



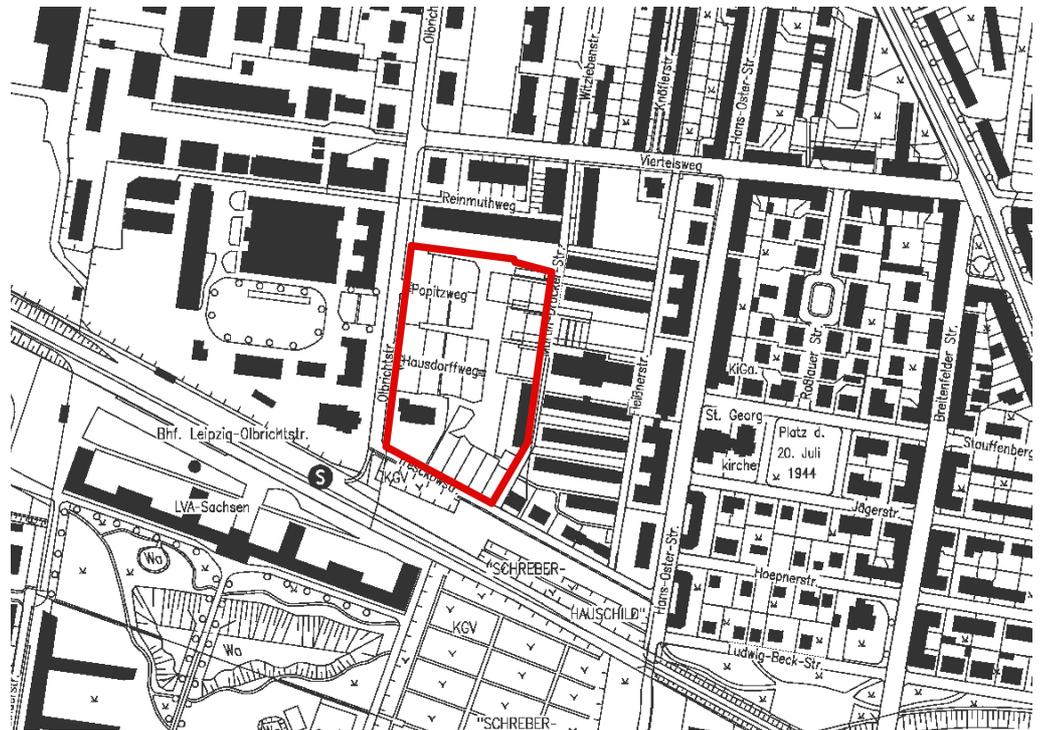
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 347 „Wohnen an der Olbrichtstraße/ Ecke Tresckowstraße“

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Gohlis-Mitte

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Dr. Karlfried Daab SRL
Stadtplanung + Architektur

in Bürogemeinschaft

Stadtplanungsamt



10.07.2015

Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG.....	5
1. Lage und Größe des Plangebiets.....	5
2. Planungsanlass und -erfordernis.....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4. Verfahrensdurchführung.....	6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	9
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	9
5.1 Topografie.....	9
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	9
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung	10
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	10
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.....	11
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1 Landesentwicklungsplan.....	11
6.1.2 Regionalplan	11
6.1.3 Flächennutzungsplan	12
6.1.4 Landschaftsplan	12
6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	12
6.1.6 Denkmalschutz.....	12
6.2 Sonstige Planungen	12
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	12
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“	13
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“.....	13
6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	14
6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“	14
7. Umweltbelange	14
7.1 Natur und Landschaft.....	14
7.1.1 Tiere und Pflanzen	14
7.1.2 Boden und Wasser	15
7.1.3 Altlasten	15
7.1.4 Klima/Luft	16
7.2 Menschen	16
7.3 Kultur und sonstige Sachgüter	17
8. Ergebnisse der Beteiligungen	17

8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
8.2	Erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf.....	17
8.3	Erstmalige Beteiligung der Bürgervereine zum Entwurf.....	18
8.4	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf.....	19
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	19
8.6	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	20
8.7	Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes	20
9.	Städtebauliches Konzept.....	21
9.1	Gliederung des Gebiets.....	21
9.2	Bebauungskonzept	21
9.3	Erschließungskonzept.....	22
9.4	Grünkonzept	22
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	23
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	23
11.	Gliederung des Plangebiets	24
12.	Baugebiete.....	24
12.1	Baugebiet WA 1	24
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
12.1.3	Bauweise.....	25
12.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien.....	25
12.1.5	Stellung baulicher Anlagen	25
12.1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	25
12.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	26
12.1.8	Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.....	26
12.1.9	Natur und Landschaft	26
12.1.10	Örtliche Bauvorschriften	27
12.2	Baugebiet WA 2	29
12.2.1	Art der baulichen Nutzung	29
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
12.2.3	Bauweise.....	29
12.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien.....	29
12.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	29
12.2.6	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	29
12.2.7	Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.....	29
12.2.8	Natur und Landschaft	29
12.2.9	Örtliche Bauvorschriften	29
12.3	Baugebiet WA 3	30
12.3.1	Art der baulichen Nutzung	30
12.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
12.3.3	Bauweise.....	30
12.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien.....	30
12.3.5	Stellung baulicher Anlagen	30
12.3.6	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	30

12.3.7	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	30
12.3.8	Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	30
12.3.9	Natur und Landschaft	30
12.3.10	Örtliche Bauvorschriften	30
13.	Verkehrsflächen	31
14.	Wasserflächen	31
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	31
15.	Städtebauliche Kennziffern	31
16.	Bodenordnung	32
17.	Kostenbilanz	32

Anhang: Hinweise

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nord, Ortsteil Gohlis-Mitte. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den südlichen Grenzverlauf des Flurstückes 341/49 der Gemarkung Gohlis,
- im Osten: durch die östliche Begrenzung des vom Viertelweg im Norden nach Süden hin zur Tresckowstraße verlaufenden Straßengrundstückes Martin-Drucker-Straße (Flurstücke 341/92 und 341/89 der Gemarkung Gohlis),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Straßengrundstückes Tresckowstraße (Flurstück 341b der Gemarkung Gohlis) und
- im Westen: durch die östliche Grenze des Straßengrundstückes Olbrichtstraße (Flurstück 242/6 der Gemarkung Gohlis).

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und die betroffenen Flurstücke können der Planzeichnung bzw. Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das Gebiet ist Bestandteil eines ehemals militärisch genutzten Areales. Die Fläche des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche zwischen Viertelweg, Hans-Oster-Straße, Tresckowstraße und Olbrichtstraße wurde durch einen Eigentümer erworben, um den gesamten Bereich schrittweise zu Wohnquartieren zu entwickeln.

Im östlichen Teilbereich des Areales handelt es sich dabei um die ehemalige "Theodor-Körner Kaserne", die von der Bundeswehr in 6/2007 aufgrund von Standortumstrukturierungsmaßnahmen nach 107-jähriger militärischer Nutzung aufgegeben wurde.

Im westlichen Teilbereich des Areales befand sich die ehemalige sogenannte "Russische Feldpost", eine Bezeichnung, die auf die militärische Nutzung der ehemaligen russischen- und GUS Streitkräfte in der Zeit zwischen 1945 und dem Beginn der 1990er Jahre zurückzuführen ist.

Der ursprüngliche Eigentümer plant und entwickelt das gesamte Areal der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne und der ehemaligen „Russischen Feldpost“ zu einem hochwertigen Wohnbaustandort für unterschiedliche Nutzergruppen. Das Bebauungsplangebiet stellt dabei nur einen Teilbereich dieser Entwicklung dar. Die Entwicklungsmaßnahmen sollen u.a. in Folgendem bestehen:

- Sanierung und Nutzungsänderung der denkmalgeschützten Gebäude,
- städtebaulich behutsame Neubebauung bzw. Nachverdichtung,
- funktionale Neuordnung (u.a. der Verkehrsorganisation) sowie
- freiräumliche Aufwertung, z.B. durch Schaffung neuer Grün- und Wasserflächen.

Zur Umsetzung der planerischen Absicht wurde durch das Büro Daab „Stadtplanung + Architektur“ im Jahr 2007 ein Masterplan im Sinne eines informellen städtebaulichen Rahmenplanes erarbeitet und mit der Stadt Leipzig abgestimmt.

Dieser Rahmenplan diene u.a. dazu, verwaltungsintern die planungsrechtliche Beurteilung für Vorhaben in dem gesamten Quartier zwischen Viertelweg, Hans-Oster-Straße, Tresckowstraße und Olbrichtstraße mit dem Ergebnis vorzunehmen, dass für einen Teil dieses Quartiers aufgrund des Neuordnungsbedarfes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Ent-

wicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich und notwendig ist.

Der ehemalige Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet hat deshalb mit Schreiben vom 26.5.2008 den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt gestellt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer ca. 3 ha großen Fläche zur Entwicklung eines hochwertigen Wohnungsbaustandortes im Segment der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung und damit Arrondierung und Stärkung des Wohnungsstandortes Gohlis,
- Revitalisierung eines weitestgehend brachgefallenen, ehemals militärisch genutzten Areals, Aufwertung des Plangebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes im Bereich um die Olbrichtstraße durch eine funktionale Vernetzung (vor allem für Fußgänger und Radfahrer),
- städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung unter besonderer Beachtung freiräumlicher Gestaltungselemente, z.B. durch Anordnung einer größeren, zentral im Plangebiet gelegenen Wasserfläche (Thema: "Wasser in der Stadt") und einer hochwertigen architektonischen Gestaltung der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, mit dem Ziel der Ansiedlung insbesondere junger Familien sowie
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. IV.1409/08 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2008 vom 29.11.2008	20.11.2008
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, erfolgte mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.11.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	05.06.2009
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom	26.03.2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 6/2010 vom 20.03.2010	30.03. – 29.04.2010
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom	20.03.2015

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes	
--	--

(§ 4a Abs. 3 BauGB, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2015 vom 21.03.2015)	
--	--

	31.03.-30.04.2015
--	-------------------

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, da es sich um eine Umnutzung einer ehemaligen Kaserne zu einem Wohngebiet handelt. Näheres siehe Kap. 5.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Näheres siehe Kap. 12.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Näheres siehe Kap. 7.
- 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.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- **Erstmalige Beteiligung nur der TöB und der Bürgervereine zum Entwurf**

Mit Schreiben vom 05.06.2009 wurden die TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom selben Datum erfolgte eine erste Beteiligung der Bürgervereine, die von der Planung berührt werden könnten, zum Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung. Eine öffentliche Auslegung der dieser Beteiligung zugrunde liegenden Fassung der Planunterlagen erfolgte nicht.

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund der Änderung/Ergänzung des Planentwurfes nach den zuletzt durchgeführten Beteiligungen zum Entwurf (3-4/2010) werden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert bzw. ergänzt gegenüber dem Planentwurf im Anhang II wurden:

Teil A: Planzeichnung

- a) Übertragung der Planzeichnung auf die aktuelle Vermessungsgrundlage der Stadt Leipzig, die die konkreten Grundstückszuschnitte nach Teilung und Vermarktung der Baugrundstücke zum Inhalt hat. Die planzeichnerischen Festsetzungen wurden dem Grenzverlauf der konkreten Flurstücke angepasst, was Abweichungen der Flächen- und/oder Grenzfestsetzungen im Einzelfall von bis zu +/- 1 m gegenüber dem bisherigen Planentwurf zu Folge hat. Die geringfügigen Abweichungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung oder auf nachbarschaftsschützende Belange.
- b) Abgrenzung der Baugebiete WA 3 und WA 1.3 durch eine Abgrenzungslinie. Die Ergänzung der Abgrenzungslinie dient der Klarstellung der für das jeweilige Baugebiet maßgeblichen Festsetzungsinhalte. Die Eigentümer der Grundstücke werden dadurch nicht in ihren baulichen Nutzungsrechten eingeschränkt.

- c) Die zeichnerische Festsetzung der offenen Bauweise (o) für das Baugebiet WA 3 wird gestrichen, da die überbaubare Grundstücksfläche ein mit der Länge von 58 m vorhandenes denkmalgeschütztes Gebäude, das saniert und als Reihenwohnhaus genutzt werden soll, beinhaltet und die für eine offene Bauweise maßgebliche Länge überschreitet. Grenzabstandsflächen von Gebäuden auf den zu bildenden Baugrundstücken sind mit Ausnahme der Endhäuser nicht vorgesehen. Die vorhandene Bebauung entspricht auch nicht einer geschlossenen, halboffenen bzw. abweichenden Bauweise, da durch die jeweiligen Endhäuser des Reihenwohnhauses seitliche Abstandsflächen gewahrt werden. Der Wegfall der festgesetzten Bauweise hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Festsetzungen zur baulichen Nutzung des Baugebietes und auf die Sanierung des Denkmals.
- d) Reduzierung der im WA 1.3 im Südosten an der Tresckowstraße festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen um die Fläche für einen Stellplatz/eine Garage, da entsprechend der aktuellen Kartengrundlage anstelle der im Entwurf hinweislich dargestellten Teilung in 6 Baugrundstücke lediglich 5 Baugrundstücke vorhanden sind.
- e) Der an der Grenze der Flurstücke 341/77 und 341/78 im Entwurf zum Erhalt festgesetzte Baum ist nicht mehr existent und wird daher nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Der Ersatz ist auf anderer rechtlicher Grundlage (Baumschutzsatzung) geregelt.
- f) Die in der Planzeichnung nachrichtlich auf anderer Rechtsgrundlage dargestellten Biotopstandorte wurden entsprechend der aktuellen Registratur geschützter Biotope des Amtes für Umweltschutz um einen Standort auf den Flurstücken 341/76 und 341/77 an der westlichen Grenze des Plangebietes ergänzt. Durch die nachrichtliche Übernahme des Biotopstandortes, der sich auf einer festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Grundstücksgrenze zur Olbrichtstraße hin befindet, wird die bauliche Nutzung der genannten Flurstücke nicht oder nur unwesentlich berührt.

Die in der Planzeichenerklärung verwendeten Rechtsgrundlagen, Planzeichen und Erläuterungen wurden entsprechend aktualisiert und ergänzt.

Teil B: Text

- g) Die Textfestsetzung 1.1.2 (neu 1.): In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig, wurde gestrichen, da Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung ohnehin dem Charakter eines festgesetzten WA i.S. des § 4 BauNVO widersprechen würden und in dieser Form bereits auf dieser Rechtsgrundlage unzulässig sind.
- h) In der Textfestsetzung 1.4.1 (neu 4.) wurde die Belastung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Feuerwehr gestrichen, da die Benutzung von befahrbaren privaten Wegen durch die Feuerwehr bereits auf anderer rechtlicher Grundlage geregelt ist.
- i) Die Textfestsetzung 1.5.1 zur Begrenzung bestimmter luftverunreinigender Stoffe durch den Einsatz fester Brennstoffe entfällt, da mit Wirkung vom 1.1.2015 die Begrenzung der zulässigen Schadstoffe und deren Nachweis durch Änderung/Ergänzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bereits verbindlich geregelt ist.
- k) Der in den Textfestsetzungen 1.6.1 (neu 5.1) und 1.6.3 (neu 5.3) festgesetzte Stammumfang für zu pflanzende Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplatzanlagen wurde auf ein einheitliches Maß angeglichen, da die bisher unterschiedlichen Maße städtebaulich nicht begründbar sind. Der gegenüber dem ursprünglichen B-Plan geringfügig höhere Stammumfang für anzupflanzende Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auch aufgrund der sich aus dieser Festsetzung ergebenden geringen Anzahl der je Baugrundstück zu pflanzenden Bäume gegenüber den Grundstückseigentümern vertretbar.
- l) Mit Änderung der Textfestsetzung 1.6.2 (neu 5.2) wird klargestellt, dass die nach der ursprünglichen Festsetzung nur in bestimmten Baugebieten erforderliche Begrünung von Flachdächern aller Art, ohne Unterscheidung der einzelnen Typen baulicher Anlagen,

nur die Begrünung der Flachdächer von Gebäuden zum Inhalt haben soll. Das bisher aus der Festsetzung abgeleitete Erfordernis der Begrünung bspw. auch der Flachdächer von Garagen in bestimmten Baugebieten und der Anschein der Ungleichbehandlung gegenüber den davon ausgeschlossenen bzw. begünstigten anderen Baugebieten entfällt. Die Änderung führt zu keinen zusätzlichen Belastungen der Grundstückseigentümer. Auch sind erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt dadurch nicht zu erwarten.

- m) Mit Änderung der Textfestsetzung 1.6.3 (neu 5.3) wird klargestellt, dass das Anpflanzen eines Laubbaumes je angefangene fünf Stellplätze ausschließlich die festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen betrifft. Zum Einen ist weder zu erwarten, dass auf Eigenheimgrundstücken fünf Stellplätze errichtet werden. Noch sollen die Eigentümer dieser Grundstücke dazu animiert werden. Auch städtebaulich ist die getroffene Festsetzung nur hinsichtlich größerer Stellplatzflächen, die durch Anpflanzung unterbrochen bzw. eingefasst werden sollen, sinnvoll. Daher soll die Festsetzung auf die festgesetzten Flächen der drei Stellplatzanlagen begrenzt bleiben.
- n) Mit Änderung der Textfestsetzung 2.4.1 (neu 7.4) wird klargestellt, dass nur Einfriedungen, die nicht den Vorschriften des Denkmalschutzes unterliegen (z.B. vorhandene Einfriedungsmauern), als Hecken, Holzlattenzäune oder Metallzäune herzustellen sind. Für die zulässige Höhe der nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Einfriedungen wird als Bezugspunkt die vorhandene Geländehöhe festgesetzt. Das vorhandene Gelände ist nahezu eben.
- o) Die Festsetzung 2.5: Werbeanlagen sind nur mit einer Größe bis zu 0,5 m² zulässig, wurde gestrichen, da wesentlich größere Werbeanlagen ohnehin mit dem Nutzungszweck des festgesetzten WA nicht vereinbar sind (siehe Pkt. g).

Im Übrigen wurden die Textfestsetzungen auf ihre Vollzugsfähigkeit geprüft und im Einzelfall ohne Änderung des Inhaltes klarer bzw. nachvollziehbarer formuliert.

Die dem Teil B: Text folgenden Hinweise zur Lage des Gebietes an einer Trasse der Deutschen Bahn AG und außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens Leipzig-Halle, zur Anwendung der Pflanzempfehlungen der Stadt und zur geometrischen Genauigkeit der Planzeichnung wurden gestrichen, da entsprechende Darstellungen und Beschreibungen soweit zur Erläuterung der Planung erforderlich, in die Fortschreibung der Begründung zum B-Plan aufgenommen wurden. Der Hinweis zur Bauantragstellung entfällt, da Vorhaben im Geltungsbereich dieses B-Planes gemäß § 62 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) genehmigungsfreigestellt sind. Weicht ein konkretes Vorhaben von den Festsetzungen des B-Planes ab, ist ein Antrag gemäß § 67 SächsBO zu stellen.

Die Begründung des Planentwurfes wurde entsprechend aktualisiert bzw. fortgeschrieben.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle von ca. 1,5 % auf, das vom Viertelweg im Norden des Plangebiets zur Tresckowstraße im Süden hin um ca. 6,0 m abfällt. Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 129 m im Norden und 123 m ü. NHN im Süden.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die sogenannten „Gohliser Kasernen“ wurden Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Der Bau, der damals weit außerhalb der Stadt lag, war für ca. 8.000 Militärangehörige dimensioniert und damit einer der größten in Deutschland. Die Anlage wird dominiert von etlichen Repräsentationsbauten. So finden sich Villen mit weit ausladenden Eingangshallen und Treppenhäusern,

hochherrschaftlichen Bibliotheken, Speise- und Raucherzimmern. In einigen Objekten gibt es Wandmalereien, Stuck und aufwendig gestaltete Ornamentik an den Fassaden. Aber auch die Gebäude, die nicht durch die Offiziere und ihre Familien genutzt wurden, wie die Mannschaftshäuser, Stallanlagen und Reithallen oder das Oberkriegsgericht zeichnen sich durch aufwendige architektonische Gestaltung aus.

Zuletzt war die „Theodor-Körner-Kaserne“ Heimat der 13. Panzergrenadierdivision der Bundeswehr. Im Zuge der Bundeswehrreform ist der Standort zum 30.06.2007 geschlossen worden.

Das Bebauungsplangebiet selbst, der ehemalige Artilleriestandort wird landläufig „Russische Feldpost“ genannt, weil die Sowjetarmee dort nach dem Zweiten Weltkrieg eine Feldpost- und Nachrichteneinheit einquartierte.

Aufgrund der vormals militärischen Nutzung des Areals weist das Plangebiet eine heterogene Bebauung auf. Im Norden und Westen befinden sich ehemalige Unterkünfte, die bereits saniert und für Wohnungen genutzt werden, eine Villa im Süden wurde ebenfalls zum Wohnen umgenutzt. Die Umnutzungen erfolgten auf der genehmigungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB. Im Südosten befanden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude (ehem. Reithalle mit Stallungen) in schlechtem Bauzustand. Die ehem. Reithalle wurde nach Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung abgebrochen, das Stallgebäude wurde saniert und auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 33 Abs. 1 BauGB zu einem Reihenwohnhaus umgebaut. Zudem wurden bereits ca. 20 moderne Stadtvillen in den letzten Jahren um die inzwischen gleichfalls vorhandene private Wasserfläche (Anliegersee) und den hergestellten Anliegerwegen errichtet.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

In dem Plangebiet haben sich nahezu ausschließlich jüngere Ehepaare und Familien angesiedelt.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

In der Mitte des Plangebiets befand sich ursprünglich ein ungenutzter, verwilderter Bolzplatz. Das Areal war eingezäunt, eine Durchgängigkeit war nicht gegeben. Inzwischen wurde ein Anliegersee mit einer Brücke und öffentlichen Wegeverbindungen errichtet und der Anteil von Freiflächen durch die Herstellung der die Neubauten umgebenden privaten Garten- und Grünflächen deutlich erhöht.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Östlich des Plangebiets befindet sich in der Hans-Oster-Straße 16 eine Kindertageseinrichtung der evangelischen Versöhnungskirchgemeinde mit dem Namen „Hildegardisstift“. Aufgrund der Entwicklung innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche zu attraktiven Wohnstandorten wird in unmittelbarer Nähe im Bereich Tresckowstraße/Ecke Hans-Oster-Straße eine weitere Kindertagesstätte errichtet und voraussichtlich 2015 fertiggestellt.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt mit einem Abstand von ca. 200 m zum „Mittleren Ring“ der Stadt Leipzig (Max-Liebermann-Straße). Der „Mittlere Ring“ (Bebauungsplan Nr. 143 „Mittlerer Ring Nord – Max-Liebermann-Straße von Slevogtstraße bis Landsberger Straße“) wurde vierspurig ausgebaut.

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Olbrichtstraße sowie über die Tresckowstraße.

Ruhender Verkehr

Entlang der sehr breiten Straßen Olbrichtstraße und Tresckowstraße sind Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV sehr gut erschlossen.

Südlich grenzt die S-Bahnlinie Leipzig/Halle mit Haltepunkt Olbrichtstraße (Sozialversicherungszentrum) Leipzig an das Plangebiet an.

In der Landsberger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 4 (Haltestelle Viertelsweg).

Auf der Max-Liebermann-Straße verläuft in Ost-West-Richtung die Buslinie Nr. 80 (Haltestelle Landsberger Straße/Max-Liebermann-Straße).

Fuß- und Radverkehr

Fuß- und Radwege waren im Gebiet nicht vorhanden. Die im B-Plan festgesetzten, für die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg nutzbaren privaten Anliegerwege wurden einschl. der Anbindungen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz (Olbrichtstraße, Tresckowstraße, Martin-Drucker-Straße) bereits nahezu vollständig hergestellt.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist über die Olbrichtstraße und die Tresckowstraße mit den Medien Elektroenergie und Telefon angeschlossen. Die Versorgung mit Fernwärme ist über die Olbrichtstraße möglich, eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet war bereits teilweise mit Trink- und Abwasserleitungen an das öffentliche Netz erschlossen. Die Ertüchtigung und Ergänzung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Eigentümer und Vorhabenträger auf der Grundlage der zwischen ihm und den Versorgungsunternehmen abgeschlossenen Verträge durchgeführt.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 des Freistaates Sachsen trat mit Veröffentlichung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 30.08.2013 in Kraft.

Bezogen auf das Plangebiet werden im LEP keine konkreten Vorgaben benannt. Folgenden Grundsätzen und Zielen trägt der Bebauungsplan Rechnung:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs-/Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere ... Militärbrachen ...sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan (RP) Westsachsen vom 25.07.2008 ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen in Karte 14 „Raumnutzung“ als bebaute Fläche dargestellt.

Ziele der Regionalplanung sind insbesondere Ziel 5.1.7 „Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Luftverunreinigung, Lärm und Erschütterung durch eine abgestimmte Zuordnung von

baulichen Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten“ sowie das Ziel 5.1.4 „Anpassung des Wohnraumangebotes an die differenzierten Bedürfnisse an Wohnformen, Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattungen“. Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen.

Weitere konkrete Aussagen für das Plangebiet selbst sind nicht formuliert.

6.1.3 Flächennutzungsplan

In der seit dem 16.05.2015 wirksamen Änderung und Ergänzung der Flächennutzungsplan-FNP-Fortschreibung ist die Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der B-Plan ist daher aus dem FNP entwickelt.

6.1.4 Landschaftsplan

In der von der Ratsversammlung am 16.10.2013 beschlossenen und im Amtsblatt Nr. 20/2013 v. 02.11.2013 bekannt gemachten Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig ist das Plangebiet dem Leitbild (LB) 6 "Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung" zugeordnet, das wie folgt definiert ist: "Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt".

Der B-Plan entspricht den Inhalten und Zielen des Landschaftsplanes.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Areals mit Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 99 „Kasernengelände Werk Motor in Möckern“. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 14.7.1993 (Beschluss Nr. 831/93) beschlossen und im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/1993 vom 9.8.1993 bekannt gemacht. Innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses wurden nach Erstellung des im Kapitel 2 genannten Masterplanes der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich (Areal „Siebengrün“) auf Grundlage des § 34 BauGB i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag und einer Erschließungsplanung entwickelt. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 347 wurden aufgrund der erreichten Planreife nach der öffentlichen Auslegung Baugenehmigungen nach § 33 BauGB erteilt und inzwischen ca. 20 Einfamilienhäuser errichtet sowie die vorhandenen Gebäude zum Wohnen umgenutzt.

6.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei denkmalgeschützte bauliche Anlagen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

- Villa an der Olbrichtstraße (ehem. Offiziersspeiseanstalt)
- Pferdeställe

Die Villa wurde inzwischen saniert und einer Wohnnutzung zugeführt. Die ehemaligen Pferdeställe werden derzeit saniert und zu einem Reihenwohnhaus umgebaut. Die in dem Plangebiet ehemals neben den Pferdeställen vorhandene denkmalgeschützte Reithalle konnte aufgrund ihres baulichen Zustandes und den für eine Umnutzung zum Wohnen unverhältnismäßig hohen Kosten nicht erhalten werden und wurde daher nach Prüfung aller Alternativen im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalschutz nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung 2011 abgebrochen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat 2009 beschlossen worden (Beschluss Nr. 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 B-Planes entspricht den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielsetzungen. Insbesondere möchte die Stadt mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbundenen Wohnort profilieren.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV-1544/09, Teilfortschreibung vom 18.06.2014, RB V-2107/14) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

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

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

Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Nordwestraum der Stadt, jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. Hierbei handelt es sich um die Versorgungsbereiche an der Max-Liebermann-Straße/Landsberger Straße (Nahversorgungszentrum) in Gohlis-Nord sowie in Gohlis-Süd an der Georg-Schumann-Straße (Stadtteilzentrum). Diese zentralen Versorgungsbereiche sind für die Bewohnerschaft des Plangebietes gut zu erreichen. Damit unterstützt der Bebauungsplan die Belange des STEP Zentren, eine möglichst umfassende und engmaschige Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherzustellen.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Der Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" wurde im Stadtrat mit Beschluss RB Nr. III 432/00 in 10/2000 beschlossen und mit Beschluss RB Nr. III 1328/03 in 2003 fortgeschrieben. Der Teilplan (TP) Wohnungsbau stellt dabei den Bereich nördlich des Viertelswegs (jetzt das Areal der sog. "Kaisergärten") und das Areal südlich des Viertelswegs (so genannte „Russische Feldpost“) - jetzt zum größten Teil Bebauungsplangebiet - als "Fläche mit Entwicklungspriorität" für den Wohnungsbau dar.

Im aktuell fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau des Stadtentwicklungsplanes „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (RB V-771/11 v. 20.04.2011 ist das Plangebiet unter der Kategorie: „Standorte mit Entwicklungspriorität/mit Bebauungsplanverfahren/mit Baurecht“ dargestellt.

Mit der geplanten Eigenheimbebauung wird der Teilplan Wohnungsbau in einer dem Standort angemessenen Form umgesetzt.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

Der Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" hat für das Bebauungsplangebiet keine Relevanz.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“

Der Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr" hat für das Bebauungsplangebiet keine Relevanz.

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es handelt sich der Art nach um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im Sinne der Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Der dort genannte Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 7.200 m².

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).
Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Um die Gliederungsebenen dennoch beibehalten zu können, tritt in Kap. 7 die Darstellung der Umweltbelange an die Stelle des Umweltberichts. Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbelastungen sind in Kap. 12 begründet.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Tiere und Pflanzen

Für die Stadt Leipzig wurde flächendeckend eine Brutvogelkartierung in den Jahren 2003 bis 2004 durchgeführt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Erfassungsraumes. Bei der Auswertung der Artenliste wird deutlich, dass die hier vorkommende Artenvielfalt im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet eher gering ist.

Weitergehende Untersuchungen oder Erfassungen für andere Tiergruppen lagen nicht vor.

Schutzgebiete gem. dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), SPA-Gebiete (Specially Protected Area, Vogelschutzgebiete) und FFH-Gebiete (Schutzgebiete Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) sind im Bereich des Plangebiets weder vorhanden noch grenzen sie an das Plangebiet an.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wachsen einige gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützte Gehölze. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind vier besonders geschützte Biotope (höhlenreiche Trauerweiden, höhlenreiche Altholzinsel) vorhanden, die gem.

§ 21 SächsNatSchG geschützt und bei der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, unter den Registriernummern 92110.E, 92120.E, 92130.E und 92150.I erfasst sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG verboten.

Der gesamte Bereich ist seit Mitte des 19. Jahrhunderts städtebaulich überformt. Viele Flächen sind versiegelt oder überbaut.

7.1.2 Boden und Wasser

Am Standort erreicht die quartäre Schichtenfolge eine Mächtigkeit von ca. 33 m und lagert bei ca. 92 m ü. NHN auf marinen Sedimenten des Miozän (Tertiär).

Gemäß dem vom Büro Buchholz und Partner GmbH 2008 erstellten Baugrundgutachten sind die Schichten wie folgt aufgebaut:

- Auffüllung mit unterschiedlicher Mächtigkeit.
- Darunter folgt ein ca. 16 m mächtiger Geschiebemergel-Komplex der Saale-II- bis Saale-I-Vereisungen. Innerhalb dieser bindigen Ablagerungen treten Schmelzwasserbildungen in Form von zum Teil stark schluffigen Fein- bis Mittelsanden und teilweise Kiesen auf, die in Zahl von übereinander liegenden Einzelhorizonten, ihrer Mächtigkeit und Verbreitung so stark variieren, dass von chaotischen Lagerungsverhältnissen gesprochen werden muss.
- Im Liegenden des Geschiebemergelpaketes lagern fluviatile Kiessande der frühsaale-kaltzeitlichen Terrassenschotter, deren Mächtigkeit ca. 15 m beträgt, auf tertiären Tonen und Schluffen des Bitterfelder Flözkomplexes.

Natürliche Wasserläufe befinden sich nicht im Plangebiet. Wasserschutzgebiete gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Entsprechend der lithologischen Abfolge sind im untersuchten Gebiet zwei quartäre Grundwasserleiter ausgebildet: Der obere Grundwasserleiter GWL 1.4 besteht aus irregulär bis chaotisch in den Geschiebemergel-Komplex eingelagerten Schmelzwassersanden.

Kennzeichnendes Merkmal der Schmelzwassersande ist ihre äußerst unregelmäßige horizontale wie vertikale Verbreitung. Soweit eine wirksame Abdichtung durch hangende Geschiebelehme/-mergel ausgebildet ist, liegen gespannte Verhältnisse vor. Etwa 9 m unter der Liegendgrenze des oberen GWL 1.4 beginnt in einem Niveau von ca. 107,0 m ü. NN der untere Hauptgrundwasserleiter GWL 1.5. Er wird von fluviatilen Kiessanden aufgebaut, die hydraulisch stark durchlässig sind.

7.1.3 Altlasten

Im nördlichen Teil des Plangebietes befand sich eine Tankstelle. Der gesamte Umgebungsreich der Tankstelle (ehem. Flurstück 341/6 der Gemarkung Gohlis) ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 65920707 registriert.

Aufgrund technischer Erkundungen wurde für diese Altlastenverdachtsfläche (Altlastenverdachtsfläche 27) ein Sicherungs- und Sanierungsbedarf abgeleitet. Hier wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasserbeeinträchtigungen durch die tankstellentypischen Schadstoffe MKW und BTEX nachgewiesen. Im Zuge der vorgesehenen Umnutzung der Fläche war eine Sanierung durch Rückbau und Bodenaushub vorzunehmen. Nach der vom Amt für Umweltschutz mit Schreiben vom 08.01.2010 bestätigten Sanierungsuntersuchung des Büros Buchholz und Partner wurde eine achteckige Sanierungszone mit einer Fläche von 667 m² ausgewiesen, die in eine Tiefe bis 4,5 m reicht. Der Bodenaustausch ist im Sommer 2010 bereits erfolgt.

In den übrigen Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Garagen, Fahrzeugrampe, verunreinigte Freiflächen usw.) bestehen keine konkreten Altlastverdachtsmomente. Diese Altlastverdachtsflächen wurden z.T. aus dem SALKA gelöscht oder sind mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ im SALKA verblieben.



Übersichtsplan

Aufgrund der möglicherweise lokalen Bodenbelastungen sind alle Tiefbau- und Bodenaushubarbeiten baubegleitend durch ein anerkanntes, unabhängiges Ingenieurbüro zu überwachen, zu untersuchen und die Untersuchungsergebnisse dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig (Sachgebiet Abfallbodenschutzbehörde) zu übermitteln.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Fläche des ehem. Flurstücks 341/1, die im SALKA unter der Kennziffer 65910724 als Altlaststandort registriert ist. Im südwestlichen Bereich dieses Flurstücks befand sich noch ein wirksamer Schadensherd im Boden (MKW, BTEX), welcher für die vorhandene Grundwasserbeeinflussung verantwortlich zu machen war. Die Sanierungsmaßnahme wurde im Jahr 2010 durchgeführt und durch das Büro Buchholz und Partner GmbH dokumentiert und der erfolgreiche Abschluss der Sanierung durch das Amt für Umweltschutz mit Schreiben vom 09.02.2010 bestätigt.

7.1.4 Kima/Luft

Belastungen der Luft können vor allem durch den Straßenverkehr auf den stark befahrenen Straßen des Hauptstraßennetzes (Mittlerer Ring) verursacht werden. Weitere Emissionsquellen aus Gewerbe- oder Industrieansiedlungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

7.2 Menschen

Belastungen für die Anwohner bilden vor allem der Verkehrslärm sowie die Lärmbelastung durch die nahe Bahnlinie Leipzig-Halle.

Eine Orientierung für Höchstgrenzen der im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung zulässigen Immissionen sind die in der DIN 18005 ausgewiesenen baugebietsspezifischen Lärmpegel, die in Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschreiten sollen. Im Unterschied dazu kann in Mischgebieten, in denen gleichfalls Wohnen zulässig ist, der Lärmpegel tags 60 dB (A) und nachts bis zu 50 dB (A) erreichen.

Entsprechend der Lärmkartierung der Stadt Leipzig liegt die Belastung des Plangebietes durch Lärmimmissionen angrenzender Hauptverkehrsstraßen zwischen 35 und 40 dB (A) am Tag und bei unter 35 dB (A) in der Nacht und unterschreitet damit die für Allgemeine Wohngebiete baugebietsspezifischen Lärmpegel nach der DIN 18005. In der Lärmkartierung wurden die der Erschließung des Plangebietes dienende Olbrichtstraße und Tresckowstraße nicht erfasst, da es sich um Anliegerstraßen mit einem gegenüber den Hauptverkehrsstraßen deutlich geringeren Verkehrsaufkommen und somit um noch geringere Immissionsbelastungen handelt. Das Ver-

kehrsaufkommen in diesen Anliegerstraßen wird sich auch im Ergebnis der Planung nicht wesentlich ändern.

Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 55 m zu der o.g. Bahntrasse der DB AG. Die in diesem Bereich geplanten 5 Wohngebäude und die vorhandene Villa befinden sich im Abstand von ca. 65 m zu den Anlagen der DB AG. Die „Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes (2007 – s. auch Kap. 8.6) im Ballungsraum: Leipzig (West)“ weist für den südlichen Randbereich der geplanten Bebauung eine Überschreitung des baugebietsspezifischen Lärmpegel in Allgemeinen Wohngebieten nach der DIN 18005 in der Nacht um bis zu 5 dB (A) aus. Der Bereich umfasst die Flurstücke 341/5, 341/97, 341/98, 341/99, 341/100 und 341/101 der Gemarkung Gohlis. Im Tageszeitraum werden die Orientierungswerte von 55 dB (A) deutlich unterschritten. Die vorliegenden Berechnungen, die im Rahmen der Lärmkartierung vorgenommen wurden, basieren auf der VBUSch (Vorläufige Berechnungsvorschrift für den Umgebungslärm an Schienen). Die beim Eisenbahnbundesamt hinterlegte Kartierung bezieht sich zudem auf den LDEN-Wert. Dieser beschreibt die 24-h-Betrachtung. Dabei geht der Nacht-Lärmwert mit einem gesteigerten Faktor ein, sodass dabei Nachtwerte nicht viel geringer als die Tageswerte ausfallen. Die genannte Überschreitung von bis zu 5 dB (A) im Nachtzeitraum bleibt im Rahmen des für das Wohnen rechtlich vertretbaren Maßes. Auch ist eine Nutzung der schützenswerten Freibereiche der o.g. Grundstücke im Nachtzeitraum in der Regel auszuschließen. Die geringfügige Überschreitung der Lärmwerte im Nachtzeitraum ist für die Festsetzung des Baugebietes als WA nicht maßgeblich.

Im Ergebnis der vorliegenden Betrachtung sind zusätzliche Maßnahmen der Stadt zum Schutz von Menschen im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung des Gebietes nicht erforderlich.

7.3 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (siehe Kapitel 6.1.6).

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Unter Anwendung des § 13 a BauGB wurde die Öffentlichkeit mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22/2008 vom 29. November 2008 darüber informiert, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie bis zum 23.12.2008 die Möglichkeit hat, sich gegenüber der Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, zur Planung zu äußern. Äußerungen der Öffentlichkeit dazu liegen nicht vor.

8.2 Erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 5.6.2009 aufgefordert, eine Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung bis zum 07.07.2009 abzugeben.

Von den 18 beteiligten Behörden wurden 16 Stellungnahmen abgegeben, 9 davon haben zu prüfende Belange vorgetragen. Vom Landesamt für Denkmalpflege und von der Bundesnetzagentur liegen keine Stellungnahmen vor.

Die DB Service Immobilien GmbH macht darauf aufmerksam, dass die DB Netz AG nicht für Schäden haftet, die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb für das Plangebiet entstehen können. Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Planung steht den Belangen der DB AG nicht entgegen. Mögliche Auswirkungen, insbesondere Schallimmissionen des Bahnbetriebes auf das Schutzzut Mensch werden in Kap. 7 der Begründung dargestellt.

Die Anregungen der IHK Leipzig konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Entsprochen wurde der Anregung das Verbot der Einfriedung des Anliegersees aus dem Planentwurf zu

streichen, damit private Eigentümer bei Bedarf, z.B. aus Sicherheitsgründen, ihren Gartenbereich zum See einfrieden können. Von allgemein zugänglichen Flächen ist der See nicht zu erreichen bzw. im Bereich der Brücke mit einem Geländer gesichert, sodass für die Allgemeinheit keine Gefahr besteht.

Unzutreffend ist die durch die IHK Leipzig vertretene Auffassung, in den Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2 seien keine Stellplätze vorgesehen oder die Stellplätze hätten keine verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Straßenraum (siehe Kap. 9.3, 12.1 und 12.2 der Begründung sowie Planzeichnung).

Die Anregung, Einzelhandel in dem außerhalb des Stadtentwicklungsplanes Zentren liegenden Plangebiet auf Nutzungen bis zu 150 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wurde geprüft und im Ergebnis der Einzelhandel ausgeschlossen (s. Kap. 12.1.1, 12.2.1, 12.3.1).

Der Hinweis der IHK Leipzig, dass das planerische Ziel, hochwertigen Wohnraum zu schaffen, nur durch möglichst zeitnahe Neuordnung und Aufwertung des gesamten Quartiers erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand dieser Planung. Das gesamte Quartier zwischen Viertelweg, Hans-Oster-Straße, Tresckowstraße und Olbrichtstraße wird bereits seit Jahren und inzwischen deutlich sichtbar durch die Eigentümer der Flächen sowohl auf der planerischen Grundlage nach § 34 BauGB als auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen entwickelt und bebaut.

Die Anregungen des Landesamtes für Archäologie, dass das Plangebiet im archäologischen Relevanzgebiet liegt und daher das Amt über Bauarbeiten mindestens 3 Wochen vor Beginn zu informieren ist, waren bereits in den Hinweisen im Planentwurf enthalten.

Die Anregungen der Landesdirektion Leipzig zu Aussagen des Regionalplanes Westsachsen und zum Einzelhandel wurden geprüft und die Aussagen zu Inhalten des Regionalplanes in der Begründung zum B-Plan aktualisiert und Einzelhandel in dem Plangebiet ausgeschlossen.

Die Anregungen der KWL Leipzig GmbH zur Wasser- und Abwasserentsorgung wurden soweit für das Verfahren relevant in den B-Plan aufgenommen und/oder in der Begründung erläutert. Inzwischen sind die für die medienseitige Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den KWL GmbH sowie auf Grundlage der mit der Stadt abgeschlossenen Erschließungsverträge hergestellt worden.

8.3 Erstmalige Beteiligung der Bürgervereine zum Entwurf

Zeitgleich mit Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Anschreiben der Stadt Leipzig vom 05.06.2009 die Bürgervereine vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und seiner Begründung bis zum 07.07.2009 gebeten. Von den 4 beteiligten Vereinen liegen Stellungnahmen von zwei Vereinen vor.

Die Fragestellung eines Vereines, ob es sich bei dem geplanten Gewässer nicht um eine Anlage i.S. des § 31 Sächsischen Wasserhaushaltgesetzes handeln würde, wurde im weiteren Verfahren geprüft und das Ergebnis in die Begründung zum B-Plan im Kapitel 14 dargestellt. Die Forderung, dass ca. ein Drittel des Uferbereiches des Gewässers naturnah bepflanzt werden soll ist bereits Gegenstand und Inhalt des Gestaltungskonzeptes, welches eine überwiegend naturnahe Gestaltung der Uferkante vorsieht (s. Kapitel 9.4). Des Weiteren wurde durch die Vereine angeregt, die höhlenreichen Bäume in dem Gebiet zum Erhalt verbindlich festzusetzen. Die Anregung wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Anregung, dass die Empfehlung einheimischer Gehölze integrierter Bestandteil des B-Planes werden soll, wurde nicht aufgenommen, da die empfohlenen Pflanzlisten der Stadt ohne Anspruch auf abschließende Vollständigkeit lediglich der Information bzw. der Orientierung für die Grundstückseigentümer dienen sollen. Konkrete Vorgaben zu pflanzender Gehölze sollen auf städtebaulich prägende Standorte (bspw. zentrale Fußgängerachse) in dem Plangebiet begrenzt bleiben.

Die Anregung eines Bürgervereins nach einer Beseitigung der Einzäunung des Gebiets konnte nicht berücksichtigt werden, da die Einfriedung denkmalgeschützt ist und entsprechend der Auflagen des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege, wiederhergestellt werden muss. Dem Wunsch, die Fassadengestaltung von Neubauten den umstehenden

Kasernenbauten anzupassen, konnte nicht entsprochen werden. Der Gegensatz zwischen den denkmalgeschützten Backsteinfassaden und den Putz-Neubauten ist beabsichtigt. Neu- und Altbauten sollen eindeutig ablesbar sein, Neubauten sollen in zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden. Die Anregung des Bürgervereins, im Rahmen der Gesamtnutzung des Areals in geeigneter Weise an die Vergangenheit als „Gohliser Kasernen“ zu gedenken ist nicht Planinhalt und somit nicht Gegenstand der Planung. Sie wurde jedoch als Hinweis an den Eigentümer und Projektentwickler der Flächen des Plangebietes herangetragen. Zudem wurden in der Zwischenzeit die im Plangebiet hergestellten Anliegerwege nach Leipziger Persönlichkeiten des Widerstandes gegen das Hitler-Regime benannt (Popitz, Hausdorff) und beschildert.

8.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Mit Schreiben vom 26.03.2010 wurden die TöB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zum Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt sowie zur Stellungnahme bis zum 29.04.2010 aufgefordert. Die Stellungnahmen der 16 angeschriebenen TöB liegen vor. 4 Stellungnahmen beinhalten zu prüfende Sachverhalte, die wie folgt in der Planung berücksichtigt wurden:

Der Hinweis der IHK Leipzig auf unterschiedliche Planstände des Gestaltungsplans und des Rechtsplans wurde nicht berücksichtigt, da der Gestaltungsplan nur der Veranschaulichung der Planung dient. Der Gestaltungsplan ist rechtlich nicht verbindlich und ist auch nicht Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan. Zudem beziehen sich die genannten Abweichungen auf vernachlässigbare Details.

Durch die DB Service Immobilien GmbH wurde nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass sie „nicht für Schäden haftet, die durch den Eisenbahnbetrieb innerhalb des Geltungsbereichs des Plans ausgelöst werden“. Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Planung steht den Belangen der DB AG nicht entgegen. Im Übrigen dazu s. Kap. 7.

Die Hinweise der KWL Leipzig GmbH, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung als Abwasser eingestuft wird, das Mindestabstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumpflanzungen einzuhalten sind sowie die Hinweise für den zeitlichen Bauablauf beim Bau der Mischwasserleitung werden zur Kenntnis genommen. Die grunddienstrechtliche Sicherung der Leitungen in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie in den Flächen mit Leitungsrechten erfolgt durch KWL GmbH selbst. Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straße sind nicht festgesetzt. Die Standorte für Anpflanzungen entlang der Begrenzung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind im Abstand (Stamm) von 2,50 m zur Grenze dieser Flächen festgesetzt. Weiterhin wird durch die KWL GmbH darauf aufmerksam gemacht, dass zur Regenwasserentwässerung der Villa 2 ein Widerspruch besteht, da entsprechend den Festsetzungen des B-Planes die Ableitung der Dachwässer in die private Wasserfläche erfolgen soll, jedoch ein Anschlussvertrag mit dem Erschließungsträger eine Ableitung über die bestehende Anschlussleitung in das öffentliche Netz regelt. Die Festsetzungen des B-Planes sind Grundlage für die Errichtung der im Plangebiet geplanten Neubauten. Vorhandene Gebäude wie die Villa 2, deren Umnutzung auf anderer rechtlicher Grundlage bereits genehmigt wurde, unterliegen hinsichtlich ihrer Nutzung und der dafür abgeschlossenen Verträge dem Bestandschutz. Die Festsetzungen des B-Planes haben keine Auswirkungen auf bestehende Verträge (s. Kap. 12.1.8, 12.2.7, 12.3.7). Insofern ergibt sich daraus kein Widerspruch.

Das Landesamt für Archäologie verweist erneut auf die Informationspflicht zum exakten Baubeginn an das Landesamt, was bereits von Beginn der Planung an im Planentwurf unter Hinweisen vermerkt ist.

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung nach Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 6/2010 vom 20.03.2010 in der Zeit vom 30.3. - 29.4.2010. Die Bürgervereine wurden mit Schreiben der Stadt vom 26.03.2010 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.04.2010 aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung ist nur die

Stellungnahme eines Bürgervereines eingegangen, der wie bereits zuvor zu der parallel zur TöB-Beteiligung erfolgten Beteiligung der Bürgervereine anregt, auf die militärische Tradition dieses Gebietes an geeigneter, öffentlich zugänglicher Stelle hinzuweisen (siehe oben).

8.6 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Mit Schreiben vom 20.03.2015 wurden die TöB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am Planverfahren beteiligt und über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt sowie zur Stellungnahme bis zum 30.04.2015 aufgefordert. Beteiligt wurden 9 TöB. Stellungnahmen liegen von 7 TöB vor. Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig und das Landesamt für Denkmalpflege haben keine Stellungnahme abgegeben. In den vorliegenden Stellungnahmen teilen die TöB lediglich mit, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden, dass sie der Planung zustimmen (ohne weitere inhaltliche Stellungnahme) oder dass sie keine weiteren Bedenken gegen die Planung haben.

Zusätzlich beinhalten die Stellungnahme die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Anregungen, die insbesondere durch die Eigentümer bei der Nutzung ihrer Grundstücke und bei konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen sind:

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt und sich daher im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben können, die Bauverzögerungen nicht ausschließen lassen. Die in diesem Zusammenhang in der Stellungnahme formulierte Auflage, dass Landesamt vom exakten Baubeginn eines Vorhabens (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren entspricht den im Rechtsplan aufgeführten und in der Begründung dazu erläuterten Hinweisen.

Die Landesdirektion Sachsen weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Vorgehensweise zur Abgrenzung zwischen den Baugebieten durch das Planzeichen 15.14 der Planzeichenerverordnung und durch Wasserflächen in der Planzeichenerklärung beschrieben werden sollte. Eine zusätzliche Beschreibung, wie vorgeschlagen, ist weder notwendig noch zweckmäßig, da die in der Planzeichnung vorgenommenen Abgrenzungen sich mit einer Ausnahme ausschließlich am Verlauf der vorhandenen Grundstücksgrenzen orientieren und daher eindeutig und nachvollziehbar sind.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien verweist in ihrer Stellungnahme darauf, dass die in der Begründung S. 16/17 zugrunde gelegte Lärmkartierung für Schienenwege den Ergebnissen der 1. Stufe der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes entspricht, die auf den Fahrplandaten des Jahres 2007 basieren. Die im November 2014 veröffentlichte 2. Stufe der Lärmkartierung enthält für den betreffenden Streckenabschnitt keine neuen Berechnungen.

Die KWL Leipzig GmbH weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet trink- und schmutzwasserseitig neu erschlossen wurde. Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser in den Haushalten sollte beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung als Abwasser eingestuft wird und in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, Pkt. 9 bzw. das Technische Regelwerk „Abwasserleitung“ Pkt. 3.10 verwiesen wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die in den privaten Anliegerwegen verlegten Trink- und Abwasserleitungen zugunsten der KWL grunddienstlich zu sichern sind. Weiterhin ist bei den entlang öffentlicher bzw. privater Straßen und Wege auf den privaten Grundstücken vorgesehenen Baumpflanzungen zu beachten, dass ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten ist. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das Anpflanzen von Bäumen in den genannten Bereichen frühzeitig mit den KWL abzustimmen.

8.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung nach der Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2015 vom 21.03.2015 in der Zeit vom 31.03. – 30.04.2015. 5 Bürgervereine wurden mit Schreiben der Stadt vom 20.03.2015 von der erneuten öffentlichen Auslegung be-

nachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2015 aufgefordert.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich 3 Bürgervereine geäußert. Vom Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. und dem Bürgerverein Gohlis e.V. liegen keine Stellungnahmen vor.

In den Stellungnahmen der Bürgervereine wird die Planung in der vorliegenden Form wegen eines fehlenden aktuellen Artenschutzfachgutachtens abgelehnt, da nach Auffassung der Vereine aufgrund der langen Brachzeit des Gebietes und des nunmehr angelegten Sees viele streng geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse und Kreuz-/Wechselkröten, günstige Lebensräume vorfinden würden und daher eine Begutachtung mit entsprechenden Schutzkonzepten und Maßnahmen nach Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) notwendig wären.

Die getroffenen Annahmen sind hinsichtlich des Zeitpunktes der Stellungnahme nicht zutreffend. Daher konnten sie auch nicht berücksichtigt werden. Mit der Entwicklung des Gebietes wurde bereits vor Aufstellung des B-Planes auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB, vor über 7 Jahren begonnen. Das Gebiet wurde auf Grundlage der erteilten Baugenehmigungen bereits nahezu vollständig bebaut. In diesem Zusammenhang wird auf die Eigenverantwortung der privaten Bauherren verwiesen, im Rahmen von Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die Tatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Das Erfordernis zur Erstellung eines Artenschutzfachgutachtens bzw. daraus abgeleiteter Konzepte und Maßnahmen im Rahmen des Planverfahrens ergibt sich daraus nicht. Im Übrigen sind das künstlich angelegte Gewässer, das der Zurückhaltung von Regenwasser dient, und die daran angrenzenden ufernahen Bereiche nicht für eine Ansiedlung von schützenswerten Arten (Kröten) geeignet, da nur in Zeiten höheren Niederschlags der Anliegersee ausreichend Wasser führt und die daran angrenzenden Grundstücksflächen als private Grünflächen genutzt werden oder der Erholung dienen. Gefordert wird durch einen Verein in diesem Zusammenhang eine naturnahe Bepflanzung des Uferbereiches des Anliegersees durch Festsetzungen zu regeln. Der B-Plan steht einer naturnahen Bepflanzung der Flächen nicht entgegen, begrenzt mögliche Anpflanzungen jedoch nicht auf diesen Rahmen, sodass insgesamt durch den größeren Spielraum für die individuelle Gestaltung der Flächen auch eine größere Artenvielfalt entstehen kann. Bemängelt wird durch einen Verein auch, dass bereits errichtete Bebauung z.T. aufgrund fehlender Bepflanzungen nicht den Festsetzungen entspricht. Dies ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, da es ausschließlich die Umsetzung dem Planverfahren nachgeordneten Verfahren betrifft. Der Anregung eines Vereins, vorhandene Bäume auf den Grundstücken entlang der Olbrichtstraße vorzugsweise zu erhalten, anstelle Neupflanzungen vorzusehen, wird dahingehend bereits durch die Festsetzungen gefolgt, indem der Erhalt vorhandener Bäume mit einem festgelegten Mindestmaß auf die auf den Grundstücken erforderlichen Pflanzmaßnahmen angerechnet wird. Im Ergebnis einer fachlichen Begutachtung wurden in dem Plangebiet neben der nachrichtlichen Übernahme geschützter Biotope die Gehölze zum Erhalt festgesetzt, die aufgrund ihrer bisherigen Entwicklung und des eingeschätzten Vitalitätspotentials für das Gebiet besonders wertvoll sind, darunter 2 Gehölze an der Olbrichtstraße.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebiets

Die Bebauung des Areals gruppiert sich um einen zentralen Anliegersee. Dadurch werden die Baugebiete in Bereiche westlich, südlich und östlich des Anliegersees gegliedert.

9.2 Baukonzept

Die Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgt überwiegend entlang beidseitig der in Ost-West-Richtung verlaufenden privaten Anliegerwege.

Im rechten Winkel dazu stehen Bestandsgebäude am östlichen Rand des Plangebiets (ehem. Pferdeställe), die zu 7 Reihenhäusern umgenutzt werden. Die Villa in der Olbrichtstraße (ehem. Offiziersspiseanstalt) wurde bereits zu einem Wohnhaus mit 14 Wohnungen umgebaut.

Im Bebauungsplangebiet können 26 freistehende Einfamilienhäuser neu gebaut werden. Insgesamt entstehen etwas weniger als 50 Wohneinheiten.

9.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Areals erfolgt über kurze Stichstraßen (private Anliegerwege), die von der Olbrichtstraße sowie von der in Nord-Süd-Richtung zwischen Viertelsweg und Tresckowstraße verlaufenden Erschließungsstraße (Verlängerung der Martin-Drucker-Straße) abzweigen. Die übrigen Gebäude werden direkt über die vorhandenen Straßen (Olbrichtstraße und Tresckowstraße) erschlossen.

Eine Stichstraße überschreitet mit ca. 65 m eine Länge von 50 m. Für Rettungsfahrzeuge wird sie deshalb mit einer Breite von drei Metern fortgesetzt bis zu einer öffentlichen Straße (siehe Kap. 12). Dieser Weg ist auch für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Die Breite ist ausreichend zur Befahrung mit Rettungsfahrzeugen. Weder die Branddirektion der Stadt Leipzig noch der Eigenbetrieb Stadtreinigung der Stadt Leipzig benötigen im Plangebiet Wendehämmern. Die Abfallbehälter sind auf privaten Grundstücken vorzuhalten und werden zur Abholung auf den Gehwegen in der Tresckow- und Olbrichtstraße bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche (o.g. Erschließungsstraße zwischen Tresckowstraße und Viertelsweg) bereitgestellt.

Der Bau von zwei Wendehämmern unmittelbar am geplanten Anliegersee wäre auch aus gestalterischen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll.

Interne Wege durchqueren das Plangebiet in Ost-West und Nord-Süd-Richtung und schaffen die Verbindung zu den umgebenden Wohnquartieren. Der Weg in Ost-West-Richtung dient gleichzeitig als Rettungsweg für die Feuerwehr und ist deshalb 3 m breit. Die Brücke über den Anliegersee ist für Rettungsfahrzeuge befahrbar und zum See hin mit einem Geländer gesichert. Die Stellplätze sind den Gebäuden räumlich zugeordnet. Es entstehen zwei Stellplatzanlagen mit insgesamt ca. 20 Stellplätzen im Bereich der Villa (ehem. Offiziersspeiseanstalt) sowie eine Stellplatzanlage mit 12 Stellplätzen für die Reihenhäuser. Die übrigen Stellplätze entstehen dezentral bei den Einfamilien- und Doppelhäusern (1,5 – 2 Stellplätze bzw. Garagen pro Wohnung). Die Stellplätze entlang der Tresckowstraße werden zu überwiegend Doppelstellplätzen an den Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke zusammengefasst mit dem Ziel, die Zahl der Ein- und Ausfahrten in die Tresckowstraße zu begrenzen.

Die Umsetzung des Erschließungskonzeptes erfolgt auf Grundlage der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Erschließungsverträge und der durch das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt genehmigten Erschließungsplanung. Im Zuge der Umsetzung der konkreten Ausführungsplanung wird eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser von 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden vorzugsweise durch Überflurhydranten gewährleistet.

9.4 Grünkonzept

Durch die Gruppierung der Gebäude um einen Anliegersee entsteht eine für die Anwohner zugängliche „blaue“ Mitte, die das Areal aufwertet und die ein Alleinstellungsmerkmal dieses Wohnquartiers darstellt. Durch die ungewöhnliche Form des Sees mit vielen Verästelungen haben fast alle Gebäude einen direkten Zugang zum See. Eine lange, überwiegend begrünte natürlich gestaltete Uferkante ist für alle Anwohner nutzbar. In Teilbereichen wird die Uferkante mit kleinen Mauern befestigt, soweit es aus topographischen Gründen notwendig ist.

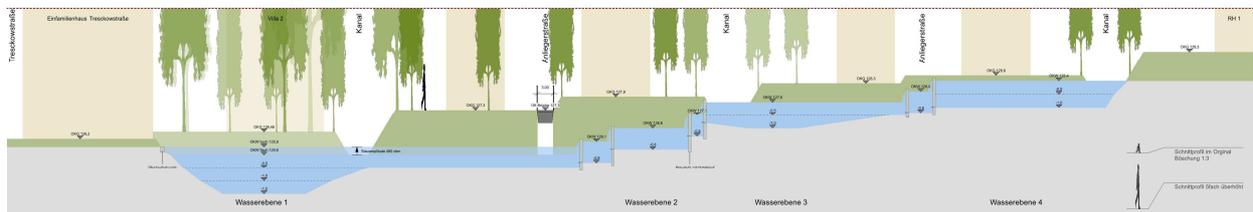
Der See wird mit sehr schwach durchlässigem natürlichem Material (Ton) zum gewachsenen Boden in einer Tiefe bis zu max. 2,0 m hin abgedichtet. Da bereits bei ca. 2,0 m unter Oberkante Gelände wasserführende Böden (wasserführende sandige Bereiche, Schmelzwasserlinsen) existieren, ist für den Bau des Sees soweit erforderlich eine Wasserhaltung vorgesehen.

Wegen des Höhenunterschiedes von ca. 3 m von Nord nach Süd wird der See in vier Ebenen aufgestaut (Oberkante Wasser 128,4 m, 127,6 m, 126,6 m, 125,9 m). Die untere Wasserebene hat eine Fläche von ca. 2000 m² und dient gleichzeitig der Rückhaltung von Regenwasser. Die Anstauamplitude beträgt etwa 40 cm. Dadurch können bis zu ca. 800 m³ Wasser gespeichert werden (siehe auch Schnittzeichnung).



Lageplan Anliegersee (Entwurfsplanung)

Damit der See nicht austrocknet, kann das Wasser vom Tiefpunkt im südlichen Teil des Plan-gebiets bei Bedarf in den nördlichen Teil des Sees gepumpt werden, sodass eine Kreislaufführung gewährleistet ist.



Schnitt Süd-Nord durch den Anliegersee (Prinzipiskizze)

In den See wird nicht nur das Niederschlagswasser der Flächen der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne und der ehem. russischen Feldpost, sondern auch das Niederschlagswasser eines angrenzenden Baugebiets, der sog. Kaisergärten (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) eingeleitet. Dazu wird eine Regenwasserleitung DN 400, GFK, von den sog. Kaisergärten unter den Viertelweg (Sohlhöhe 126,62 m) geführt. Das Wasser leitet in den nördlichen Teil des Anliegersees ein. Zur Querung des Viertelweges liegt die Zustimmung des Verkehrs- und Tiefbauamts der Stadt Leipzig mit Schreiben vom 29.4.2009 vor (TZ-Nr. 06/306/1633/09). Die private Wasserfläche ist - entsprechend der vorliegenden Grobhydraulik des Sees - mit einem Stauvolumen von ca. 800 m³ und einem genehmigten Drosselabfluss Q_{ab} von 50 l/sec. ausreichend dimensioniert, um das Niederschlagswasser von insgesamt ca. 26.150 m² Fläche aus den genannten Baugebieten aufzunehmen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung

Gohlis (Liegenschaftskarte, Stand 22.05.2013):

341/5, 341/52, 341/53, 341/63, 341/64, 361/65, 341/66, 314/67, 341/68, 341/69, 341/71, 341/72, 341/73, 341/74, 341/75, 341/76, 341/77, 341/78, 341/79, 341/80, 341/81, 341/82, 341/83, 341/84, 341/86, 341/87, 341/88, 341/89, 341/90, 341/97, 341/98, 341/99, 341/100, 341/101

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Wohngebiete (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Nr. 21 BauGB
- Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

12. Baugebiete

Im Folgenden werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für jedes in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet bzw. Teil-Baugebiet einzeln erläutert. Da Festsetzungen für mehrere Baugebiete gleich lautend gelten, sind Wiederholungen in der Begründung nicht zu vermeiden.

12.1 Baugebiet WA 1

Die Bereiche des Plangebiets, die neu bebaut werden sollen, sind als Allgemeine Wohngebiete WA 1 nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Baugebiete räumlich getrennt sind, wurden sie in drei Teilbaugebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 unterteilt.

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet WA 1 mit seinen Teil-Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.3 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da es vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll. Um die Wohnruhe auch in den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten, werden folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauNVO werden ausgeschlossen. Zum einen ist die Versorgung der zukünftigen Einwohner des Plangebiets über die zentralen Versorgungsbereiche in der näheren Umgebung (vgl. Kap. 6.2.2) bereits gesichert. Außerdem sind im östlich angrenzenden Gebiet außerhalb des Plangebiets kleine Nachbarschaftsläden wie z.B. ein Bäcker vorgesehen. Zum anderen sind solche Läden im Baugebiet WA 1 angesichts der kleinen, nur 12,0 m – 14,0 m tiefen Baufenster ohnehin nicht realisierbar. Über die relativ schmalen Straßen (überwiegend Stichstraßen) wäre keine ausreichende Erschließung, insbesondere für den Lieferverkehr, gegeben. Weiterhin würden Läden den beabsichtigten Erholungscharakter des Anliegersees beeinträchtigen.

Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzungen sind bereits auf anderer rechtlicher Grundlage ausgeschlossen, da sie dem Nutzungszweck des vorwiegenden Wohnens i.S. des § 4 BauNVO zuwiderlaufen würden. Nicht betroffen davon sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der ortsansässigen Gewerbetreibenden oder freiberuflich Tätiger Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Für solche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen (Textfestsetzung 8.6) einzuhalten.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Baugebiet WA 1 sowohl im Hinblick auf die Grundflächenzahl als auch auf die Geschossflächenzahl deutlich unterschritten, damit das Baugebiet angemessen durchgrünt und aufgelockert bleibt.

Zur Sicherung der einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend zweigeschossig festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird mit 7,0 m festgesetzt. Dadurch wird einerseits ein ausreichender Spielraum für individuell gestaltete, zweigeschossige Gebäude gewährleistet, andererseits aber der Bau überhöhter, nachbarschaftsstörender Gebäude verhindert.

Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Erschließungswege, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.1.3 Bauweise

Zur Sicherung der gewünschten aufgelockerten städtebaulichen Struktur sowie zur Verzahnung von Grün und Bebauung wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen bestimmt, die den Grundstückseigentümern eine weitgehende Gestaltungsfreiheit belassen und gleichzeitig eine klare städtebauliche Ordnung schaffen. Nur entlang der Erschließungsstraßen wird eine Baulinie festgesetzt, um eine prägnante städtebauliche Struktur zu erreichen, die Bezug nimmt auf die strenge Linienführung der ehemaligen Kaserne.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Bautiefe von 12,0 m – 14,0 m festgesetzt. In diesem Rahmen sind vielfältige Grundrisslösungen möglich, gleichzeitig wird der städtebauliche Zusammenhang der Siedlung gesichert. So entsteht ein zusammenhängender Vorbereich vor den Gebäuden mit einer mind. 3,0 m – 5,0 m breiten Fläche zwischen den Gebäuden und den Erschließungsstraßen sowie eine zusammenhängende rückwärtige Gartenfläche. Die Nordgrundstücke haben höhere Bautiefen, um die Gebäude durch 90°-Drehung zur Westsonne ausrichten zu können (siehe Kap. 12.1.5). In dem Baugebiet WA 1.3 beträgt die Breite der Fläche des Vorbereiches zwischen den Gebäuden und der Tresckowstraße 14,0 m. Aufgrund der Südausrichtung dieser Fläche soll diese zugleich der Garten- und Erholungsnutzung dienen. Die zurückgesetzte Anordnung der Gebäude resultiert zudem aus der in Kap. 7 dargestellten Möglichkeit von Lärmeinwirkungen auf die an der südlichen Plangebietsgrenze direkt angrenzenden Flächen durch die Eisenbahntrasse der DB AG.

12.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Um eine einheitliche Ausrichtung der Firste nebeneinander liegender Gebäude sicherzustellen, wird die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt. Sie verläuft bei den von Norden oder Osten erschlossenen Grundstücken parallel zur Erschließungsstraße, bei den außer dem WA 1.3 von Süden erschlossenen Grundstücken senkrecht zu den Erschließungsstraßen, damit die Gebäude und die Freiflächen (Terrassen) optimal zur Sonne nach Westen bzw. Süden ausgerichtet werden können.

12.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen nur auf den entsprechend dieser Nutzung festgesetzten Flächen oder auf den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, um auf den verbleibenden Grundstücksteilen eine zusammenhängende Grün- und Freifläche gestalten zu können (Textfestsetzung 2.). Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen liegen am südlichen Rand des Baugebiets WA 1.3 unmittelbar an der Tresckowstraße. Sie sind jeweils zu kleinen Einheiten zusammengefasst, um die Anzahl der Ein- und Ausfahrten in die Tresckowstraße zu

minimieren.

12.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Teilbaugebieten WA 1.1 und WA 1.2. sind die mit den Buchstaben „GFL“ festgesetzten, 5,50 m breiten privaten Flächen mit „Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit“, „Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke und der Versorgungsträger“ sowie mit „Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger“ zu belasten.

Mit den Geh- und Fahrrechten werden zwei öffentlich zugängliche Erschließungswege zu den Wohngebäuden gesichert:

Der nördliche Weg (Popitzweg) mit einer Länge von 47,50 m benötigt keinen Wendehammer. Der Müll wird auf dem Gehweg der Olbrichtstraße bereitgestellt, so dass das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraße einfahren muss.

Der südliche Weg (Hausdorffweg) hat eine Länge von ca. 65 m. Obwohl die Länge 50 m überschreitet, ist auch hier kein Wendehammer erforderlich. Denn dieser Weg wird über die östlich anschließende Fläche mit „Gehrecht“ an die öffentliche, in Nord-Südrichtung führende Martin-Drucker-Straße innerhalb des Plangebiets angebunden (s.u.). So kann die Feuerwehr ohne Wendenotwendigkeit durchfahren. Müllfahrzeuge sollen nicht in die Stichstraße einfahren, der Müll wird an der Olbrichtstraße bereitgestellt.

Die Leitungsrechte sind notwendig zur Erschließung der Grundstücke mit Wasser, Abwasser usw.

Gehrechte

Die mit den Buchstaben „G“ festgesetzte, an den Hausdorffweg angrenzende Fläche ist mit „Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit“ zu belasten. Mit dem Gehrecht wird die fußläufige Durchwegung für Jedermann von der öffentlichen Straßenfläche Olbrichtstraße (außerhalb des Plangebiets) zur ebenfalls öffentlichen Martin-Drucker-Straße am östlichen Rand des Baugebietes auf der privaten Grundstücksfläche gesichert. So wird das bestehende Wegenetz sinnvoll ergänzt. Der Durchgangsverkehr mit einhergehenden Immissionsbelastungen der Wohnbaugrundstücke durch Kraftfahrzeuge ist ausgeschlossen. Die Herstellung der Fläche erfolgt in einer Breite von 3,0 m und mit einer Tragfähigkeit, die eine Befahrung mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zulässt. Eine zusätzliche Sicherung von Fahrrechten für die Feuerwehr ist nicht erforderlich.

Eine weitere mit einem „Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ zu belastende Fläche sichert die Nutzung einer internen Wegeverbindung mit einer Breite von 1,50 m in Nord-Süd-Richtung auf privaten Grundstücken und ergänzt sinnvoll das bestehende Wegenetz. Aufgrund der geringen Breite der Fläche und zur besseren Unterscheidung wurde diese Fläche mit dem Planzeichen für „schmale Flächen“ festgesetzt.

12.1.8 Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll den Anliegersee mit Wasser speisen (siehe auch Begründung zu den „Wasserflächen“). Eine private Nutzung, z.B. Brauchwasserzwecke oder für die Gartenbewässerung, soll aber nicht ausgeschlossen werden. Auch bleibt die Wirksamkeit von Verträgen mit Versorgungsbetrieben zur Ver- und Entsorgung von Baugrundstücken, die im Zusammenhang mit Baugenehmigungen vor Aufstellung der Planung abgeschlossen wurden unberührt.

12.1.9 Natur und Landschaft

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da solche Eingriffe bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche. Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den geplanten Grundstückszuschnitten von ca. 600 m² zu etwa 3 - 4 Baumpflanzungen pro Baugrundstück. Vorhandene Bäume, die den festgesetzten Mindestanforderungen für Neupflanzungen entsprechen werden angerechnet, da einige Grundstücke bereits so bepflanzt sind, dass wenig Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist (Textfestsetzung 5.1). Die Möglichkeit der Anrechnung vorhandener Bäume verringert zudem für die Bauherren den (finanziellen) Aufwand und es kommt nicht dazu, dass vorhandene Bäume gerodet werden müssen um geforderte zu pflanzen. Da in den Festsetzungen des B-Planes Mindestgrößen durch Festsetzung des Stammumfanges von Bäumen geregelt sind, soll, da ansonsten jedes noch so dünne Gehölz zur Anrechnung käme, die Anrechnung von vorhandenen Bäumen auch erst ab dem festgesetzten Maß erfolgen.

Die festgesetzte Dachbegrünung bei Dächern von Gebäuden bis 20° Neigung führt dazu, dass auf den gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert wird. Mit dieser Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für die Belichtung erforderlich sind (z.B. Glasdächer) sowie Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hier ist die Nutzung der Dächer nicht mit Begrünung vereinbar (Textfestsetzung 5.2). Die Alternativfestsetzung, dass anstelle der Dachbegrünung auch eine entsprechend intensivere Begrünung der Gartenflächen gewählt werden kann, soll gestalterischen Vorstellungen der Bauherren entgegenkommen und nicht gewollte Härten vermeiden.

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert und die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal ausgeschlossen werden (Textfestsetzung 5.4).

Im nördlichen Teil des Baugebiets WA 1.3 befinden sich drei besonders geschützte Biotope (höhlenreiche Trauerweiden), die gem. § 21 Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschützt sind und die bei der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, unter den Registriernummern 9211.E, 9212.E und 9213.E erfasst sind. Ein weiteres Biotop mit der Registriernummer 92150I befindet sich in dem WA 1.1 entlang der Grundstücksgrenze zur Olbrichtstraße in Form einer höhlenreichen Altholzinsel (s. Kap. 7.1).

Der das Plangebiet in Ost-West-Richtung mittig querende Weg (Hausdorffweg) soll von einer einheitlich gestalteten Baumallee begleitet werden. Als Baumart ist ein Zier-Apfel (*malus spec. „Evereste“*) festgesetzt, der nicht allzu groß und hoch wird und deshalb auch in der Vorgartenzone (WA 1.1) problemlos gepflanzt werden und die Anlage für Sonnenenergienutzung nur geringfügig verschatten kann.

Die Zufahrten von der Olbrichtstraße in das Baugebiet WA 1.1 soll durch hohe Einzelbäume markiert werden. Als einheitliche Baumart ist die Säuleneiche (*Quercus robur „fastigiata Koster“*) festgesetzt.

Für alle anderen Pflanzmaßnahmen in dem Baugebiet wurde auf die Festsetzung von Pflanzenlisten mit einer Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher verzichtet. Eine solche Auswahl hat das Amt für Stadtgrün und Gewässer der Stadt Leipzig mit den „Empfehlungen zur Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet“ in der Fassung vom 11.08.1997 bereits vorgenommen und veröffentlicht. Auf diese Auswahl kann bei Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken zurückgegriffen werden.

12.1.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) aufgenommen. Sie beziehen sich auf die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie auf die Eingrünung von Müllstandplätzen.

Dächer

Festgesetzt werden als Dachformen Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad und in grauen Farbtönen (Anthrazit), um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Beschränkung der Dachaufbauten, z.B. für Dachgauben oder Treppenhäuser auf die Hälfte der Firstlänge, wenn die Gebäudetraufe über mindestens zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Die Beschränkungen sollen sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen als zusammenhängende Ansicht wirken und ein deutliches Übergewicht gegenüber den Dachaufbauten behalten. Durch Dachaufbauten soll nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entstehen können (Textfestsetzung 7.1.3).

Um den Bau von Solarenergieanlagen nicht einzuschränken, gilt die Einschränkung nach grauer Farbgebung der Dächer für Solarenergieanlagen nicht.

Der Begriff „Solarenergieanlagen“ bezieht sich auf alle Solarenergieanlagen auf Dächern. Dabei ist es gleichgültig ob es sich um Solarkollektoren zur Wärmeengewinnung oder um Fotovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von elektrischem Strom handelt, ob diese Anlagen über der Dachhaut angebracht oder in die Dachhaut integriert werden, ob diese Anlagen nur einen Teil oder die gesamte Dachfläche überdecken oder ob sie die Funktion des Daches selbst übernehmen oder nicht.

Fassadengestaltung

Eine zu große Materialvielfalt soll in den relativ kleinen Baugebieten vermieden werden. Die geschlossenen Fassaden sollen überwiegend verputzt werden. Für besondere Gebäudeteile, z.B. für Eingänge, Windergärten o.ä., soll auch eine individuellere Handschrift möglich bleiben. Dabei sollen aber Materialien mit glänzenden Oberflächen, wie z.B. Fliesen, Bleche, Kupfer, glänzende Klinker usw. nicht verwendet werden, da sie zu aufdringlich sind und das Ensemble stören (Textfestsetzung 7.2.1).

Auch die Farbigkeit verputzter Fassaden soll den einheitlichen Charakter der Siedlung unterstützen. Dazu sollen die Putzfassaden in hellen Farbtönen wie gedecktem weiß, hellgrau oder hellgelb gestrichen sein (Textfestsetzung 7.2.2).

Um den Bau von Solarenergieanlagen nicht einzuschränken, gelten einige der o.g. Einschränkungen in der Farbgebung der Dächer, der Forderung nach verputzten Fassaden nicht, wenn Solarenergieanlagen wie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dach oder Fassade angebracht werden.

Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen mit einem Flachdach und mit einem umlaufenden horizontalen Dachabschluss ausgebildet werden (Textfestsetzung 7.3). Diese Festsetzung bildet einen einheitlichen Rahmen für grundlegende Gestaltungselemente solcher baulicher Anlagen, schränkt aber die individuellen Gestaltungswünsche im Detail nicht unangemessen ein.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird auf einen Meter beschränkt (Textfestsetzung 7.4), um den gewünschten offenen Charakter der Wohnsiedlung zu sichern und die Grundstücke nicht durch hohe Einfriedungen abzuschotten. Die Beschränkung der Materialvielfalt bei den Einfriedungen soll den optischen Zusammenhalt der Siedlung verstärken.

Müllstandplätze

Die Textfestsetzung 7.5, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von allgemein zugänglichen Flächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente in die Garten- bzw. Vorgartengestaltung und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

Werbeanlagen

Die gestalterischen Beschränkungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Siedlungsbild und die Wohnnutzung der Grundstücke nicht stören. Besonders aufdring-

liche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende oder sich bewegende Leuchtwerbungen sind daher ausgeschlossen (Textfestsetzung 7.6). An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung in Allgemeinen Wohngebieten, wie unter Kap. 12.1.1 dargestellt, hinsichtlich der Art der Nutzung gemäß § 4 BauNVO nicht zulässig sind. Auch damit wird gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen und großflächige Produktwerbung nicht den Siedlungsraum dominiert.

12.2 Baugebiet WA 2

Das Baugebiet WA 2 liegt am südwestlichen Rand des Plangebiets. Es ist bebaut mit einer denkmalgeschützten Villa aus dem 19. Jahrhundert an der Olbrichtstraße. Diese war als Offiziers-Speiseanstalt genutzt und wurde bereits als Wohngebäude umgenutzt. Zusätzliche Neubauten sind in dem WA 2 nicht geplant.

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Kap. 12.1.1.

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Gebäudebestand wird eine Geschoszahl „III“ bei einer maximale Traufhöhe mit 10,0 m festgesetzt.

Im Übrigen siehe Kap. 12.1.2.

12.2.3 Bauweise

Entsprechend dem Baubestand wird die offene Bauweise festgesetzt.

12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem denkmalgeschützten Baubestand durch Baulinien festgesetzt.

12.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen liegen am nördlichen und südlichen Rand des Baugebiets Ecke Olbrichtstraße/Tresckowstraße und gewährleisten kurze Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum zu den Stellplätzen und Garagen über das private Grundstück. Im Übrigen siehe Kap. 12.1.6

12.2.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Siehe Kap. 12.1.7.

12.2.7 Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Siehe Kap. 12.1.8.

12.2.8 Natur und Landschaft

Siehe Kap. 12.1.10. Im Unterschied dazu ist eine Dachbegrünung in dem Baugebiet WA 2 nicht vorgesehen, da es sich ausschließlich um ein denkmalgeschütztes Gebäude mit Sattelfach und mit einer Dachneigung von deutlich mehr als 20° handelt. Sofern in dem Baugebiet Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro angefangene fünf Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen (Festsetzung 6.3).

12.2.9 Örtliche Bauvorschriften

Siehe Kap. 12.1.11. Im Unterschied dazu werden in dem WA 2 Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung und zur Fassadengestaltung nicht getroffen. Das vorhandene Gebäude, einschl. des Daches und der Fassade ist nach Maßgaben des Denkmalschutzes zu erhalten oder im Falle eines Ersatzneubaus in gleicher Weise wieder zu errichten.

12.3 Baugebiet WA 3

Das Baugebiet WA 3 liegt am östlichen Rand des Plangebiets. Es ist bebaut mit einem denkmalgeschützten Gebäude (ehemaligen Pferdeställen) und wurde zu einem Reihenwohnhaus umgebaut.

12.3.1 Art der baulichen Nutzung

Siehe Kap. 12.1.1.1.

12.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Baubestand werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Im Übrigen siehe Kap. 12.1.2.

12.3.3 Bauweise

Im Unterschied zu den übrigen Baugebieten wird für das WA 3 keine Bauweise festgesetzt. Das vorhandene Gebäude, das als Reihenwohnhaus umgenutzt und saniert wird, überschreitet mit 58 m Gebäudelänge die Begrenzung einer offenen Bauweise. Auch sind lediglich zwischen den Endhausteilen und der jeweiligen Grundstücksgrenze Abstandsflächen vorgesehen.

12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem denkmalgeschützten Baubestand durch Baulinien festgesetzt.

12.3.5 Stellung baulicher Anlagen

Um eine einheitliche Ausrichtung der Firste der nebeneinanderliegenden Reihenhausteile im Rahmen des Umbaus sicherzustellen, wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Sie verläuft entsprechend dem Baubestand parallel zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

12.3.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die ausgewiesene Fläche für Stellplätze und Garagen liegt am südlichen Rand des Baugebiets unmittelbar angrenzend an eine öffentliche Verkehrsstraße. Der Zuschnitt dieser Fläche sichert eine flächensparende, kompakte Anordnung der Stellplatzanlage. Im Übrigen siehe Kap. 12.1.6.

12.3.7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Am südwestlichen Rand des Baugebietes WA 3 ist eine 3,0 m breite Teilfläche mit „Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger“ (Textfestsetzung Nr. 4.) zu belasten.

12.3.8 Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Siehe Kap. 12.1.8.

12.3.9 Natur und Landschaft

Siehe Kap. 12.1.10. Im Unterschied dazu ist eine Dachbegrünung in dem Baugebiet WA 3 nicht vorgesehen, da es sich ausschließlich um ein denkmalgeschütztes Gebäude mit Satteldach und mit einer Dachneigung von deutlich mehr als 20° handelt.

12.3.10 Örtliche Bauvorschriften

Siehe Kap. 12.1.11. Im Unterschied dazu werden in dem WA 3 Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung und zur Fassadengestaltung nicht getroffen. Das vorhandene Gebäude, einschl. des Daches und der Fassade ist nach Maßgaben des Denkmalschutzes zu erhalten. Sofern in dem Baugebiet eine Stellplatzanlage angelegt wird, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro angefangene fünf Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen (Festsetzung 5.3).

13. Verkehrsflächen

Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Verlängerung der Martin-Drucker-Straße). Sie dient nicht nur der Erschließung der östlich des Anliegersees liegenden Grundstücke, sondern darüber hinaus auch der östlich der Straße liegenden Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Straße wird derzeit hergestellt. Die Herstellung erfolgt mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem einseitig geführten Gehweg mit einer Breite von 1,50 m.

Die Straße führt nach Norden weiter und bindet an den Viertelweg an. Im Süden schließt sie direkt an die Tresckowstraße an.

Die Festsetzung weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die Erschließung der anderen Baugrundstücke entweder über die bereits hergestellten privaten Wege (Popitzweg, Hausdorffweg) erfolgt und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist oder durch direkte Anbindung an die vorhandene Olbrichtstraße und Tresckowstraße erfolgt.

14. Wasserflächen

Die „private“ Wasserfläche in der Mitte des Plangebiets ist ein privater See, zu dem alle Grundstücksanlieger einen freien und direkten Zugang haben. Die Wasserfläche wird durch Abdichtung künstlich hergestellt und als stehendes Gewässer mit einer Tiefe bis zu 2,0 m gestaltet. Sie speist sich u.a. aus dem gefilterten Niederschlagswasser der Dachflächen der umgebenden Bebauung (siehe auch Kap. 9.4).

Die Wasserfläche ist mit der Zweckbestimmung „Anliegersee“ festgesetzt. Der Anliegersee wird von allen Grundstückseigentümern gemeinsam gepflegt und verwaltet. Dazu wird eine private Betreibergesellschaft gegründet.

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind von Bebauung, wie z.B. Anlagen auf Pfahlbauten, mit dem Land dauerhaft verankerte Wohnschiffe u.ä. freizuhalten (vgl. BVerwG, Urteil vom 31.8.1973 – 4 C 33.71).

Die Wasserfläche hat keinerlei wasserverkehrliche oder wasserwirtschaftliche Bedeutung, sie besitzt auch keinen Gewässerstatus im Sinne des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Festsetzung dieser Fläche als Wasserfläche ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB möglich, da seit der Neufassung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 die einschränkende Voraussetzung „soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können“, entfallen ist. Damit ist die Festsetzung kleiner Wasserflächen, die keine wasserverkehrliche oder wasserwirtschaftliche Bedeutung haben, deutlich erleichtert worden. Sie ist hier auch zweckmäßig, da hier die Funktionen der Fläche für die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser nicht im Vordergrund stehen und daher eine Festsetzung des Anliegersees auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Anlage für die Abwasserbeseitigung) nicht den Hauptzweck des Anliegersees widerspiegeln würde.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

15. Städtebauliche Kennziffern

Flächenbilanz nach Nutzungen für das gesamte Plangebiet (Zahlen gerundet)

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeine Wohngebiete	22.820	77,2
öffentliche Verkehrsflächen	1.450	4,9
Wasserflächen (Anliegersee)	5.300	17,9
Gesamtfläche Plangebiet	29.570	100,0

16. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Verfahren erforderlich, da alle Grundstücke im Bebauungsplangebiet vor Beginn der Planung in Eigentum eines Eigentümers und Vorhabenträgers waren. Nach Erreichen der materiellen Planreife und der erfolgten Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie der privaten Gemeinschaftsanlagen wurden die Baugrundstücke durch den Vorhabenträger bereits weitestgehend veräußert.

17. Kostenbilanz

Sowohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als auch im Zusammenhang mit der Realisierung aller geplanten Bauvorhaben im Umgriff des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Leipzig keine Kosten. Diese trägt der Erschließungs- und Vorhabenträger.

Die nach Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Verlängerung der Martin-Drucker-Straße) anfallenden Folgekosten für die Unterhaltung und Beleuchtung der öffentlichen Straße in einer Gesamthöhe von ca. 3.200€/Jahr werden durch den Haushalt des Verkehrs- und Tiefbauamtes getragen.

Leipzig, den 26.08.2015

gez.
i.V. R. Wölpert
Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: Hinweise

Anhang: Hinweise

Archäologie

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals ergibt sich aus dessen Lage in der Nähe mehrerer archäologischer Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.