundlage der Festsetzungen des B-Plan bzw. der 1. Änderung, ist bei Verlust kein Ausgleich erforderlich. Im Rahmen der Gestaltung der Grünfläche sind umfängliche standortgerechte Baumanpflanzungen vorgesehen.

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 3. Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere beitragen, sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen durch die 3. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.2. Boden

Da aufgrund der Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche um 3.200 m² und entsprechender Zunahme der unversiegelten Fläche bei gleichlautenden Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung der unbebauten Flächen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind, (s. Kap. 7.1.3) erfolgen die Darlegungen zum Schutzgut gekürzt.

Hinweis: Vorliegende geologische Informationen (z.B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen) sind unter <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833htm> nutzbar und können ggf. für z.B. Baugrundgutachten genutzt werden.

Hinweise zur natürlichen Radioaktivität: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Zum Schutz vor erhöhten Strahlenbelastungen durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation und entsprechende Schutzmaßnahmen durch ein Ingenieurbüro abklären zu lassen.

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

In der BK50 (LfULG 2010) wird für den Änderungsbereich als Bodenform Parabraunerde aus Sandlöß über Schmelzwassersand angegeben. Die Bodenfunktionen Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Speicherfunktion sowie Wasserspeichervermögen werden gem. Sächsischem Bewertungsinstrument als mittel hinsichtlich ihrer Funktionsausprägung bewertet. Im Bereich des Teiches sind die natürlichen Bodenverhältnisse aufgrund der vorgenommenen Abgrabung zerstört. Die natürlichen Bodenverhältnisse im Änderungsbereich sind aufgrund der vormaligen Nutzung als militärisches Gelände und der Baumaßnahmen in der Umgebung in der jüngeren Vergangenheit möglicherweise oberflächennah anthropogen überformt (Verdichtungen, Ablagerungen).

Altlasten / Bodenverunreinigungen:

Über das Vorkommen von Altlasten liegen keine derzeit keine Angaben vor.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderungen können maximal 21.600 m² des Bodens versiegelt werden, was zum Verlust des Bodens und seiner Funktionen führt. In den verbleibenden gärtnerisch genutzten Bereichen (private Hausgärten, öffentliche Grünfläche) werden sich Hortisole entwickeln.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung reduziert sich die maximal versiegelbare Fläche um rund 3.200 m². Die Bereiche, die der gärtnerischen Nutzung mit entsprechender Bodenentwicklung zur Verfügung stehen, vergrößern sich entsprechend.

Aufgrund der Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung sind durch die Festsetzungen der 3. Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 3. 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 3. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.3 Wasser

Da aufgrund der Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche um 3.200 m² und entsprechender Zunahme der unversiegelten Fläche bei gleichlautenden Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung der unbebauten Flächen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind, (s. Kap. 7.1.3) erfolgen die Darlegungen zum Schutzgut gekürzt.

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

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 der Festsetzungen des B-Plans Nr. 32 und der 1. Änderung.

Grundwasser

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Das Gelände im Änderungsbereich ist weitgehend eben. Es fällt von rund 124 m NHN im Norden auf rund 122 m ü.NN am südlichen Rand ab. Im Bereich des Teiches im Inneren des Gebiets sind Böschungen von rund 2 m Höhe ausgebildet. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 111 bzw. 112 m NHN, das heißt 10-13 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.

Aufgrund des großen Grundwasserflurabstands von mehr als 10 m und der nur mäßigen Durchlässigkeit der Bodenschichten verfügt das Gebiet nur über eine mittlere bis geringe Grundwasserneubildungsrate bei zugleich großer Geschütztheit des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen mit dem Sickerwasser. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen wird aufgrund der tief liegenden Grundwasserleiter und der mäßigen Durchlässigkeit als gering empfindlich eingestuft.

Versickerung von Oberflächenwasser ist im erkundeten Geschiebelehm/-mergel 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).

7.2.3.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderungen können maximal 21.600 m² versiegelt werden, wodurch Grundwasserneubildung verhindert wird. In den verbleibenden unversiegelten Bereichen wird weiterhin Grundwasser gebildet. Bei gärtnerischer Nutzung ist vermehrter Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht auszuschließen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung reduziert sich die maximal versiegelbare Fläche um rund 3.200 m². Die unversiegelten Bereiche, die für die Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung stehen, vergrößern sich entsprechend. Durch die Öffnung der öffentlichen Grünfläche zur Weimarer und Suhler Straße ermöglicht eine höheren Eintrag verkehrsbedingter Schadstoffe. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist dieser Schadstoffeintrag allerdings zu vernachlässigen.

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 3. 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 3. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.4 Luft

Da keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen werden, die den Ausstoß von Schadstoffen in die Luft betreffen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten (s. Kap. 7.1.3). Die Darlegungen zum Schutzgut erfolgen gekürzt.

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Zurzeit gehen keine Luftbelastungen vom Plangebiet aus. Insgesamt ist die lufthygienische Situation im westlichen Stadtgebiet allerdings als belastet einzustufen, wie die Messergebnisse des LfULG an der Messstelle im Robert-Koch-Park in Grünau belegen. Selbst an dieser in einer Grünanlage gelegenen, randstädtischen Messstelle sind Überschreitungen der Grenzwerte der 22.BImSch (Ozon und Feinstaub) zu verzeichnen.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nutzung des bestehenden Baurechts ist mit einer Erhöhung der bereits vorhandenen Belastung mit Luftschadstoffen zu rechnen. Bei Nutzung der Fläche als Wohngebiet 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 gleich hohen Schadstoffemissionen im Änderungsbereich zu rechnen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft 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 3. 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 3. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.5 Klima

Da aufgrund der Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche um 3.200 m² und entsprechender Zunahme der unversiegelten Fläche bei gleichlautenden Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung der unbebauten Flächen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind (s. Kap. 7.1.3) erfolgen die Darlegungen zum Schutzgut gekürzt.

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Der Änderungsbereich wirkt aufgrund seiner derzeitigen Ausstattung (Teich mit Wiesen und Ruderalflächen sowie einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen) als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der relativ geringen Größe kann es allerdings nur geringfügige lokalklimatische Wirkung erzielen.

Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung verfügt der Änderungsbereich trotz Kaltluftentstehung nur über einen mittleren Wert für das Schutzgut Klima.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderungen können maximal 21.600 m² versiegelt werden. Versiegelte Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf und geben die gespeicherte Wärme zumeist nachts ab. Die verbleibenden unversiegelten Bereiche stehen als Vegetationsflächen zur Verfügung und wirken durch die Bildung von Kaltluft der Überwärmung entgegen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung reduziert sich die maximal versiegelbare Fläche um rund 3.200 m². Die unversiegelten Bereiche, auf denen weiterhin Kaltluft gebildet wird, vergrößern sich entsprechend. Die Öffnung der öffentlichen Grünfläche zur Weimarer und Suhler Straße ermöglicht eine bessere Durchlüftung der öffentlichen Grünfläche.

Ergebnisse der solarenergetische Analyse und Optimierung, die für das Nordwest-Areal durchgeführt wurde (GOSOL 2009) mit dem Ziel, die Heizwärmeumsätze der einzelnen Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der passiven Solargewinne zu optimieren, sind in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen und erlangen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Verbindlichkeit.

Durch die 3. 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 3. 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 3. Änderung festgestellt werden konnten.

7.2.6 Landschaft

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Derzeit stellt sich der Änderungsbereich als unbebaute Grünfläche innerhalb des Schönauer Viertels dar. Durch den äußeren ruderalen Randbereich führen angelegte Schotterwege und Pfade in das Innere der Fläche. Hier dominiert der quadratische Teich mit zwei Treppenanlage und dem schilfbestandenen Ufern. Umgeben ist der Teich von einer Wiese, deren Ränder durch Bäume deutlich markiert sind. Einzelne Gehölzgruppen lockern das Bild zusätzlich auf. Die Treppenanlagen werden häufig als Sitzgelegenheit genutzt, Wege erschließen das Gebiet für Fußgänger. Innerhalb des Schönauer Viertels bildet der Änderungsbereich eine weitere Grünfläche, die das Wohngebiet auflockert und strukturiert.

Das Schutzgut Landschaft wird für den Änderungsbereich als mittel bis hoch wertig eingestuft, da das Gebiet in seinem jetzigen Zustand zur Auflockerung und Bereicherung des Landschaftsbildes im Wohngebiet Schönauer Viertel beiträgt.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung des bestehenden Baurechts ist die Errichtung von mindestens 2-geschossigen Hausgruppen entlang der Straßen zulässig. Im Inneren des Gebiets verbleibt eine öffentliche Grünfläche mit Teich, die aufgrund der umliegenden Bebauung von den Straßen aus kaum wahrnehmbar wäre. Die mindestens 2-stöckige Hausgruppen, würden sich deutlich von den umliegenden Einfamilienhäusern absetzen. Die nahezu quadratische Kubatur der öffentlichen Grünfläche mit nur zwei Zugängen, umgeben von den Häusergruppen, schafft einen beruhigten Raum, von dem überwiegend die angrenzenden Wohnbebauungen profitieren.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die 3. Änderung wirkt sich deutlich auf das Landschaftsbild aus. Mit einer Breite über 83 m nimmt die geplante Grünfläche die Grünzäsur des Alleenwegs auf, der sich auch nördlich des Plangebiets fortsetzt. Der ursprünglich vorgesehene geschlossene Charakter der öffentlichen Grünfläche wird durch eine breite Durchgängigkeit ersetzt. Während sich die ursprünglich vorgesehene Geschlossenheit und Abgeschlossenheit der Grünfläche deutlich von den anderen Grünflächen im Schönauer Viertel unterschied, tritt jetzt die lineare Ausrichtung stärker in den Vordergrund. Die größere Einsehbarkeit der Grünfläche von der Straße gibt ihr einen zugänglichen, einladenden Charakter.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verändern sich zwar die Lage und der Charakter der öffentlichen Grünfläche, nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind jedoch nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 3. 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 3. Änderung kompensiert werden, festgestellt werden konnten.

7.2.7 Biodiversität

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

In seiner derzeitigen Ausstattung als Grünfläche mit Sukzessionsflächen (Hochstaudenfluren), Wiese, Einzelbäumen und Gehölzgruppen sowie dem Teich und seinen schilfbestandenen Ufern verfügt das Gebiet über eine sehr hohe biologische Vielfalt, aufgrund der verschiedenen Lebens- und Nahrungsräume. Insbesondere die Ruderalflächen und der Teich mit seiner Ufervegetation bieten Lebens- und Nahrungsräume, die in den angrenzenden Gärten nicht vorzufinden sind. Störungen durch Fußgänger und die relativ geringe Größe der Fläche schränken die Biodiversität ein.

7.2.7.2 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 derzeitigen Situation. Einfamilienhäuser und Hausgärten nehmen die Flächen der Hochstaudenfluren ein. Arten und Lebensgemeinschaften der Sukzessionsflächen (Hochstaudenfluren) gehen verloren und werden durch bereits im Gebiet vorkommende Arten und Lebensgemeinschaften ersetzt.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind die gleichen Verluste für die Biodiversität zu erwarten wie bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Die Öffnung der Grünfläche zur Weimarer und Suhler Straße ermöglicht einen höheren Eintrag verkehrsbedingter Immission, die zu Schädigungen der Lebensgemeinschaften führen könnten. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens werden sie jedoch als sehr gering eingeschätzt. Auch die zusätzlichen Störungen der Lebensgemeinschaften im Uferbereich aufgrund des geringen Abstands zwischen Gärten und Teich (12 m), werden aufgrund der Geringfügigkeit als vernachlässigbar eingeschätzt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität zu erwarten

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

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die 3. Änderung des B-Plans erwartet. Somit sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

7.2.8 Menschen

Die Betrachtung für das Schutzgut Menschen setzen sich aus folgenden Teilbereichen zusammen: Verkehrslärmbelastung der Wohnbevölkerung, Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung, Verbesserung des Erholungspotenzials.

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

Vorbelastungen durch Lärm gehen von den Anliegerstraßen (Weimarer Straße, Nordhäuser Weg, Suhler Straße, Sonneberger Weg) aus, die den Änderungsbereich umgeben. Zudem befindet sich der Einkaufsmarkts an der Kiewer Straße (Parkverkehr auf dem Kundenparkplatz, Warenanlieferung mit LKW-Verkehr und Warenumsschlag) in rund 120 m Entfernung. In der 1. Änderung wurden keine Festsetzungen auf Grund des erwarteten Verkehrs- bzw. Gewerbelärms getroffen, da die vorhandenen bzw. die zu erwartenden Lärmimmissionen, keine Überschreitungen der Orientierungswerte erwarten lassen. Bei den bisher für das Schönaauer Viertel durchgeführten Schallschutzuntersuchungen wurden keine Überschreitungen aufgrund der Belegung der Wohngebietsstraßen festgestellt. Somit ist auch für die 3. Änderung nicht von Überschreitungen auszugehen. Die Themenfelder Verkehrs- und Gewerbelärm werden deshalb nicht weiter betrachtet.

Der derzeitige Erholungswert der Fläche ist als recht hoch einzustufen. Neben den bereits realisierten öffentlichen Grünflächen im Schönaauer Viertel bietet der Änderungsbereich aufgrund seiner extensiv gepflegten Bereiche und des Teiches zusätzliche Naturerlebnismöglichkeiten und Freiraumqualitäten. Trampelpfade belegen, dass das Gebiet als Erholungsraum genutzt wird. Die derzeitige regelmäßige Mahd des inneren Bereichs ermöglicht die Nutzung als (Ball-)Spielfläche. Die ursprünglich vorgesehene Einrahmung der Grünfläche wird durch die angepflanzten Bäume erlebbar. Die Treppenanlagen am Teich werden als Sitzgelegenheiten genutzt.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Umsetzung des bestehenden Baurechts ist die Errichtung von mindestens 2-geschossigen Hausgruppen entlang der Straßen zulässig. Im Inneren des Gebiets verbleibt eine öffentliche Grünfläche mit Teich, die aufgrund der umliegenden Bebauung von den Straßen aus kaum wahrnehmbar wäre. Nur zwei etwa 15 m breite Unterbrechungen der privaten Flächen ermöglichen den Zugang zur öffentlichen Grünfläche. Diese Zugänge im Norden und Süden des Gebietes nehmen die Achse des Alleenweges auf. Die nahezu quadratische Kubatur der öffentlichen Grünfläche mit nur zwei Zugängen, umgeben von den Häusergruppen, schafft einen in sich geschlossenen, beruhigten Raum. Diese Abgeschlossenheit kann aber auch dazu führen, dass die Fläche vom öffentlichen Raum der Straßen nicht wahrgenommen und die schmalen Zugänge wie eine Hemmschwelle wirken. Dies hätte zur Folge, dass die öffentliche Grünfläche überwiegend von den Bewohnern der angrenzenden Häuser genutzt wird und ein "halb öffentlicher Raum" entsteht.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit einer Breite über 83 m nimmt die geplante Grünfläche die Grünzäsur des Alleenwegs auf, der sich auch nördlich des Plangebiets fortsetzt. Der ursprünglich vorgesehene geschlossene Charakter der öffentlichen Grünfläche wird durch eine breite Durchgängigkeit ersetzt. Während sich die ursprünglich vorgesehene Geschlossenheit und Abgeschlossenheit der Grünfläche deutlich von den anderen Grünflächen im Schönaauer Viertel unterschied, tritt jetzt die lineare Ausrichtung stärker in den Vordergrund. Die größere Einsehbarkeit der Grünfläche von der Straße gibt ihr einen zugänglichen, einladenden Charakter. Die zentrale Lage des Teiches innerhalb der Grünfläche bleibt erhalten. Die Größe der verbleibenden Flächen nördlich und südlich des Teichs (je 65 x 83 m) ermöglicht vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Hinsichtlich der Gestaltung der Grünfläche trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, wird eine Ausführungsplanung im Auftrag der Stadt Leipzig und der LESG erstellt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans auf das Schutzgut Landschaft sind in Kap. 7.1.2 dargestellt. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden konnten.

7.2.9. Kultur und sonstige Sachgüter

Da im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu betrachten.

7.2.10 Wechselwirkungen

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

Die Grünfläche im Änderungsbereich stellt Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tiere und Pflanzen dar. Diese tragen zur Humus- und damit zur Bodenbildung in diesen Flächen bei. Die unversiegelten Flächen ermöglichen Grundwasserneubildung. Die Vegetationsflächen wirken positiv auf das Lokalklima, da sie der Aufheizung entgegen wirken und in ihnen Frischluft produziert wird. Die Lage und Ausstattung der Grünfläche verbindet Lebensräume und schafft Erholungsräume für Menschen. Zudem bereichert und strukturiert die Grünfläche das Landschaftsbild und wirkt 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 bei 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 3. 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 3. 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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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). Die durchgeführten Flächenbilanzierungen (s. Tab. 1 und 2) zeigen deutlich, dass mit den Festsetzungen der 3. Änderung keine Eingriffe im Sinne des § 18ff BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB ermöglicht werden, die nicht bereits mit den Festsetzungen der 1. Änderung zulässig waren. Somit sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für die Eingriffe, die durch den ursprünglichen Bebauungsplan ermöglicht wurden, wurden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festgesetzt, die vollständig realisiert wurden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplan wurde anhand einer Flächenbilanzierung mit Schwerpunkt auf Versiegelung und für die 2. Änderung anhand von Eingriffsbilanzierungen nach dem Leipziger Bewertungsmodell geprüft, ob durch die Änderungen zusätzliche Eingriffe ermöglicht wurden. Beide Änderungen ermöglichten keine weiteren Eingriffe, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wurden.

Die Festsetzungen der 3. Änderung führen zu einer Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung um rund 3.200 m² (resultierend aus dem Ausschluss der Überschreitung der GRZ in den Wohngebieten), was den Eingriffsumfang deutlich reduziert. Um diese Reduzierung des Eingriffs zu quantifizieren, wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell durchgeführt. Für den Bestand, also bei Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung wird eine Gesamtwertzahl von 1.046.244 ermittelt, für die Planung bei Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung eine Gesamtwertzahl von 1.213.071. Die Differenz der Gesamtwertzahlen von 166.827 gibt die Größe der Reduzierung des Eingriffsumfangs an.

Somit besteht durch die 3. Änderung des Bebauungsplans 32 ein "Überschuss an Ausgleich". Da die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bereits vollständig umgesetzt sind, könnte dieser Ausgleich, der durch die Reduzierung des Eingriffs erzielt wird, anderen Eingriffsverursachern zur Verfügung gestellt werden. Dieses Vorgehen ist mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Tabelle A.1: 3. Änderung B-Plan Nr. 32 "Stadtgärtchen" - Bewertung des Bestands (1. Änderung)

Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche in m²	Boden Leistungs- zahl	15% Klima		10% Wasser		10% Fauna		50% bis Landschafts- zahl		GLNT	Wertzahl gew. Nutzungstyp
			Leistungs- zahl	Teilwertzahl	Leistungs- zahl	Teilwertzahl	Leistungs- zahl	Teilwertzahl	Leistungs- zahl	Teilwertzahl		
Vollversiegelbare Fläche WA (GRZ 0,4 + Überschreitung)	9.915	0	0	0	0	0	0	0	39.660	39	10	94.193
zu begründende Fläche WA	6.610	45	297.450	55	363.650	80	529.600	32	211.520	30	44	289.188
Verkehrsfläche	9.120	0	0	0	0	0	0	0	36.480	30	10	86.640
OG einschl. Teich	13.974	45	628.830	55	768.570	80	1.117.920	23	321.402	30	39	548.480
Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.	1.881	5	9.405	10	18.810	15	28.215	0	15.048	30	15	27.745
Summe	41.500		935.685		1.150.930		1.674.935		621.110			1.045.244
Wertzahl Schutzgut					115.093		167.494		312.055			
Wertzahl Schutzgut gewichtet												1.046.244

Gesamtwerzahl Bestand des Plangebietes (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):

Tabelle A.2: 3. Änderung B-Plan Nr. 32 "Stadtgärtchen" - Bewertung des Planungszustands (3. Änderung)

Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden Leistungs- zahl	15% Klima		10% Wasser		10% Fauna		50% bis Landschafts- zahl		GLNT	Wertzahl gew. Nutzungstyp
			Leistungs- zahl	Teilwertzahl	Leistungs- zahl	Teilwertzahl	Leistungs- zahl	Teilwertzahl	Leistungs- zahl	Teilwertzahl		
Vollversiegelbare Fläche WA (GRZ 0,4)	7.540	0	0	0	0	0	0	0	30.158	30	10	71.626
zu begründende Fläche WA	10.584	45	476.290	55	582.142	80	846.762	32	338.701	50	44	463.068
Verkehrsfläche	8.038	0	0	0	0	0	0	0	32.152	30	10	76.361
OG einschl. Teich	15.338	45	690.210	55	843.690	80	1.227.040	23	362.774	30	39	602.017
Summe	41.500		1.166.500		1.425.732		2.073.792		763.786			1.213.071
Wertzahl Schutzgut					142.573		207.379		376.893			
Wertzahl Schutzgut gewichtet												1.213.071

Gesamtwerzahl Planung des Plangebietes (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):

Differenz zwischen Bestand und Planung

+ 166.827

Erklärungen
GLNT: Gewichtete Leistungsanzahl des Nutzungstyps
zu begründende Fläche in WA: Schutzgut Flora/Fauna: arten- und strukturreiche Hausgärten wegen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen (22 WP,
OG: Schutzgut Flora/Fauna: Grünanlage (15 WP) und 2 WP Aufwertung für Gendarmenplanungs= 22 WP
Landschaftsfläche: Landschaftstyp: Siedlungsgebiet der Einfamilien und Reihenhäuser (keine Bebauungsfähigkeit, sehr hochwertig 50 WP

7.5 Zusammenfassung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schönauer Viertel", der das rund 4,2 ha große Areal am "Stadtgärtchen" umfasst, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Die Änderungen betreffen die Lage der Wohnbauflächen, die nunmehr zweireihig am Nordhäuser und am Sonneberger Weg angeordnet werden. Dies hat Auswirkungen auf die Lage und Ausformung der ehemals zentralen öffentlichen Grünfläche am bereits bestehenden Teich. Bei der Bearbeitung der Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bebauungsplan und der 1. Änderung bereits Baurecht vorliegt. Für alle Schutzgüter wird der Bestand beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt.

Bei Umsetzung der Planung werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermöglicht, die nicht bereits im Rahmen des bestehenden Baurechts zulässig wären. Die Bilanzierung des Eingriffs mit dem Leipziger Bewertungsmodell ergibt, dass sich der Eingriff aufgrund der veränderten Festsetzungen der 3. Änderung deutlich reduziert.

8. Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Am 09.04.2011 wurde im Leipziger Amtsblatt die Öffentlichkeit von der Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB unterrichtet. Auf Grund der Veröffentlichung wurden durch einige Bürger nahezu wortgleiche Stellungnahmen abgegeben, die sich jedoch nicht auf das Plangebiet der 3. Änderung bezogen und daher nicht Gegenstand des Planverfahrens sind.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.09.2012 bis 24.10.2012 durch öffentliche Auslegung im Neuen Rathaus der Stadt Leipzig durchgeführt. In dieser Zeit ist eine Stellungnahme von Bürgern abgegeben worden.

Bürger:

Der Bürger hat in einem Schreiben vorgetragen, dass das städtebauliche Konzept der ursprünglichen Konzeption für den Stadtteilpark mit Ruhezonen sowie Teich mit Brücke widerspricht und dass die Bewohner eingeschränkt werden, da mit dem ausgelegten Entwurf eine Verringerung der Natur und Erholungsqualität sowie Erhöhung der Lärmbelastung durch steigenden Verkehr und Geruchsbelästigungen durch Kamine verbunden sei.

Der Hinweis ist bereits in der Planung berücksichtigt, die Darlegungen in der Stellungnahme geben die Entwicklung der Planungsziele nicht korrekt wieder. Mit der vorliegenden 3. Änderung wird dem indirekt formulierten Wunsch des Bürgers nach „ruhigem Wohnen“ Rechnung getragen. Mit der 3. Änderung wird die öffentliche Grünfläche mit großzügigen Öffnungen an der Weimarer Straße und Suhler Straße stärker zu den angrenzenden Wohngebieten geöffnet werden. Zu diesem Zweck werden Bauflächen entlang dieser beiden Straßen zurückgenommen und bestehende Bauflächen auf der Ostseite des Sonneberger Weges und der Westseite des Nordhäuser Weges geringfügig erweitert. Zugleich sollen zukünftig anstelle von zwei bzw. dreigeschossiger Bebauung (nach rechtskräftigem B-Plan) die Bauflächen für eingeschossige freistehende 28 Einfamilienhäuser zulässig werden. Dies führt zu einer erheblichen Reduzierung der Nutzungsintensität gegenüber den ursprünglichen Entwicklungsabsichten im Gebiet und damit auch zu einem geringerem Verkehrsaufkommen und den damit im Zusammenhang stehenden Lärmemissionen. Mit der Minimierung der möglichen Wohneinheiten sinkt im gleichen Maß die Zahl möglicher Kamine im Gebiet.

Bürger:

Der Bürger trägt im Schreiben weiterhin vor, dass er aufgrund des (o.g.) geänderten städtebaulichen Konzeptes und der sonstigen Abweichung zu den im Jahr 2003 (Hauskauf) beabsichtigten Zielen eine Entschädigung auf den Grundstückspreis gefordert.

Die Prüfung konkreter Ansprüche auf Entschädigung zu Grundstückspreisen ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Grundsätzlich ist aber nicht von einer Wertminderung auszugehen. Mit der 3. Änderung des B-Planes wird eine Minimierung der Verkehrsfläche und der maximal versiegelbaren Fläche erreicht. Im Vergleich zum geltenden B-Plan (1. Änderung zu B-Plan Nr. 32) wird durch die Reduzierung der Geschossigkeit von zwei-drei auf eingeschossig und durch die Veränderung der Bauweise von Hausgruppen auf freistehende Einfamilienhäuser (EFH) eine geringere bauliche Dichte erreicht.

Diese Veränderungen dürften erfahrungsgemäß nicht zu einer Wertminderung benachbarter EFH-Grundstücke sondern eher stabilisierend wenn nicht sogar als wertsteigernd wirken.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Schreiben vom 26.09.2012 haben sich 16 Träger öffentlicher Belange geäußert.

Alle Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung; die Anpassung bzw. Ergänzung der Begründung ist redaktionell. Die redaktionellen Hinweise folgend.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH :

Ergänzende Hinweise zu den Straßenverkehrsflächen/ einzuhaltender Mindestabstand von 2,50 m für Bäume zu Trinkwasser- und Abwasserleitungen Bei Unterschreitung sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Hinweis führt nicht zu Änderungen der Festsetzungen bzw. der Planzeichnung. Der Hinweis wird redaktionell ergänzend in die Begründung (Anhang I: Hinweise) aufgenommen, und der bereits enthaltene Hinweis wird präzisiert.

Ergänzende Hinweise zum anfallenden Regenwasser / auf der Grundlage des Merkblatts DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind nachzuweisen (u.a. durch Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit). Der Hinweis der KWL zur Umsetzung der Festsetzung zum anfallenden Regenwasser ist an den zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke gerichtet, er bezieht sich auf nachfolgende Verfahren. Der Hinweis dient der weiterführenden Information und wird redaktionell ergänzend in der Begründung zum B-Plan unter Anhang I: Hinweise aufgenommen.

Netz GmbH (ein Unternehmen der Stadtwerke Leipzig Gruppe):

Hinweise zu den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 1-4 (GFL- Flächen): Das ggf. notwendige Verlegen oder Errichten von weiteren Energieversorgungsanlagen soll mit der Stadtwerke Leipzig GmbH über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert werden. Die konkrete Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsanlagen ist auf der nachgeordneten Ebene der Ausführungsplanung zwischen Erschließungsträger LESG und Versorgungsträger zu regeln und zu berücksichtigen. Gestattungsverträge oder Dienstbarkeiten sind mit dem jeweiligen Eigentümer zu regeln. Die Begründung wird redaktionell ergänzt. (Kapitel 12.6)

Landesdirektion Leipzig:

Der Beteiligungsentwurf zum Landesentwicklungsplan 2012 ist ergänzend aufzunehmen, da auch die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, der aktuelle Regionalplan Westsachsen ist seit dem 25.07.2008 in Kraft (Fortschreibung von 2001). Hinweise werden in der Begründung redaktionell ergänzt bzw. geändert (Kapitel 6.1.2).

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

Vorliegende geologische Informationen (z.B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen) sind unter <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833htm> nutzbar und können ggf. für z.B. Baugrundgutachten genutzt werden. Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant, die Begründung zum B-Plan wird redaktionell ergänzt.

Hinweise zur natürlichen Radioaktivität: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Zum Schutz vor erhöhten Strahlenbelastungen durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation und

entsprechende Schutzmaßnahmen durch ein Ingenieurbüro abklären zu lassen. Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant, er wird redaktionell ergänzend in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. (Kapitel 7.2.2)

Regionaler Planungsverband:

Der aktuelle Regionalplan Westsachsen ist seit dem 25.07.2008 im Regionalplan in Kraft (Fortschreibung von 2001). Das Datum wird in der Begründung redaktionell geändert.

Stadtreinigung Leipzig GmbH:

Abfallorganisatorische Hinweise: Die Privatwege werden wegen fehlender Wendemöglichkeiten nicht von den Abfallsammelfahrzeugen befahren. Die entsprechenden Abfallbehälter müssen von den Grundstückseigentümern am Entsorgungstag auf dem Gehweg Sonneberger Weg bzw. Nordhäuser Weg bereitgestellt werden. Der Hinweis der Stadtreinigung ist nicht abwägungsrelevant, er wird redaktionell ergänzend in Begründung in Kapitel 12.6 hinzugefügt.

Landesamt für Archäologie:

Hinweis auf archäologischen Relevanzbereich. Vor Bautätigkeit müsse daher im Gebiet eine archäologische Grabung durch das Landesamt durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Anhang I der Begründung bereits enthalten gewesen.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die städtebauliche Planung der 3. Änderung geht vom Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 32 sowie dessen Änderungen und der auf diesen Grundlagen realisierten Bebauung aus. An dem ursprünglichen Konzept eines Wohnquartiers mit mäßiger Dichte soll festgehalten werden.

Dennoch sollen gegenüber dem städtebaulichen Konzept, das Inhalt der 1. Änderung des B-Planes war, nunmehr eine etwas andere Flächennutzung im Änderungsgebiet möglich sein. Dies betrifft insbesondere die künftige Bebauung, da der bislang verfolgte Ansatz einer straßenbegleitenden Bebauung mit einer in der Blockmitte gelegenen öffentlichen Grünfläche aufgegeben wird. Stattdessen soll nunmehr eine dichtere Bebauung in erster und zweiter Reihe zum Sonneberger Weg und zum Nordhäuser Weges errichtet werden und auf eine Bebauung entlang der Weimarer Straße und Suhler Straße zugunsten einer großzügigen Öffnung der Grünfläche zu den angrenzenden Wohnquartieren verzichtet werden.

Neben der veränderten Bebauungsstruktur wird auch die ursprünglich in diesem Bereich angestrebte Höhe der Bebauung reduziert. Statt der ursprünglich mindestens II-geschossigen Bebauung soll nur noch eine max. I-geschossige Bebauung zulässig sein. Damit und mit der zukünftigen Zulässigkeit von Einzelhäusern anstelle der bislang festgesetzten Hausgruppen soll die bereits mit der 2. Änderung eingeleitete Neuausrichtung der zukünftig baulichen Entwicklung im Gebiet abschließen.

Mit der jetzt vorliegenden 3. Änderung wird der Fokus nun noch stärker auf eine Bebauung mit Einzelhäusern ausgerichtet und die zulässige Bebauung mit z.B. Geschosswohnungsbauten in Hausgruppen 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 und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche sollen Baulinien ein Vor- und Zurückspringen von Häusern verhindern. Andererseits erlauben die großzügigen Baufenster eine relativ flexible Grundstücksnutzung hinsichtlich der Einordnung von Nebenanlagen. Das angestrebte

städtebauliche Ordnungsprinzip und die beabsichtigte Sonderstellung des „Stadtgärtchens“ werden durch die Festsetzung von Firstlinien rechtwinklig zur Grünfläche und einer daraus resultierenden giebelständigen Bebauung verdeutlicht.

Durch die Anordnung der Gebäude werden solare Energiegewinne durch die Besonnung der entsprechenden Fassaden und Dächer ermöglicht. Gleichzeitig werden gegenseitige Verschattungen weitgehend minimiert.

Freiraumkonzept

Die grundsätzlichen grünordnerischen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 32 haben auch in der 3. Änderung weiterhin Bestand.

Großflächige, überwiegend linienförmige Grünflächen gliedern das fast 48 ha große Gebiet des Schönauer Viertels in klar von einander getrennte und unterscheidbare Räume. Deutliche Grünzäsuren bilden der Grünzug mit Lärmschutzwall entlang der Lyoner und Kiewer 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 der Großsiedlung Grünau 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.

Mit den beabsichtigten Änderungen des B-Planes wird der Charakter des Stadtgärtchens grundlegend verändert. Entsprach dieser in der bisherigen Planung eher einem introvertierten Ort, der weitestgehend den künftigen Bewohnern der diese Fläche begrenzenden Bebauung vorbehalten war, so werden diese Flächen und somit auch der bereits angelegte Teich nunmehr offensichtlich Bestandteil der öffentlichen Flächen und Wege im Schönauer Viertel.

Der ursprüngliche Gedanke eines Weges über den Teich wird zugunsten einer größeren Wasserfläche aufgegeben. In die Gestaltung der Grünfläche soll ein, die Wasserfläche umlaufender Fußweg integriert werden.

Verkehrskonzept

Die übergeordnete Struktur der verkehrlichen Erschließung ist im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzt und mit den nachfolgenden Änderungen im Wesentlichen beibehalten wurden. Auch durch die 3. Änderung wird es hier zu keinen wesentlichen Änderungen kommen.

Zukünftig soll das Gebiet auch weiterhin über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Die in der 2. Reihe liegenden Baugrundstücke werden vom Nordhäuser Weg bzw. vom Sonneberger Weg über jeweils 2 Stichwege erschlossen. Jeweils ein weiteres Grundstück wird als sogenanntes Pfeifenkopfgrundstück mit Anschluss an den Sonneberger Weg bzw. Nordhäuser Weg ausgebildet, so dass dessen Erschließung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet werden kann.

Der ruhende Verkehr ist im Änderungsgebiet auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Bebauungsplan Nr. 32 wurden 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. Mit der 3.

Änderung sollen bereits realisierte Stellplatzflächen in der Weimarer Straße, dem Nordhäuser Weg und der Suhler Straße zurückgebaut werden. Innerhalb dieser Flächen soll künftig ein Fußweg sowie ein Pflanzstreifen eingeordnet werden. Innerhalb des Pflanzstreifens sollen vereinzelt Besucherstellplätze als Längsparker eingerichtet werden. Die so gewonnen Flächen in der Breite des ursprünglich angrenzend an die Stellflächen beabsichtigten Fußweges werden umlaufend den Baugebieten WA 3.1 und WA 3.2 sowie der öffentlichen Grünfläche zugeordnet.

C. INHALTE DES BEBAUNNGSPLANES

10. Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungsbereiche

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 32 „Schönauer Viertel“ soll nur jener Bereich überplant werden, für den sich aufgrund des geschilderten Anlass tatsächlich Planerfordernisse ergeben haben. Von der Änderung nicht berührt sind jene Bereiche im Plangebiet, welche entweder bereits realisiert sind oder für mit der zurückliegenden 2. Änderung bereits eine Anpassung der Planungsziele erfolgte. Nachfolgend ist die Grenz des Änderungsbereiches erläutert:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes verläuft:

im Norden	von der nördlichen Grenze der Flurstücke 1939/160, 45/910 und 1941/20
im Osten	durch eine Linie vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1816/12 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 1940/27 und deren Verlauf in Richtung Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1940/28, durch den Verlauf der westlichen Grenze 1940/39 und deren geradliniger Verlängerung auf die nördliche Grenze des Flurstücks 1955
im Süden	durch den Verlauf der nördlichen Grenze der Flurstücke 1955 und 1944, die östliche Grenze der Flurstücke 1940/13, 1940/20 und dessen nördliche Grenze sowie der geradlinigen Verlängerung dieser Grenze bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1940/14, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1940/14 und 1940/13, die nördliche Grenze des Flurstücks 2055 sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1939/19, 193907 – 1939/104
im Westen	durch eine Linie vom westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1939/104 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1939/69, der westlichen Grenze des Flurstücks 1939/69 und deren geradliniger Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1939/160

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von 4,15ha umfasst die Flurstücke 1939/65 bis 1939/69, 45/901, 1940/27, 1940/29 bis 1940/32, 45/16 und 45/17 vollständig und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 1939/159, 1939/160, 1940/21 und 1940/28. Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Schönau. Der Geltungsbereich umfasst damit die Flächen innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 32 – 1. Änderung, welche aufgrund der geänderten Vermarktungsstrategie des Entwicklungsträgers einen städtebaulichen und planungsrechtlichen Regelungsbedarf besitzen.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung gliedert sich in zwei Wohnbaugebiete, einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage in deren Mitte eine Wasserfläche liegt sowie Verkehrsflächen im Bereich der angrenzenden Straßen. Die beiden Wohnbaugebiete gliedern sich in überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, wobei jede der acht festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in Fortführung der bisher im Bereich des B-Planes Nr. 32 angewandten Praxis als Baugebiet bezeichnet wird.

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 das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet der 3. Änderung wird aus der 1. Planänderung unverändert übernommen und setzt so die auch mit der zurückliegenden 2. Änderung beabsichtigte Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Flächen in vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiete fort.

12.1.2 Feinsteuerung

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und 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 3. Änderung festgesetzten Baugebieten generell unzulässig sind. Zusätzlich werden im Plangebiet 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. Zusätzlich wird eine Maximaltraufhöhe festgesetzt.

12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der auf den bisherigen Festsetzungen begonnen Entwicklungen in den benachbarten Baugebieten, den angestrebten städtebaulichen Dichten in neu zu entwickelnden

Baugebieten und unter Berücksichtigung der bislang festgesetzten GRZ im Änderungsgebiet wird die GRZ für die beiden Baugebiete im 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 dem 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 hinausgehenden Versiegelung der Baugrundstücke wird damit im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt.

12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet mit höchstens 1 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

Im Plangebiet darf die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe 4,00m nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung einer Maximaltraufhöhe von 4,00 m soll sichergestellt werden, dass die Klimaschutzbelange hier durch die gewinnbringende Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt wurden. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die hier beabsichtigte Bebauung raumbildend wirkt und sowohl der Straßenraum der angrenzenden Straßen wie auch die öffentliche Grünfläche städtebaulich-räumlich gefasst werden.

Die aus festgesetzter Traufhöhe und Dachneigung resultierenden Firsthöhen gefährden nicht die solarenergetischen Ziele der Planung. Die Festsetzung von z.B. Baulinien zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die notwendigen Abstände zwischen den Häusern, so dass es nicht zu unerwünschten Verschattungen kommen wird (vgl. Kapitel 12.3.2 der Begründung). Die Bezugshöhe für diese Festsetzung ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sollen nur Einzelhäuser zulässig sein.

Grundsätzlich entspricht die festgesetzte offene Bauweise den bereits 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 Baugebiete die festgesetzte offene Bauweise dahingehend präzisiert, dass in den beiden Baugebieten nur Einzelhäuser zulässig sind.

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzt.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten trotz der relativ stringenten Planungsinstrumente eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster unter Gewährleistung der zulässigen GRZ.

Die Größe der einzelnen Baufenster wird in erster Linie durch die Lage der jeweiligen Erschließungsanlage wie z.B. die als G,F,L-Fläche festgesetzten Stichwege und die aus solar-energetischer Sicht notwendigen Abstände der Bebauungen untereinander beeinflusst.

Die Abgrenzung der Baufenster durch Baulinien sichert die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die einerseits angestrebte straßenbegleitende Bebauung und andererseits die angestrebten solar-energetischen Gewinne an den Fassaden durch Vermeidung von Verschattungen. Die Festsetzung der Baulinien entlang der angrenzenden Sammelstraßen gewährleistet eine geordnete Bebauung ohne Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht. Die einheitlichen Baufluchten sichern die angestrebte städtebauliche Zielstellung baulich definierter Straßenräume und eine entsprechend baulich einheitliche Fassung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Dieses Ziel wäre wegen der nur geringen Höhe der künftigen Gebäude (eingeschossig) auf andere Weise nur schwer umzusetzen.

Die Festsetzung der Baulinien an den in Richtung Nordwesten orientierten Grenzen gewährleisten, dass die mit der Planung angestrebte energieökologische Bebauung unter besonderer Ausnutzung der Solarenergie erfolgen kann, ohne dass es zu unerwünschten Verschattungen kommt.

Die Abgrenzung der Baufenster gegenüber der angrenzenden Grünfläche erfolgt durch Baugrenzen, da hier ein in geringem Maß weniger einheitlicher Verlauf der Bauflucht für städtebaulich vertretbar erachtet wird und dem Bauherren in geringem Umfang eine flexiblere Bauung seines Grundstücks ermöglicht werden kann.

Neben den Wohnhäusern sollen in den jeweiligen Baufenstern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs und die Nebenanlagen untergebracht werden. Dort wo dies aufgrund der vorgenannten Ziele nicht möglich ist, soll die Unterbringung dieser notwendigen Anlagen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen erfolgen (siehe dazu auch Punkt 12.5).

12.3.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen ausnahmsweise 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 gele-

genen Grundstücksbereiche. Dadurch soll eine zu intensive bauliche Beanspruchung der Gartenflächen und eine unnötige bzw. zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet vermieden werden.

Diese Festsetzung ist zudem notwendig, um die Errichtung von Terrassen - die planungsrechtlich Hauptanlagen gleichzusetzen sind, wenn sie unmittelbar an Wohngebäude angrenzen - unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der Baufenster und somit ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile (hier die Terrassen) in mehr als geringfügigem Ausmaß zu ermöglichen. Insbesondere bei den Grundstücken, die an die öffentliche Grünfläche angrenzen, sollen so entsprechende Möglichkeiten zu Errichtung dieser baulichen Anlagen den künftigen Bauherren eingeräumt werden. Andererseits wäre sonst die städtebauliche Zielstellung einer einheitlichen baulichen Kontur zur Grünfläche gefährdet.

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 50 cm 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. Diese Festsetzung wurde bereits in den zurückliegenden Planänderungen getroffen und entspricht im Übrigen dem in Leipzig üblichen Vorgehen.

12.5 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen

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

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Das Ziel dieser Festsetzung ist die 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 5,00 m zur vorderen Grundstücksgrenze.

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

Die im Plangebiet festgesetzten und mit „G,F,L 1“ bis „G,F,L 4“ benannten Flächen, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweils angrenzenden Baugrundstücke, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung der in den beiden Baugebieten neu zu bildenden Baugrundstücke in der zweiten Reihe ist der Bau privater Erschließungswege notwendig. Die Länge der Erschließungsanlagen betragen zwischen 26 und 27 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 sowie die Bauaufsichtsbehörde. 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 5,10 m ausreichend dimensioniert, um mit PKW und LKW befahren werden zu können. Begegnungsfälle sind wegen der wenigen Nutzer (max. 2 Baugrundstücke werden über eine GFL-Fläche erschlossen) 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 Händeleiter 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.

12.7 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten. Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) vom 18.12.2009 aufgenommen.

Die Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quelle der Feinstaubbelastung (Hausbrand/Kleinverbraucher)

ausgerichtet. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen.

Die Stufe 2 der 1. BlmSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BlmSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23 a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

12.8 Örtliche Bauvorschriften

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

12.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Firstrichtung

Im Plangebiet ist die Firstrichtung rechtwinklig zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

In den Baugebieten sollen Baustrukturen entstehen, die zur öffentlichen Grünfläche bzw. zu den beiden Straßen Nordhäuser Weg und Sonneberger Weg giebelständig ausgerichtet sind. In erster Linie soll durch die Festsetzung die angestrebte Einheitlichkeit und städtebauliche Klarheit im Plangebiet baulich umgesetzt und eine gewisse Sonderstellung dieses Plangebietes innerhalb des Schönauer Viertels hervorgehoben werden. In den übrigen Baugebieten wurden im Zuge der 2. Planänderung überwiegend traufständige Bebauungen festgesetzt.

Zudem ermöglicht die Festsetzung es den künftigen Bauherren, ihre Gebäude so auszurichten, dass die anfallende Sonnenenergie z.B. durch Kollektoren auf dem Dach optimal für die Energiegewinnung genutzt werden kann.

Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° zur Waagerechten auszuführen.

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.

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

Für die Farbgebung der Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

Durch die Festsetzung der Dacheindeckungen in nicht glänzenden Materialien 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. Solaranlagen sind von der Festsetzung ausdrücklich ausgenommen, so dass für die jeweiligen Hauseigentümer die Möglichkeit besteht, entsprechende Anlagen zu errichten.

Dächer von Garagen und Carports

Garagen- und Carportdächer sind als Flachdächer auszubilden.

12.8.2 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

Die Festsetzung zu den Straßenverkehrsflächen im Bereich der angrenzenden Straße wird hinsichtlich ihrer Lage grundsätzlich aus der 1. Planänderung übernommen. Allerdings werden diese Flächen in Ihrer Dimensionierung den tatsächlichen Erfordernissen angepasst. Insbesondere betrifft dies die anfänglich beabsichtigte Aufteilung des Straßenraumes. Ursprünglich war in zurückliegenden Planungen vorgesehen, neben der Fahrbahn einen Parkstreifen mit Senkrechtparkern einzurichten, an welchen sich ein Fußweg anschließen sollte. Innerhalb des Parkstreifens sollten Baumscheiben angeordnet werden. Da aufgrund der geänderten Planziele – Einfamilienhausbebauung statt Geschosswohnungsbau – kaum Stellplätze im öffentlichen Raum vorgehalten werden müssen, sollen den angrenzenden Baugebieten nunmehr jene Flächen zugeschlagen werden, welche bislang als Fußweg hergestellt werden sollten und dem entsprechend Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen waren.

In diesem Zusammenhang sind Rückbaumaßnahmen innerhalb der bereits realisierten Parkstreifen erforderlich. Diese waren, bis auf den Abschnitt entlang des Sonneberger Wegs im Zuge der Entwicklung des angrenzenden Baugebiets bereits realisiert wurden. Zukünftig soll innerhalb der bisherigen Parkstreifen der Fußweg sowie ein mit Bäumen bestandener Pflanzstreifen untergebracht werden. Innerhalb des Pflanzstreifens, der durch die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen wird, sollen auch vereinzelt Flächen für Besucherstellplätze als Längsparker untergebracht werden.

Die beabsichtigten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die verkehrliche und medienseitige Erschließung der Grundstücke in den angrenzenden Baugebieten.

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 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

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

14.1.2 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken 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 $\Rightarrow 270\text{l/s/ha}$ auszustatten.

Dem Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen (FGSV - Nr.9471)¹ entsprechend wird eine Versickerungsrate für die Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen von 270 l/s/ha festgesetzt. 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.

14.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb der Uferbereiche als Rasenfläche mit Bäumen und Strauchflächen anzulegen. Vollversiegelungen durch Wege und kleine Plätze dürfen maximal 15 % der festgesetzten Grünfläche einnehmen.

Die öffentliche Grünfläche setzt den Alleenweg in Richtung Norden fort, öffnet und verbreitert die Grünzäsur auf rund 80 m und umfasst den Teich. Die Grünfläche soll in erster Linie dem Verweilen dienen, wofür Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Der Versiegelungsgrad wird auf 15 % beschränkt, um den angestrebten parkartigen Charakter der Grünfläche zu sichern. Zum Spielen und Aufhalten stehen Rasenflächen zur Verfügung. Die konkrete Gestaltung der Grünfläche bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

¹ Verzeichnis der technischen Regeln für das Bauen mit vorgefertigten Beton-Bauteilen im Straßen-, Landschafts- und Gartenbau Nr. 947, 2006, Betonverband Straße, Landschaft, Garten e.v. (SLG)

Der Teich ist auf mindestens 75% der Uferlänge – bezogen auf die Mindestwasserführung (Dauerstau) – naturnah auszubilden und zu pflegen

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

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 Laubbaum, 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 durchgrünten 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.

Vorhandene Bäume, die den Anforderungen der Festsetzungen entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

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-luft-hygienischen 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.

14.4 Begrünung der Verkehrsflächen

In der Suhler Straße (Nordseite) und Weimarer Straße (beidseitig), dem Sonneberger Weg (Ostseite) und dem Nordhäuser Weg (Westseite) sind standortgerechte, einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 20-25 cm und einem Kronenansatz in 2,5 m Höhe mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von maximal 12 m in der Reihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Stellplätze, Straßeneinmündungen und Zufahrten sind entsprechend einzuordnen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen. Die Straßenbäume in der Suhler und Weimarer Straße sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

Die Festsetzungen zu Baumanpflanzungen entlang der Straßen dienen der Strukturierung des Plangebietes durch Betonung der Straßenachsen. Alleen bilden Orientierungs- und Erkennungsmarken. 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.

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

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

Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheibe von 6 m² 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 und damit seine stadträumliche und ökologische Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

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

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

15. Flächenbilanzen

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich **41.500m²**.

Flächenbilanz Plangebiet				Flächengröße	Anteil
Baugebiete	= maßgebliche Grundfläche zur Ermittlung des Anteils des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf			18.124 m²	44%
	davon	zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,4 ohne 50%ige Überschreitung)		7.250 m²	
		überbaubare Grundstücksflächen		10.068 m²	
		nichtüberbaubare Grundstücksflächen		8.056 m²	
		davon	Garagen/Stellplätze		432 m²
	davon GFL-Flächen		555 m²		
Grünflächen	öffentliche Grünfläche			15.338 m²	37%
	davon	Wasserfläche		3.095 m²	
	Mindestanteil der nicht überdeckten Flächen gem. GRZ zuzügl. öffentliche Grünfläche (incl. Wasserfläche)			26.212 m²	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen			8.038 m²	19%
Gesamt				41.500m²	100%

16. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

16.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet.

Mit der Durchführung dieser B-Planänderung sind hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung gegenüber den Entwicklungen, wie sie auf der Grundlage der 1. Änderung möglich gewesen wären, erhebliche Veränderungen zu erwarten.

Auf der Grundlage der ursprünglichen Planfassung sollten diese Flächen einer mehrgeschossigen hausgruppenartigen Bebauung entwickelt werden. Mit der beabsichtigten Planänderung kommt es aufgrund der Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung (Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse) und der angestrebten Baustrukturen – freistehende Einzelhäuser – insgesamt zu einer Reduzierung der Dichte, welche letztlich zu einer Reduzierung der möglichen Bevölkerung führt.

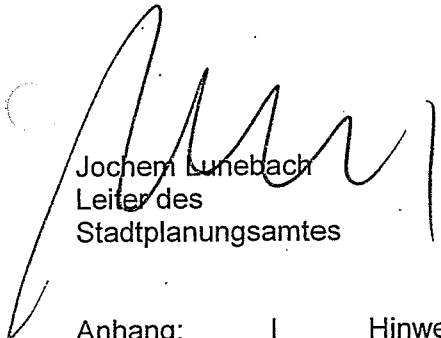
Auf den von der Planänderung berührten Flächen können entsprechend des Gestaltungsplanes 32 Einzelhäuser errichtet werden. Im Vergleich mit den ursprünglich beabsichtigten Zielen bedeutet dies eine weitere Reduzierung der Wohnnutzung im Gebiet gegenüber den Planfassungen von 2000, 2004 und 2010, da mit dieser Änderung die bislang bestehenden Möglichkeiten für die Errichtung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau weiter reduziert wurden.

Hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet ist mit der 3. Planänderung keine Veränderung zu erwarten, da diese Flächen auch bislang nicht für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen waren.

16.2 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, da eine geringere Bevölkerungszahl zu erwarten ist.

Leipzig, den 7.2.2014



Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I Hinweise
 II Pflanzempfehlungen

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

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

Archäologischer Relevanzbereich

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- 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 II: 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

