



Stadt Leipzig

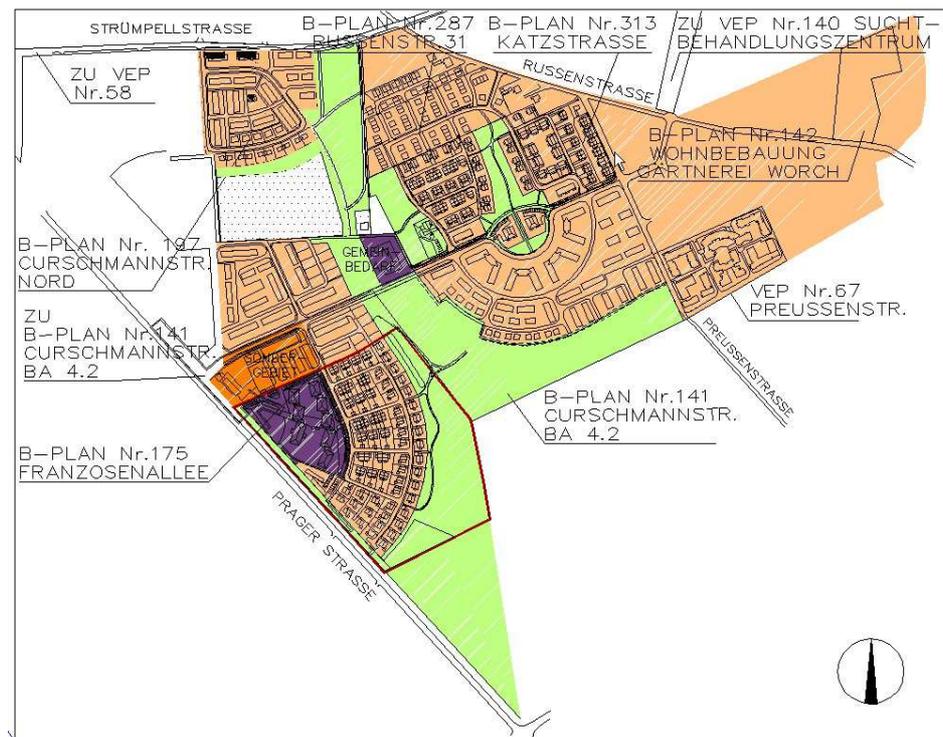
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 351 „Tirolerweg“

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Probstheida

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Unterplan Baubetreuung GmbH
04289 Leipzig, Franzosenallee 25
in Kooperation mit
Planungsgruppe Unterberger
I-39012 Meran, M.-Trost-Straße 19/A

Datum

INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und –erfordernis	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung	7
4.	Verfahrensdurchführung	8
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	9
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	9
5.1	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	9
5.2	Topografie und Baugrundverhältnisse	9
5.3	Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	10
5.4	Technische Infrastruktur	11
5.4.1	Verkehrsinfrastruktur	11
5.5	Soziale Infrastruktur	15
5.6	Archäologische Denkmalpflege	15
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	16
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	16
6.1.1	Landesentwicklungsplan	16
6.1.2	Regionalplan	17
6.1.3	Flächennutzungsplan	18
6.1.4	Landschaftsplan	20
6.1.5	Bebauungspläne	20
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	20
6.2	Sonstige Planungen	20
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)	20
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Zentren“	20
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	21
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	22
6.2.5	Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“	22
6.2.6	Rahmenplan Probstheida - Curschmannstraße	22
7.	Umweltbericht	23
7.1	Einleitung	23
7.1.1	Rechtliche Grundlagen	23
7.1.2	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	23
7.1.3	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	24
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	27
7.2.1	Tiere	27
7.2.2	Pflanzen	30
7.2.3	Boden	32
7.2.4	Wasser	33
7.2.5	Luft	35
7.2.6	Klima	36
7.2.7	Landschaft	38
7.2.8	Biologische Vielfalt	39
7.2.9	Menschen	40
7.2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	42
7.2.11	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen	42
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
7.4	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	43
7.5	Zusammenfassung	43

8.	Ergebnisse der Beteiligungen	45
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	45
8.2	Erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	46
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	48
8.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	55
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	56
8.6	Betroffenenbeteiligungen nach dem Entwurf	58
9.	Städtebauliches Konzept	59
9.1	Gliederung des Gebietes	59
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	59
9.3	Verkehrskonzept	62
9.4	Lärmschutz	67
9.5	Grünplanerisches Konzept	67
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	69
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	69
11.	Gliederung des Plangebietes	69
12.	Baugebiete	70
12.1	Allgemeine Wohngebiete	70
12.2	Maß der baulichen Nutzung	71
12.2.1	Grundflächenzahl GRZ	71
12.2.4	Zahl der Vollgeschosse	73
12.2.5	Höhenlage baulicher Anlagen	74
12.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	75
12.3.1	Bauweise	75
12.3.2	Baulinien	76
12.3.3	Baugrenzen	77
12.3.4	Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtungen	77
12.4	Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	78
13.	Flächen für Gemeinbedarf	79
13.1	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: KITA und Betreutes Wohnen	79
13.2	Maß der baulichen Nutzung	81
13.2.1	Grundflächenzahl GRZ	81
13.2.2	Zahl der Vollgeschosse	82
13.2.3	Höhenlage baulicher Anlagen	82
13.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	83
13.3.1	Bauweise	83
13.3.2	Baulinien	83
13.3.3	Baugrenzen	83
13.3.4	Hauptfirstrichtungen	83
13.4	Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports)	84
14.	Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	85
15.	Verkehrsflächen	85
15.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	85
15.2	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	85
15.3	Ein- bzw. Ausfahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	86
16.	Öffentliche Grünflächen	86
17.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	88
17.1	Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegen	88
17.2	Versickerung von Niederschlagswasser	88
18.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	90
19.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	92

20.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	92
20.1	Lärmschutzwand	92
20.2	Lärmschutzwand	93
20.3	Schutz vor Verkehrslärm an Gebäuden	94
21.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	95
21.1	F1 - Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 6)	95
21.2	F2 – Bäume entlang der Lärmschutzwand	95
21.3	F3 - Straßengeleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen	95
21.4	F4 – Bäume entlang der nördlichen Erschließung der Gemeinbedarfsflächen	96
21.5	F5 - Hausgärten	96
21.6	F6 - Freiflächen (Betreutes Wohnen)	96
21.7	F7 – neue Grabenanlage (Betreutes Wohnen)	97
21.8	F8 – vorhandener Graben (Betreutes Wohnen)	97
21.9	F9 - Freiflächen KITA (Fläche für Gemeinbedarf)	97
21.10	F10 – Fassadenbegrünung / Begrünung von Nebenanlagen und Garagen	98
21.11	F11 – Begrünung der Lärmschutzwand	98
21.12	F12 – Fläche entlang der Prager Straße	98
21.13	F13 – Erhaltung von Bäumen	99
22.	Externe Kompensationsmaßnahmen	99
23.	Örtliche Bauvorschriften	100
23.1	Dachform und -neigung	100
23.2	Dachdeckungen	102
23.3	Dachaufbauten	102
23.4	Einfriedungen	103
23.5	Carports	103
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	104
24.	Flächenbilanz des Plangebietes	104
25.	Kosten	105
25.1	Städtebauliche Verträge und Kostenteilung	105
25.2	Folgekosten	106

Anhang

- 1: Plandarstellung Bestand (einschl. Baumbestandsliste)
- 2: Plandarstellung Planung
- 3: Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
- 4: Pflanzempfehlungen
- 5: Externe Ausgleichsstandorte
- 6: Zusammenfassende Erklärung

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 9,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Leipzig-Südost, im Ortsteil Probstheida, und wurde bis vor der Gebietsentwicklung landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden durch das an der Franzosenallee gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) „Franzosenallee“ und im Westen durch die Prager Straße begrenzt. Im Osten und Süden befinden sich Grün- und Ackerflächen.

Das Plangebiet stellt den stadträumlichen Siedlungsabschluss von Probstheida im Bereich östlich der Prager Straße dar.

Die räumliche Lage ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



(Fotomontage: Bildrechte liegen beim Vorhabenträger dieser Planung)

Alle Flurstücke des Geltungsbereichs gehören zur Gemarkung Probstheida. Weitere Informationen zu den Flurstücken und zur räumlichen Lage des Geltungsbereichs sind der Vignette II auf der Planzeichnung und dem Kapitel 10 der Begründung zu entnehmen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Allgemeines planerisches Ziel ist es, die Entwicklung des Stadtteils Probstheida langfristig zu sichern, angemessen zu ergänzen und städtebauliche Konflikte zu minimieren. Vor diesem Hintergrund sind in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich und damit die planungsrechtlichen Grundlagen und den städtebaulichen Rahmen für die langfristige Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

Planungsanlass war ein entsprechender Antrag der VDU Immobilien GmbH Co.KG (VDU) mit Bezug auf die 1995 mit der Stadt Leipzig geschlossene Rahmenvereinbarung und in Verbindung mit dem Vergleich zur Rahmenplanvereinbarung (Beschluss Nr. 1642/09 vom 17.06.2009). Diesem Anliegen wurde mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch die Ratsversammlung am 25.02.2009 und der Freigabe des Bebauungsplan-Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau am 20.04.2010 entsprochen.

Das **Erfordernis** zur Aufstellung des B-Planes ergibt sich einerseits aus der Lage des Plangebietes im Außenbereich gem. § 35 BauGB, so dass vor der Umsetzung der geplanten Vorhaben ein Bebauungsplan aufzustellen ist, andererseits aus den rechtlichen Verpflichtungen der Stadt Leipzig aus Rahmenvereinbarung und Vergleich zur Umsetzung der bereits im Rahmenplan Probstheida-Curschmannstraße formulierten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet. Die wesentliche Aufgabe der Entwurfserarbeitung bestand darin, den gegenüber 1995 veränderten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie den aktuellen Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes zu folgen und eine angemessene Weiterentwicklung des Stadtteils Probstheida zu sichern.

Die Aufstellung des B-Planes zum jetzigen Zeitpunkt ist vor allem im Interesse der Deckung des Bedarfs an Plätzen in einer Kindertagesstätte und einer Einrichtung für Betreutes Wohnen unter Nutzung aktuell zur Verfügung stehender Fördermittel dringend geboten.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs wurden verschiedene städtebauliche Strukturvarianten entwickelt und diskutiert. Außerdem wurde für den Bereich zwischen südlich des Nahversorgungszentrums und der östlich anschließenden Wohngebiete im Sommer 2009 ein städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt, das die Anordnung einer KITA, die Anlage eines Betreuten Wohnens einschließlich einer Erweiterungsoption zum Inhalt hatte.

Im weiter anschließenden Abstimmungsprozess wurde das Wettbewerbsergebnis qualifiziert, die städtebauliche Struktur im Plangebiet insgesamt aufeinander abgestimmt und die unterschiedlichen Interessenlagen soweit möglich und sinnvoll zusammengeführt.

In Übereinstimmung mit dem FNP wurden ergänzend zu den gemeinbedarfsorientierten, sozialen Einrichtungen folgende Nutzungen verortet:

- Wohnbauflächen: Es erfolgte die Anlage von Wohngebieten für den Eigenheimbau, für den am Standort Probstheida unverändert Nachfrage besteht. Im Vergleich zu früheren Standortkonzepten bedeutete diese Wohnform gegenüber dem in den 90er Jahren beabsichtigten Geschosswohnungsbau eine erhebliche Reduzierung der ehemals angedachten baulichen Dichte.
- Grünflächenverbund: Es folgt die Komplettierung des Grün- und Freiflächenkonzeptes am Standort Probstheida durch Entwicklung und Aufwertung der Freiflächen zu artenreichen Grünflächen, die als Teil der gebietsübergreifenden Freiflächenstruktur u.a. der Naherholung zur Verfügung stehen.

Der Stadtteil Probstheida wird auf Grundlage dieses Nutzungskonzeptes sowohl in Bezug auf die sozialen bzw. sozial-medizinischen Versorgungsangebote erweitert und ebenso in Bezug auf das Naherholungsangebot abgerundet. Die Planung lässt eine nutzungsseitig ausgewogene Stärkung des Stadtteils erwarten. Für weitere Ausführungen zur städtebaulichen Planung wird auf die Kapitel 3 und 9 ff. verwiesen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Plangebietes geschaffen werden, um auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Rahmenplanes Probstheida – Curschmannstraße und der Rahmenvereinbarung zwischen VDU und Stadt Leipzig die bauliche Entwicklung des Gebietes fortzusetzen und langfristig zu sichern. Dazu ist es notwendig, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl im Plangebiet selbst, als auch hinsichtlich der Wechselwirkung und Verknüpfung mit der Umgebung durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans, ergänzt durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB, gewährleistet wird.

Leitbild der städtebaulichen Entwicklung ist die Anlage eines Siedlungsabschlusses im Bereich südlich des Nahversorgungszentrums und der östlich angrenzenden Wohngebiete. Dabei ist im westlichen Bereich entlang der Prager Straße die Ortseingangssituation räumlich auszuprägen und im südlichen und östlichen Bereich der Entwicklungsflächen im Verbund mit den Grünflächen der Siedlungsrand anzulegen. In Qualifizierung dieser grundsätzlichen Planungsaufgaben liegen dem Bebauungsplan im Weiteren die folgenden Ziele und Zwecke zugrunde:

- Realisierung einer Anlage für Betreutes Wohnen, medizinische Nachsorge und Pflege durch den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) auf einer Fläche von ca. 16.000 m²
Diese Einrichtung soll in erster Linie dem Wohnen und der Betreuung von Senioren dienen, was besonders der demographischen Situation in Probstheida Rechnung trägt. Die Nähe zum Nahversorgungszentrum, den medizinischen Einrichtungen des Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums (MWZ), die Lage zu den benachbarten Naherholungsflächen und der sehr gute Anschluss an den ÖPNV prädestinieren den Standort für diese Nutzungen.
- Sicherung einer baulichen Optionsfläche, die z.B. in Kooperation zwischen dem ASB und dem Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum (MWZ) weitere Angebote für die medizinische Nachsorge von Patienten oder Unterbringungsmöglichkeiten für Angehörige bieten kann. Die unmittelbare Nachbarschaft dieser Potentialfläche zum Betreuten Wohnen bietet die Möglichkeit von Synergien.
- Realisierung einer Kindertagesstätte für ca. 100 Kinder durch den ortsansässigen Regenbogenkinder e.V. auf einer Fläche von rd. 2.600 m² in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt der Stadt Leipzig. Die neue Kindertagesstätte soll die Defizite der zurzeit an der Bockstraße ansässigen, jedoch in vieler Hinsicht unzureichenden Kindereinrichtung beheben und gleichzeitig durch eine Erweiterung der Platzkapazität den Anforderungen der sich entwickelnden Baugebiete in Probstheida Rechnung tragen.
- Vor dem Hintergrund der weiterhin in Probstheida gegebenen Nachfrage nach Eigenheimen und in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung sollen Baugebiete für frei stehende Häuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) ausgewiesen werden. Von der Realisierung des im Rahmenplan von 1995 angedachten Geschosswohnungsbaus wurde Abstand genommen.
- Die Ergänzung und ökologische Aufwertung der im Rahmen- und Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbinding stellt die wesentliche Aufgabe der Grünplanung dar. Der Stadtteil Probstheida wird mit der angepassten Entwicklung der öffentlichen Grünfläche in seinen Naherholungsflächen attraktiv komplettiert. Die grünplanerische Verknüpfung des Grünzugs mit den Baugebieten ergänzt diesen Ansatz.
- Das Plangebiet kann nur unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Lärmimmissionsschutzes entwickelt werden. Entsprechend dem Ergebnis des städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahrens und den schalltechnischen Prognosen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Prager Straße und standortbezogen weitere passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Abgesehen von der Verkehrslärmthematik zeichnet sich der Entwicklungsstandort in besonderem Maße durch seine integrierte Lage und infrastrukturellen Vorzüge und seine Anbindung an den freien Landschaftsraum aus.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 6 vom 14.03.2009	25.02.2009
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	13.08. 2009
erneute frühzeitige Beteiligung der TöB nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	05.02. 2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9 vom 30.04.2010	04.05. – 21.05.2010
Beteiligung der TöB nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	22.09. 2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 17 vom 18.09.2010	28.09. – 27.10.2010
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf mittels Betroffenenbeteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB mit Schreiben vom	20.04.2011 und 05.07.2011

Aufgrund von Änderungen des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Durch die Änderungen (Änderung der Festsetzungen 1.2.1 Traufhöhe und 2.2 Dachdeckung) wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die erneuten Beteiligungen zum Entwurf konnten deshalb auf die betroffene Öffentlichkeit (hier: den Projektentwickler) beschränkt werden. Dieser hat den Änderungen zugestimmt.

Näheres zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Den nachfolgenden Ausführungen wird vorangestellt, dass nach der öffentlichen Auslegung 2010, auf Grundlage der vorgezogenen Planreife nach § 33 (1) BauGB, neben den sozialen Einrichtungen weitere Baugenehmigungen erteilt wurden, so dass die bauliche Entwicklung des Gebietes begonnen hat.

Bis zur öffentlichen Auslegung stellte sich die Situation im Gebiet wie folgt dar: Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wurde landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im nordöstlichen Bereich waren einige Aufschüttungen vorhanden. Es handelte sich dabei um Aushubmaterial von früheren Baumaßnahmen im Rahmenplangebiet, das in Absprache mit den zuständigen Behörden im Plangebiet zwischengelagert wurde. Im Zuge der erfolgten Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet wurden diese Erdstoffmassen abgetragen und im Lärmschutzwall verbaut.

Das Plangebiet wurde außerdem in nord-südlicher Richtung von einem rd. 170 m langen und rd. 1m tiefen Graben durchzogen, der von einigen großkronigen Laubbäumen gesäumt wurde. Im Rahmen der grünordnerischen Bestandserfassung und der ersten Erschließungskonzeption zur Bauleitplanung wurde davon ausgegangen, dass dieser Graben keine prioritäre Entwässerungsfunktion (mehr) übernahm, was im Verlauf des Planverfahrens teilweise revidiert wurde. Aber auch unabhängig von der Entwässerungsfunktion bzw. als Verdunstungsgraben stellte der Graben aus ökologischer Sicht einen besonderen Feuchtbereich dar, der zusammen mit den angrenzenden Bäumen zumindest teilweise erhaltenswert war und in das Konzept integriert werden sollte. (vgl. Kapitel 5.4 zur technischen Erschließung und Anhang 2, Darstellung zum Bestand)

Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein ca. 130 m langer, offener, naturnah angelegter Entwässerungsgraben, der als wasserwirtschaftliche Anlage der KWL Teil der Regenwasserableitung der anliegenden Siedlungsbereiche des Rahmenplangebietes ist und den Zufluss zum Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße darstellt. Dieser Graben ist zu erhalten und im Rahmen der Planung lediglich in seinem Bestand zu respektieren. Aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven kann der Graben auch zur Entwässerung des vorliegenden Gebietes dienen. Im Rahmen der im Oktober 2009 erfolgten Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass sich dieser wasserführende Grabenlauf inzwischen mit Röhrichten und Birkenpontanaufwuchs zu einem nach § 26 SächsNatSchG geschützten Biotop entwickelt hat. Da auf den Verlauf und die Gestaltung mit dem B-Plan kein Einfluss genommen wird, sind die wasserwirtschaftlichen Belange im Verhältnis zu möglichen naturschutzfachlichen Belangen nicht Gegenstand dieses B-Plan-Verfahrens.

5.2 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist nahezu eben mit einer Geländehöhe von ca. 145-147m über NHN. Im nordöstlichen Geländeteil befand sich bis Anfang 2011 eine Aufhaldung von Erdmassen, die sich ca. 6 m über das natürliche Gelände erhob und im Zuge der begonnenen Erschließungsmaßnahmen beraumt wurde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich im Umgriff des Plangebietes keine altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) befinden.“ (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 351 Tirolerweg, Vorentwurf, von 36 Amt für Umweltschutz, 16.09.2009, S. 2)

Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse liegt für das Plangebiet ein geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH IUH vom 13.11.2008 vor. Demnach liegt das Plangebiet innerhalb der Leipziger Tieflandsbucht, die durch mächtige Lockersedimentablagerungen des Quartär und Tertiär geprägt ist. Im Untersuchungsgebiet steht oberflächennah Saale-I Geschiebemergel an, der von Elster-I Geschiebemergel unterlagert wird. Diesen beiden Horizonten sind Elster- bis Saale-kaltzeitliche Schmelzwasserablagerungen zwischengeschaltet, die im engeren Untersuchungsgebiet den oberen Grundwasserleiter bilden. Der tiefere Untergrund wird aus tertiären Sedimenten mit eingeschalteten Braunkohleflözen gebildet.

Im Herbst 2009 wurde durch den Vorhabenträger ein weiteres Baugrundgutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass der Untergrund als Baugrund geeignet und nicht betonangreifend ist. Organoleptisch auffällige Bodenzonen im Hinblick auf mögliche Kontaminationen wurden keine festgestellt. Laut Gutachten ist die Versickerung von Oberflächenwasser unmittelbar nach dem Regenereignis nur in

Teilbereichen des Plangebietes möglich, und zwar dort, wo die sickerfähige Schicht oberflächennah (< 0,50m) und in mindestens 1,0 m Abstand zum höchsten Grundwasserstand ansteht. Aufgrund der standortspezifisch sehr unterschiedlichen Bodenverhältnisse auf den Baugrundstücken und im Hinblick auf die spätere Versickerung von Oberflächenwasser, wurde vom Amt für Umweltschutz im Zuge der konkreten Bauplanung empfohlen, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Im Zuge der bislang durchgeführten Einzelstandortuntersuchungen konnte bislang nicht der Fall der besonderen Härte nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der verifizierten Ergebnisse kann demzufolge im Regelfall von der Möglichkeit einer – wenn auch zeitversetzten – Versickerung von Oberflächenwasser ausgegangen werden. Die ermittelten Bodenbeschaffenheiten stellen daher im Weiteren die Voraussetzung für die Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser, wie sie in der naturschutzfachlichen Festsetzung 1.6.2 Versickerung von Niederschlagswasser ihren Niederschlag fand, als Beitrag für einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser.

Als Besonderheit wird im Bodengutachten von 2009 zudem speziell für den Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen ein Standortvorschlag für die Anordnung einer zentralen Oberflächenwassersammel- und Versickerungsanlage gemacht, der im Weiteren architektonischen Entwurf durch einen standortbezogenen Feldtest ergänzt werden sollte.

Aus den erfolgten Beteiligungen heraus ist zudem auf Folgendes hinzuweisen:

In der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes in der 1. Beteiligungsrunde wurde empfohlen, präzise Angaben zu Auswirkungen der Grundwasserveränderungen auf das geplante Vorhaben bei der LMBV mbH einzuholen. Lt. Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) in der 2. Beteiligungsrunde befindet sich der Planbereich außerhalb der Sanierungsgebiete der LMBV mbH und außerhalb des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges im Bereich der Sanierungstagebaue der LMBV mbH.

Im Hinblick auf den Schutz des Oberbodens während der Baumaßnahmen gilt: Der bei Baumaßnahmen anfallende belebte Oberbodenaushub sowie Unterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Dieser ist gemäß DIN 18915 zwischenzulagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wiederzuverwenden. Kulturfähiger, humusloser Oberboden so wie andersartige Stoffe sind nicht dauerhaft mit Boden zu überschütten. Anschüttungen im Zuge der Wiederverwendung des Bodens oder der Rekultivierung von Baustellenflächen sind auf lokale Bodenverhältnisse abzustimmen. Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen.

5.3 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Rahmenplangebietes Probstheida-Curschmannstraße und gehört zur südöstlichen Stadtrandzone, die durch den Übergang zu ländlichen Siedlungsstrukturen und größere, teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. Die Nähe zu den Naherholungsgebieten Lößnig-Dölitz und Naunhof sowie der neu entstehenden Seenlandschaft im Leipziger Südraum ist ein weiterer, die Qualität des Standortes bestimmender Faktor. Das gilt ebenso für den nördlich des Gebietes liegenden denkmalgeschützten Dorfkern von Probstheida und die nordöstlich unweit vom Plangebiet liegende Niederung der östlichen Rietzsche, Merkmale, die noch etwas vom Charakter der Landschaft vor den Stadterweiterungen der vergangenen 100 Jahre vermitteln.

Die an den Geltungsbereich grenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- im Südwesten wird das Plangebiet von der Prager Straße begrenzt, für die in diesem Streckenabschnitt langfristig ein Ausbau vorgesehen ist, der in Form eines 10 m breiten Vorbehaltstreifens berücksichtigt wird.
- im Norden bildet das Nahversorgungszentrum (NVZ) an der Franzosenallee mit seiner Platzgestaltung, dem Ärztehaus, den zugehörigen Stellplätzen und der Anbindung an den ÖPNV einen städtebaulich markanten Bereich; weiter östlich an der Franzosenallee schließen sich Wohnbauten in Form von Geschosswohnungen und südlich davon, am Tirolerweg, Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser mit überwiegend 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss an. Die Eigenheime weisen keine einheitliche Gebäudetypologie oder Firstrichtung auf, lediglich die 4

Häuser in 1. Baureihe direkt an der öffentlichen Grünverbindung sind in Bezug auf die Firstrichtung homogen;

- im Osten und Nordosten befinden sich die mit den baulichen Entwicklungen seit 1995 bereits entstandenen Baugebiete um die Curschmannstraße sowie die dazu entwickelten öffentlich zugänglichen Grünflächen; in ca. 600 m Entfernung liegt das Medizinisch-Wissenschaftliche Zentrum (MWZ);
- im Südosten, in Richtung Holzhausen, schließen Ackerflächen an das Gebiet an.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehrsinfrastruktur

5.4.1.1 Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Prager Straße, über die in nordwestlicher Richtung der Ortskern von Probstheida und das Stadtzentrum erreicht werden können; in südöstlicher Richtung besteht Anschluss an die Autobahn A 38 und das weitere Umland.

Entsprechend den Vorgaben des Stadtentwicklungsplans „Verkehr und Öffentlicher Raum“ ist im Bebauungsplan die Option für einen möglichen späteren Ausbau der Prager Straße im Sinne der Flächenfreihaltung, hier in Form einer 10 m breiten Reservefläche, zu berücksichtigen. Da jedoch der Ausbau dieses Streckenabschnitts ohne zeitliche Prioritätensetzung im Verkehrskonzept dargestellt ist, wird im Rahmen dieses B-Plans davon ausgegangen, dass die Fläche für eine temporäre Gestaltung als Grünfläche zur Verfügung steht, soweit andere Planungsbelange und Sachzwänge dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf eine spätere Flächeninanspruchnahme soll dieser Streifen nur mit einer grünordnerischen Mindestfestsetzung versehen werden. Eine dauerhafte Mehrbepflanzung ist damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Prager Straße über die Franzosenallee, den daran anknüpfenden Tirolerweg und dessen Verlängerung. Bereits mit der Festsetzung der Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 175 „Franzosenallee“ war vorgesehen, den Tirolerweg nach Süden zu verlängern und innerhalb dieses neuen Plangebietes als Haupteerschließung auszubauen. Über die straßenseitigen Anschlussstellen hinaus waren zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung im Plangebiet keine Verkehrsflächen vorhanden.

5.4.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Haltestelle Roseggerstraße der Stadtbahnlinie 15 sowie der Straßenbahnlinie 2 unmittelbar angrenzend erschlossen. Zusätzlich besteht mit der Buslinie 76 über die Haltestelle Franzosenallee eine Verbindung zu den medizinischen Einrichtungen des Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums (MWZ) und das weitere Umland. Damit ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an die Straßenbahnhaltestelle Roseggerstraße ist im Rahmen des B-Plans planerisch berücksichtigt und wurde im Zuge der Planüberarbeitung zum Entwurf in Bezug auf die Lage und das Vorsehen einer zweiten Anbindung verbessert. Damit wurde dem Vorschlag der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH in der Stellungnahme vom 11.09.2009 gefolgt.

5.4.2 Ver- und Entsorgungsmedien

5.4.2.1 Äußere medientechnische Erschließung

Aufgrund der im Stadtgebiet integrierten Lage des Plangebietes und der medientechnischen Vorleistungen der VDU für das gesamte Rahmenplangebiet, ist der Standort grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Die Anschlüsse für die medientechnische Erschließung des Plangebietes liegen im hergestellten Abschnitt des Tirolerwegs bzw. im Bereich nördlich des Plangebietes vor. Die medientechnische Erschließung hat daher ausgehend von den vorhandenen Anschlussstellen zu erfolgen und wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Entsprechend den Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurde dies wiederholt bestätigt.

5.4.2.2 Innere medientechnische Erschließung

Den folgenden Ausführungen ist voranzustellen, dass im Februar 2011 die Baufreigabe nach Vorlage der Genehmigung der Erschließungsplanung und in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag erfolgt ist. Die Baufreigabe erfolgte jedoch unter dem Vorbehalt der Klärung der Entwässerungssituation für den Durchlass zwischen der Prager Straße/Roseggerstraße und dem Plangebiet. Die im Folgenden genannten Hinweise wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Erschließungsanlagen sind baulich inzwischen umgesetzt.

Wasserversorgung

Entsprechend der Stellungnahmen der Kommunalen Wasserwerke (KWL) vom 15.09.2009, 04.03.2010 und 26.10.2010 hat die innere Erschließung ausgehend von den vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 300 GGG und DN 100 GGG im Tirolerweg zu erfolgen. In jeder öffentlichen Planstraße ist eine Verteilerleitung vorgesehen, über die sämtliche Grundstücke, die KITA und das betreute Wohnen mit einer eigenen Hausanschlussleitung und nachfolgender Zählerstelle ausgestattet werden können. Diese Anschlussleitungen sollen gradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Weg von der Verteilerleitung zur Grundstücksgrenze und anschließend zum Gebäude geführt werden und enden an den Zähleranlagen. Das innere Verteilernetz wird als Ringleitung errichtet, um Versorgungsschwankungen ausgleichen zu können.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Wartung des Leitungsknotens „Anzengruber Straße“ ist eine Zufahrtsmöglichkeit über die im B-Plan festgesetzte Vorbehaltsfläche (F12) zum späteren Ausbau der Prager Straße notwendig. Als grundbuchrechtliche Eintragung wird diese Zuwegung dinglich gesichert. Außerdem wurde in der Textlichen Festsetzung zur Begründung der Fläche die Zulässigkeit und Herstellung dieser Wegeverbindung aufgenommen.

Durch die KWL wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung zur medientechnischen Erschließung darauf zu achten ist, dass die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundschutz) mindestens 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen muss (DVGW W 405). Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m nicht überschreiten und diese sollen entsprechend in der Prager Straße, Franzosenallee, Tirolerweg und im weiteren Plangebiet angeordnet werden. Vorzugsweise sollten Überflurhydranten nach DIN 3222 verwendet werden. Bei Nutzung von Unterflurhydranten ist eine entsprechende Kennzeichnung nach DIN 4066 vorzunehmen. Die Verlegung des öffentlichen Trinkwassernetzes sollte im Ringsystem erfolgen.

Energieversorgung

Das Plangebiet kann entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Leipzig GmbH vom 16.09.2009, 05.03.2010 und 25.10.2010 mit Gas und Strom versorgt werden. Die Anschlusspunkte befinden sich nördlich des Plangebietes in Richtung Franzosenallee. Fernwärme ist in diesem Bereich der Stadt Leipzig nicht vorhanden. Das vorhandene Niederspannungsnetz kann entsprechend den Erfordernissen und dem Realisierungsfortschritt erweitert werden. Die Kabellegung wird vorzugsweise im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in den mit Leitungsrechten festgesetzten Bereichen erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Der Stellungnahmen der Kommunalen Wasserwerke (KWL) vom 15.09.2009, 04.03.2010 und 26.10.2010 folgend hat die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebiets im Trennsystem und mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Tirolerweg zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung wird innerhalb des Plangebietes neu angelegt und an den in der öffentlichen Grünverbindung bestehenden Kanal DN300 unter Verwendung eines bestehenden Schachtes angeschlossen. Sämtliche Leitungen verlaufen in öffentlichen Straßenflächen mit einer Nettobreite von 5,5m. Die Flächen werden als Anliegerstraßen oder als Mischverkehrsflächen ausgebildet und sind daher auch von LKWs befahrbar. Die Verbindungsleitung zum bestehenden Hauptsammler verläuft in einem 3,0m breiten Fußweg.

Im Bereich der mit Geh- und Leitungsrechten GL2 festgesetzten Flächen könne aufgrund der Breite von 2 m bzw. 2,50 m keine Schmutzwasserleitungen angeordnet werden. Die Schmutzwasserleitungen sind hier im Straßenquerschnitt des verlängerten Tirolerwegs und im durch Grunddienstbarkeit gesicherten Zufahrtsbereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze unterzubringen.

Die abwasserseitige Erschließung von mehreren Grundstücken bzw. Reihenhäusern hat entsprechend dem „Technischem Regelwerk Abwasserleitung“ der KWL in der jeweils geltenden Fassung zu erfolgen.

Regenwasserentsorgung

Unter dem Aspekt des angemessenen Umgangs mit Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ein Konzept für den Umgang, die Verwendung und Ableitung des anfallenden Regenwassers mit folgendem Ergebnis erarbeitet:

Das Regenwasser der Planstraßen wird nicht straßenbegleitend versickert, sondern über Einlaufschächte und im Straßenquerschnitt verlaufende Regenwasserkanäle abgeleitet (vgl. Regelquerschnitt in Kap. 9). Ein Anschluss der Oberflächenentwässerung westwärts entlang der Prager Straße wurde aufgrund von Hinweisen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nachträglich berücksichtigt.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dagegen entsprechend der textlichen Festsetzung 1.6.2 zum Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln, zu verwenden und zu versickern. Ein (Not-)Überlauf kann an das öffentliche Netz der neu zu bauenden Regenentwässerung erfolgen, dessen Anschluss im weiteren Verlauf an die innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindlichen Gräben erfolgt und dessen Abfluss schließlich in den bestehenden Regenrückhaltebecken „Preußenstraße“ erfolgt. Eine vollständige Abgabe des Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentliche Regenentwässerung ist jedoch nur zulässig, wenn durch den Bauherren nachgewiesen wird, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstücks nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre. Es ist anzumerken, dass innerhalb der Genehmigungspraxis der Einzelvorhaben bislang der rechtliche Fall der „unzumutbaren Härte“ durch Bodengutachten etc. nicht nachgewiesen werden konnte. Insofern kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass im Zuge der baulichen Grundstücksentwicklung auch die Anlage einer Regenrückhaltung, Versickerung oder Brauchwasserverwendung auf den Baugrundstücken z.B. in Form einer Zisterne, Brauchwasseranlage etc. zu berücksichtigen und im Bauantrag zu berücksichtigen und im Bauantrag nachzuweisen ist. Vor dem Hintergrund der Belange des Schutzgutes Boden, der Grundwasserneubildung und im Sinne einer nachhaltigen siedlungsökologischen Integration, wird diese Maßnahme als angemessen betrachtet. (vgl. Kapitel 17.2 Versickerung von Niederschlagswasser)

Aus den erfolgten Beteiligungen heraus zudem die folgenden Hinweise:

- Seitens der KWL wird ferner darauf hingewiesen, dass die abwasserseitige Erschließung von mehreren Grundstücken bzw. Reihenhäusern lt. „Technischem Regelwerk Abwasserleitung“ der KWL in geltender Fassung zu erfolgen hat und in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen ist.
- Die im B-Plan als Anlagen für die Wasserwirtschaft dargestellten Gräben innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Teil der von den KWL betriebenen wasserwirtschaftlichen Anlagen mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße. Dieses naturnah angelegte Regenrückhaltebecken und die Gräben wurden vom Erschließungsträger Ende der 1990er Jahre in Absprache mit den KWL für das gesamte Rahmenplangebiet Curschmannstraße und unter Annahme einer wesentlich dichteren Bebauung dimensioniert und hergestellt. Der erneute Nachweis der „Kapazität der Regenwasserbehandlungsanlagen“ vom 01.04.2010 zum vorliegenden Teilbereich B-Plan Nr. 351 „Tirolerweg“ wurde von der VDU den KWL vorgelegt und beiderseits bestätigt.
- Als planerisches Detail ist zudem auf den in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten vorhandenen Grabenabschnitt innerhalb der Gemeinbedarfsfläche hinzuweisen, der nach Norden hin in zwei Abschnitten und auf einer Länge von insgesamt 60 m ergänzt werden soll. Bei diesen Anlagen handelt es sich um keine wasserwirtschaftliche Anlage der KWL sondern lediglich um Gräben bzw. Feuchtbereiche auf privaten Grundstücken. Die Planung dieser Gräben resultiert vorrangig aus naturschutzfachlichen und freiflächengestalterischen Aspekten. Allerdings können diese Gräben auch einen Beitrag zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in diesem Bereich übernehmen. Ein Überlauf des Grabensystems an die öffentliche Regenwasserentsorgung soll allerdings auch hier möglich sein.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern Hinweise zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Entwässerungsgraben der Prager Straße durch das Plangebiet vorgebracht. Demnach besteht ein Anschluss des Entwässerungsgrabens westlich entlang der Prager Straße durch eine Durchörterung auf Höhe der Roseggerstraße mit dem bereits vor der

Planaufstellung vorhandenen Graben in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Dieser Graben ist im Weiteren mit den Gräben in der öffentlichen Grünfläche und dem Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße verbunden. Somit besteht eine Entwässerungsanbindung der Westseite der Prager Straße mit dem Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße. Im Falle einer Leitungskappung würde dies einen unzulässigen Eingriff in das äußere Erschließungssystem darstellen, verursacht durch die Maßnahmen des B-Plans Nr. 351, was planungsrechtlich unzulässig ist. Aus diesem Grund wurde nach der öffentlichen Auslegung diesem Sachverhalt nachgegangen. Neben einer Höhenvermessung und Befahrung des Durchlasses wurden dazu die hydraulische Kapazitäten im Leitungsnetz überprüft. Im Ergebnis dessen wird ein Übergabebauwerk im Kreuzungsbereich Mattheuerbogen/Walterweg errichtet, so dass die Entwässerung beibehalten wird.

- Im Sinne der Klarstellung ist auf die unter der textlichen Festsetzung F1 beschriebene Mulde innerhalb der öffentlichen Grünverbindung im Osten des Plangebietes einzugehen. Auch hier handelt es sich nicht um eine wasserwirtschaftliche Anlage. Unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ist hier die Anlage eines Feuchtbereichs geplant. Ein Anschluss an das nördlich gelegene Grabensystem ist nicht vorgesehen.
- Aus diesem Kontext heraus wird zudem darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen zu beachten ist, dass das Niederschlagswasser, das gezielt mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen (Mulden, Rigolen, Sickerschächte) versickert wird, als Einleitung in ein Gewässer gilt und einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde bedarf (§ 2 i.V.m. §§ 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz).

Unter Berücksichtigung aller genannten Aspekte sind damit auf Ebene der Bauleitplanung die Rahmenbedingungen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser innerhalb des B-Plan-Gebietes geklärt.

5.4.2.3 Planungsrestriktionen aus dem Leitungsbestand

Entsprechend der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 15.09.2009 sind im Plangebiet 3 Trinkwasser-Fernleitungen zu beachten, die im Rahmen der baulichen Entwicklungen mit entsprechenden Schutzabständen etc. zu respektieren sind:

- Entlang der Prager Straße verläuft von Süden kommend eine Trinkwasserhauptleitung („Galgenbergleitung“) in Stahlrohren DN 960 bis zum Knoten Anzengruberstraße. Dieser Knoten wird von KWL im Sommer 2010 ausgebaut. Der Vorhabenträger räumt den KWL ein dauerhaftes Wegerecht für die Zufahrt zum Knoten zu Wartungszwecken auf der Vorbehaltsfläche für die zukünftige Erweiterung der Prager Straße ein (Breite 3,0 m, mit LKW befahrbar, Befestigung mit ungebundenem und wasserdurchlässigem Material). Ausgehend von der Achse dieser Leitung ist ein Abstand von beiderseits 5 m zu beachten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind keine Aufschüttungen, Gebäude oder Baumpflanzungen zulässig. Im B-Plan werden daher die Baumpflanzungen entlang der Lärmschutzwand außerhalb dieses Schutzstreifens standörtlich festgesetzt.
- Zwei weitere Leitungen in Grauguss DN 800 queren den südwestlichen Bereich des Plangebietes und laufen im Knoten Anzengruberstraße zusammen. Im Laufe des B-Planverfahrens bzw. im Nachgang der 1. frühzeitigen Ämter- und TöB-Beteiligungen wurde festgestellt, dass von den beiden Leitungen nur noch die nördlicher gelegene Leitung in Betrieb und mit einem Schutzstreifen von je 5,0 m beidseitigem Achsabstand zu versehen ist.
Die intakte Leitung weist im Plangebiet eine Überdeckung von rd. 1,5 – 2,0 m auf und bildet mit ihren in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifen einen Bereich, der nicht bebaut und auch nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden darf. Ebenso ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen oder sonstigen gebäudeähnlichen Anlagen nicht zulässig.
Die KWL haben die Zustimmung zur lastfreien Querung der Naunhofer Trinkwasserleitung mit der geplanten Lärmschutzwand gegeben, wobei der genaue Verlauf und die Ausführungsdetails der Querung gemäß Vereinbarung zwischen KWL und dem Vorhabenträger mit einer gemeinsam abgestimmten Ausführungsplanung festgelegt werden und von KWL in nachfolgenden Genehmigungen freizugeben sind.

5.5 Soziale Infrastruktur

Neben einem Angebot an Tagesmüttern befinden sich Kindertagesstätten am Standort der ehemaligen Sacke-Klinik an der Prager Straße (ca. 1,0 km, integrative Einrichtung des Humanitasvereins), in der Seidelstraße (integrative Einrichtung) und in der Russenstraße 135 (ca. 1,3 km). Für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Bockstraße ansässige Kinderstagesstätte wurde im B-Plan-Gebiet ein neuer, erweiterter Standort vorbereitet und inzwischen bauliche realisiert.

Die Entfernung zur Grundschule (Interimsstandort) und zum Jugendfreizeitzentrum an der Franzosenallee beträgt rund 300 m. Als Schulstandort wurde zudem im Gebiet des B-Plans Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“ eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Schule planungsrechtlich gesichert. Das nächste Gymnasium (Neue Nikolaischule in der Schönbachstraße) liegt in ca. 2,5 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelschulen befinden sich in Stötteritz ca. 2,5 km bzw. Liebertwolkwitz ca. 2,5 km entfernt. Der nächste Spielplatz befindet sich in rund 300 m Entfernung nördlich der Franzosenallee im Bereich der Grundschule bzw. des Jugendclubs. Weitere Spielplätze und Spielflächen sind in der weiter östlich gelegenen Grünverbindung in ca. 300 und 500 m Entfernung vorhanden. Das nächste Sportstadion ist das ca. 1,4 km entfernte Bruno-Plache-Stadion. Die nächste Schwimmhalle befindet sich in der Kolmstraße und ist rund 2 km entfernt.

5.6 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebietes und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – ist in den von Bautätigkeit betroffenen Arealen durch das Landesamt für Archäologie zu entscheiden, ob eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Auftretende Befunde sind zu dokumentieren und Funde sachgerecht auszugraben. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige sind die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern zu nennen.

Der Vorhabenträger wird gem. § 14 SächsDschG im Rahmen des Zumutbaren an den Grabungskosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Ein Hinweis wurde unter II. Hinweise, Archäologische Funde, Bestandteil der Planzeichnung.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2003), verbindlich seit dem 01.01.2004, stellt auf der Grundlage der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf, insbesondere in den Bereichen Ökologie, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur.

Die Ziele des LEP sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, als Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze des LEP sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des Ermessens abzuwägen.

Raumordnerisch von Bedeutung sind für diese Planung die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig (Ziel 2.3.5) und die den Oberzentren zugeordneten Entwicklungsfunktionen und Handlungsfelder (Ziele 2.3.1 und 2.3.2) im Freistaat Sachsen. Nachfolgende Ziele und Grundsätze des LEP 2003 finden im B-Plan Beachtung bzw. sind in die Planung wie folgt eingestellt:

Z 5.1.3 des LEP 2003 fordert die Begründung des Bedarfs neuer Bauflächen und Baugebiete, insbesondere über integrierte Entwicklungskonzepte oder entsprechende Teilentwicklungskonzepte.

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung, die im Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplänen vorgegeben sind. Zur Ausführung wird auf die im Rahmen des Entwurfs überarbeiteten Kapitel 6.1.3 (FNP) und 6.2 (Sonstige Planungen) verwiesen.

Im weiteren entsprechen die Anordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen Kindertagesstätte und Anlage für Betreutes Wohnen (einschließlich medizinischer Nachsorge und Pflege), beide in Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum des Stadtteils und mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss, dem Bedarf im Ortsteil Probstheida und lassen in Verbindung mit der im Vergleich zur Rahmenplanung reduzierten baulichen Dichte eine angemessene Entwicklung am Standort erwarten.

Z 5.1.4 Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung oder maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

Entsprechend den Stadtentwicklungsplanungen stellt diese Planung den Siedlungsabschluss im Südosten des Ortsteils Probstheida dar. Vor dem Hintergrund vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger VDU sowie erbrachter Vorleistungen, z.B. im Bereich der verkehrsseitigen und medientechnischen äußeren Erschließung, im Zusammenhang mit dem geplanten Nutzungsspektrum und der vorhandenen Nachfrage ist die Entwicklung des Standortes angemessen und notwendig.

Z 5.1.6 Anbindung der neuen Bauflächen an geeignete vorhandene Siedlungseinheiten, die neben der Erschließung ganz oder teilweise über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen verfügen. Anschluss an das bestehende ÖPNV-Netz und das bestehende Rad- und Fußwegenetz.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz. Es stellt nicht nur die bauliche Fortsetzung der nördlich angrenzenden Wohngebiete dar, sondern leistet durch die Anordnung der KITA und des Betreuten Wohnens einen wesentlichen Beitrag zur Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen. Die Erweiterung der Grünverbindung einschließlich der Aufnahme von Fuß- und Radwegverbindungen stellen eine Bereicherung für den gesamten Ortsteil dar. Die Planung steht damit auch in Übereinstimmung mit den folgenden Zielen des LEP.

Z 16.1.4 Kindertagesstätten sollen flächendeckend, wohnungsnah und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen; Das Einrichtungsnetz soll sich am Netz der zentralen Orte nach Kapitel 2 des LEP 2003 orientieren.

Diesem Ziel wird mit dem vorliegenden B-Plan und der Anordnung der KITA in einem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld, zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum des Ortsteils Probstheida und der Nähe zum ÖPNV planerisch entsprochen. Der Standort wurde mit dem Jugendamt abgestimmt.

Z 16.2.5 Offene, teilstationäre und stationäre Einrichtungen der Altenhilfe sollen ausreichend, in zumutbarer Entfernung und unter Berücksichtigung der Trägervielfalt angeboten werden; geeignete Bereiche der Innenstädte bzw. der Stadtteilzentren sind als Standorte dem Bedarf entsprechend zu berücksichtigen.

Dieses Leitbild wird in diesem Bebauungsplan geradezu idealtypisch umgesetzt.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit dem 25.07.2008, sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des LEP Sachsen regionalspezifisch und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen Ökologie, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Vorgaben zu beachten.

Der B-Plan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan – in der Fassung vom 01.08.2008 – genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung des Oberzentrums bzw. der Stadtregion Leipzig:

G 4.3.1.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

Im Zuge der Planerarbeitung wurde eine Konzeption für das anfallende Oberflächenwasser erarbeitet, die neben Festsetzungen zur Rückhaltung, Verwendung und Versickerung von anfallendem Regenwasser auf den Baugrundstücken zudem die Erhaltung und Erweiterung von offenen Gräben und die Neuanlage eines einer Mulde im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorsieht.

Z 5.1.1 Beschränkung der Inanspruchnahme unverbauter Flächen auf das für Siedlungszwecke unabdingbar notwendige Maß.

Die Inanspruchnahme bisher unverbauter Flächen beschränkt sich auf die im FNP, im Landschaftsplan und im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung seit 1995 unverändert ausgewiesenen Bauflächen. Der B-Plan steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung. Zudem wurde im Vergleich zu den Konzepten der Rahmenplanung die bauliche Dichte und damit das Maß der Versiegelung erheblich reduziert und somit auf das notwendige, durch Nachfrage gedeckte Maß begrenzt.

Z 5.1.2 Gewährleistung einer an die natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepassten baulichen Dichte. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Das nach BauNVO maximal zulässige Maß der baulichen Dichte wird insbesondere in den Gebieten WA2-14 nicht annähernd ausgeschöpft und ist Ausdruck dessen, nur eine dem Standort und dem Siedlungsrand angemessene bauliche Entwicklung zuzulassen. Dem Aspekt der Durchgrünung und der Einbindung in die Landschaft trägt insbesondere das grünordnerische Konzept Rechnung.

Z 5.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen berücksichtigt werden.

Mit der Anordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen (KITA, Anlage für Betreutes Wohnen), der Möglichkeit zum Erwerb eines Eigenheims und den grünplanerischen Maßnahmen wird mit dem B-Plan diesem Ziel entsprochen.

Z 5.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich der Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

Es ist diesbezüglich auf die Anlage für das Betreute Wohnen und die differenzierten Festsetzungen für unterschiedliche Gebäudeformen in den WA-Bereichen hinzuweisen.

Z 5.1.7 Zuordnung der Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen ohne Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigung, Lärm und Erschütterung.

Insbesondere das Thema Lärmimmissionsschutz war im Rahmen des B-Plans gutachterlich und planerisch zu behandeln. Zur weiteren Ausführung wird auf das Kapitel 19 der Begründung verwiesen.

Z 5.1.9 In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

Es wird diesbezüglich auf den Umweltbericht in Kapitel 7, das grünordnerische Konzept in Kapitel 9.4 und die grünordnerischen Festsetzungen verwiesen.

Entsprechend der Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes vom 10.09.2009 und vom 03.03.2010 sollte im Rahmen der Entwurfserarbeitung geprüft werden, inwiefern zum jetzigen Zeitpunkt ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Probstheida besteht. In diesem Zusammenhang wurde auf mögliche Reserven in bereits genehmigten Baugebieten z.B. B-Plan Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“, BP 287 „Russenstraße 31“ sowie in Planung befindlichen Baugebieten BP 313 „Katzstraße“ und BP 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“ verwiesen.

Dazu ist auszuführen, dass die beiden erstgenannten B-Plangebiete B-Plan Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“ und BP 287 „Russenstraße 31“ inzwischen vollständig entwickelt sind und über keine Flächenreserven mehr verfügen. Die zügige Vermarktung und Bebauung der beiden Plangebiete zeigt deutlich, dass im Ortsteil Probstheida sehr wohl weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohngrundstücken gegeben ist, so dass zumindest die in den Stellungnahmen vermutete mangelnde Nachfrage für diesem Standort nicht gegeben ist.

In Bezug auf die Gebiete der B-Pläne Nr. 313 „Katzstraße“ (Stand: frühzeitige Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung) und Nr. 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“ (Stand: Vorentwurf) ist anzumerken, dass deren Planverfahren in Anbetracht der Dringlichkeit der Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Verfügbarkeit von Fördermitteln) im B-Plangebiet „Tirolerweg“ zunächst zurückgestellt wurden. Aber auch diese Gebiete sollen im Vergleich zu den Entwicklungsabsichten des Rahmenplans und der Rahmenvereinbarung von 1995 inzwischen unter Berücksichtigung einer erheblich geringeren baulichen Dichte entwickelt werden, so dass auch dort die Anpassung an die fortgeschriebenen Ziele der Stadtentwicklung erfolgt.

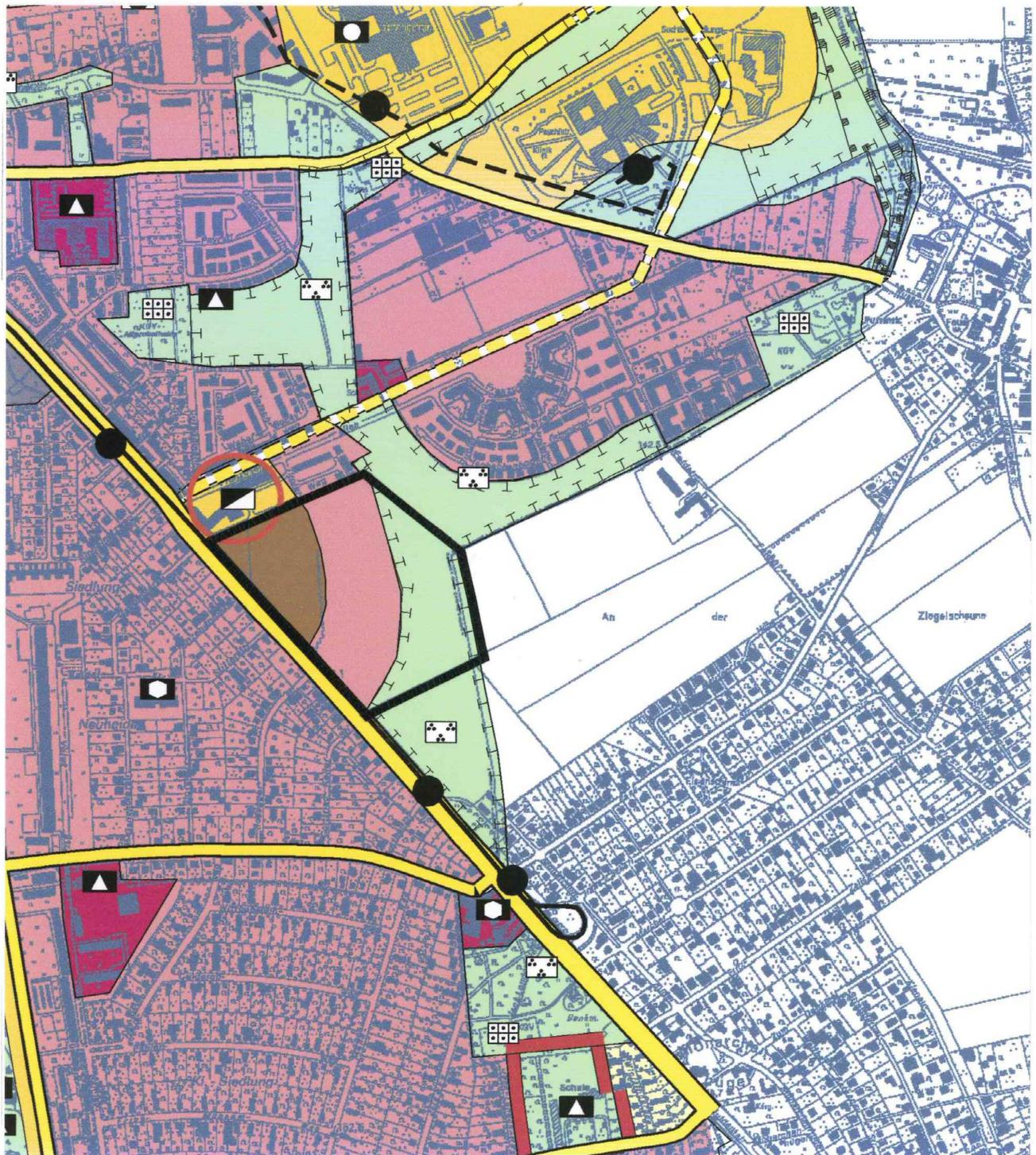
6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des Plangebietes jeweils zu einem Teil als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche (Mischgebiet) und als Grünfläche dargestellt.

Für die Wohnbauflächen und die Grünfläche gibt es keine Abweichungen zwischen den Darstellungen des FNP und den Festsetzungen des B-Planes.

Dagegen wird im FNP der Bereich unmittelbar an der Prager Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die hier geplanten und als solches im B-Plan festgesetzten Gemeinbedarfseinrichtungen Betreutes Wohnen und Kindertagesstätte sind sowohl in Mischgebieten als auch in Wohngebieten zulässig. In Verbindung mit dem NVZ entsprechen diese Nutzungen der städtebaulich am Standort gewünschten Nutzungsmischung und stärken die strukturelle und funktionale Bedeutung des D-Zentrums. Im Ergebnis ist damit der B-Plan auch für diesen Bereich aus den Zielen des FNP entwickelt.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Datengrundlage 1 : 10000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bebauungsplan Nr. 351
„Tirolerweg“



6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die öffentliche Auslegung des parallel zum FNP fortgeschriebenen Landschaftsplans fand 2008 statt. Darin ist das Plangebiet als Wohn- und Mischgebiet und der Bereich der gebietsübergreifenden Grünverbindung als öffentliche Grünfläche dargestellt. In Bezug auf die Aspekte Klima und Luft ist die Sicherung, Entwicklung und Erhaltung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten zu beachten. In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind in östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet Flächen für die Grundwasserneubildung zu beachten. In Bezug auf die Naherholungsfunktion der Freiflächen ist an das vorhandene Wegesystem in der öffentlichen Grünverbindung anzuknüpfen.

6.1.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine in Kraft getretenen B-Pläne. Für das Vorhaben sind folgende Bebauungspläne in der näheren Umgebung von Bedeutung:

B-Plan Nr. 141 „Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4,2“	(in Kraft)
B-Plan Nr. 175 „Franzosenallee“	(“)
B-Plan Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“	(“)
B-Plan Nr. 241 „Prager Straße – Abschnitt Chemnitzer Straße/Franzosenallee“	(“)
B-Plan Nr. 287 „Russenstraße 31“	(“)
B-Plan Nr. 313 „Katzstraße“	(in Aufstellung)
B-Plan Nr. 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“	(in Aufstellung)

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet war bis zur vorgezogenen Planreife nach § 33 (1) BauGB planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)

Das SEKo ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 20.05.2009 vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595/09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Die Umgebung des Plangebietes ist im SEKo als konsolidiertes Gebiet mit geringer Problemintensität dargestellt.

Den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren - entspricht auch die Zielstellung dieses Bebauungsplanes mit der Ausweisung von Standorten für eine Kindertageseinrichtung und für eine Einrichtung für Betreutes Wohnen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

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

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 er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Für den B-Plan ist das im STEP Zentren formulierte Ziel relevant, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen.

Die „Leipziger Sortimentsliste“ ist Bestandteil des STEP Zentren und wurde mit ihm beschlossen. In ihr sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie stellt in der verbindlichen Bauleitplanung die Grundlage für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Der STEP Zentren weist die am südlichen Ortsrand von Probstheida und damit unmittelbar nördlich vom Plangebiet gelegene Neubauimmobilie als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) „Franzosenallee“ aus. Der zentrale Versorgungsbereich bietet ein gutes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot an, welches vorrangig auf die Nachfrage aus den Neubausiedlungen im Ortsteil und das ausgedehnte Kleinsiedlungsgebiet im angrenzenden Meusdorf orientiert ist. Ein Erweiterungsbedarf besteht nicht.

Damit unterstützt der Bebauungsplan die Belange des STEP Zentren, eine möglichst umfassende und engmaschige Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherzustellen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

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

Für den Neubau von Wohnungen liefert der TP Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnungsneubauf Flächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklungen ab. Er befindet sich aktuell in seiner Fortschreibung. Im Rahmen der Neuorientierung der Wohnbauflächenentwicklung 2010 werden gegenüber seinem Vorgänger aus dem Jahr 2000 nicht nur die Neubaugebiete in den äußeren Ortsteilen bewertet, sondern auch geeignete Potenzialflächen in bestehenden Siedlungen. Entsprechend bezieht der Teilplan das gesamte Stadtgebiet mit in die Bewertung ein und untersuchte aktuell Flächen mit einem Potenzial von ca. 13.700 Wohnungen.

Die Fortschreibung des TP Wohnungsbau konzentriert sich auf wesentliche stadtentwicklungspolitische Ziele, die sich aus dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020“ (SEKo) und dem „Wohnungspolitischen Konzept / Wohnraumversorgungskonzept 2009“ (RB IV-1567/09 vom 22.04.09) ableiten:

Die Stadt Leipzig will mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die innerstädtische Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren, die Potenziale der Innenentwicklung erschließen, um ihre bestehenden Versorgungsangebote zu stärken, dagegen den Flächenverbrauch reduzieren und die Kosten für die Infrastrukturausstattung und deren Betrieb langfristig optimieren sowie eine umwelt-, klimagerechte und energieeffiziente Stadtentwicklung fördern.

Im Gutachten zum Wohnungspolitischen Konzept und Wohnraumversorgungskonzept (Analyse & Konzepte 2009) wird für die nächsten Jahre aufgrund der demographischen Entwicklung – verbunden mit einem leichten Anstieg der Nachfrage nach Wohneigentum – von einer durchschnittlichen Nachfrage von 500 bis 600 Wohnungen in Eigenheimen pro Jahr ausgegangen. Der Teilplan Wohnungsbau geht darauf aufbauend, mit Blick auf die veränderten demografischen Entwicklungen, die Einkommenssituation und den Förderrahmen zur Eigentumsbildung, von einer jährlichen Nachfrage von 450 bis 650 WE in Eigenheimen aus. Dem steht aktuell auf gut geeigneten und planerisch empfohlenen Standorten ein Flächenpotenzial für ca. 8.200 Wohneinheiten gegenüber.

Durch den Planstandort wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen sowie versiegelt und das bebaute Stadtgebiet erweitert. Diese unwiederbringliche Entscheidung zur Bebauung muss angesichts der bereits vorhandenen Potenzialflächen sorgfältig abgewogen werden und ist wie folgt zu begründen:

- Ein differenziertes, nachfragegerechtes und kontinuierliches Baulandangebot ist für ein breites Nachfragespektrum und für einen funktionierenden Wettbewerb auf dem Grundstücksmarkt unverzichtbar. Neben attraktiven sind ebenso bezahlbare Flächen anzubieten. Ansonsten hemmt ein knappes Baulandangebot die Bautätigkeit und führt zu hohen Preisen, so dass Bauwillige auf Standorte außerhalb der Stadt ausweichen.
- In der bereits erfolgten Neubewertung der fachlichen Eignungsqualitäten wurden die Lagebedingungen des Planstandortes mit Ausnahme der Umweltkonflikte als insgesamt günstig beurteilt. Das ist insbesondere auf die bereits vorhandene Infrastrukturausstattung des Raumes zurückzuführen. Darüber hinaus wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung am Standort Art und Maß der Nutzung zurückgenommen.

Um eine möglichst große Angebotsvielfalt an Eigenheimstandorten zu bewahren und um breite Nachfragergruppen in der Stadt zu halten, wird eine angemessene Auswahl von Wohnungsneubauf Flächen am Stadtrand mit günstigen Lagebedingungen und -qualitäten auch in Zukunft im Flächennutzungsplan (Entwurf) dargestellt. Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes den Zielen und Belangen des Teilplanes Wohnungsbau.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seinem näheren Umfeld keine gewerblichen Bauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“

Der Ausbau des angrenzenden Streckenabschnitts der Prager Straße ist im Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“ unter dem Stichwort „Straßen- und Brückenbauprogramm der Stadt Leipzig“ als langfristig zur Realisierung vorgesehene Maßnahme dargestellt. Da absehbar die Entwicklung des Verkehrsaufkommens keinen 4-spurigen Ausbau rechtfertigt, handelt es sich bei dieser Darstellung lediglich um eine Option, die aber in der vorliegenden B-Planung im Sinne der Flächenvorhaltung Berücksichtigung findet.

6.2.6 Rahmenplan Probstheida - Curschmannstraße

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplans „Probstheida-Curschmannstraße“, der in seinen Grundzügen in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Der Rahmenplan bildet eine Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht und ist in insgesamt 5 Planungsabschnitte gegliedert. Für die ersten 4 Planungsabschnitte wurden inzwischen die B-Pläne 141, 175, 197 und 287 als Satzung beschlossen und von VDU realisiert. Als weitere Teilflächen dieses Areals sind der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 313 „Katzstraße“ und der B-Plan Nr. 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“ zu nennen. Der vorliegende B-Plan Nr. 351 „Tirolerweg“ stellt den südlichen Abschluss in der Umsetzung der Vorgaben aus dem Rahmenplan dar.

In Ergänzung zum Rahmenplan wurde 1995 zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen, die neben der abschnittweisen Entwicklung des Gebietes unter anderem auch eine Kostenbeteiligung der Stadt Leipzig an den gebietsübergreifenden Erschließungsmaßnahmen beinhaltet. Im Vergleich zur Rahmenvereinbarung vom 17.06.2009 (Beschluss Nr. RBIV-1642/09) wurde die Kostenteilung dem Grunde nach weiterhin bestätigt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Rechtliche Grundlagen

Ziel des Bebauungsplans ist die dauerhafte Umsetzung eines Städtebauprojektes auf dem Gelände südlich des Nahversorgungszentrums an der Franzosenallee in Form einer Kindertagesstätte, eines Betreuten Wohnens, ergänzt durch Wohngebiete und öffentliche Grünflächen im Sinne der Siedlungsabrundung am konkreten Standort. Voraussetzung für die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung von Baurecht auf dem bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Areal.

In diesem Zusammenhang war daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert sind. Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet im Sinne einer Bestandshebung beschrieben und bewertet, anschließend die Umweltauswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplanes prognostiziert, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen genannt sowie ein Vergleich der Planungssituation mit der prognostizierten Entwicklung des Bestands ohne das Vorhaben durchgeführt. Berücksichtigt werden dabei alle Schutzgüter, so auch der Mensch und die Kultur- und Sachgüter.

7.1.2 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.2.1 Wichtigste Ziele des Planes

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen folgende wesentliche bzw. umweltrelevante Ziele zugrunde:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet selbst als auch hinsichtlich der Wechselwirkung und Verknüpfung mit der Umgebung
- Entwicklung eines stark durchgrünten Wohnstandorts mit Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, betreutes Seniorenwohnen nebst anderen sozialen Nebeneinrichtungen, wie zum Beispiel medizinische Patientennachsorge, Aspirantenwohnen, Sozialstation, Einrichtungen der verbandsinternen Aus- und Fortbildung im Hilfsbereich) mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Wohn-, Aufenthalts- und Naherholungsqualität
- Ergänzung bzw. Fortführung der östlich gelegenen Grünverbindung
- Entwicklung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung des Lärmschutzes

Eine ergänzende Auflistung der Planungsziele ist im Kapitel 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ enthalten.

7.1.2.2 Inhalte des Planes

Die für die Umweltprüfung relevanten Inhalte des Planes lauteten:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Flächen für den Gemeinbedarf mit der zugehörigen Verkehrserschließung
- Teilweiser Erhalt bzw. Ergänzung bestehender, raumwirksamer Strukturen (Einzelbäume, temporär wasserführende Grabenstrukturen*¹) sowie deren Integration in die Planung
- Erhalt und Schutz von pauschal nach § 26 SächsNatSchG geschützten Biotopstrukturen (wasserführender Graben mit Röhrichtvegetation) und die Neuanlage von Sekundärbiotopen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) sowie innerhalb der zu erhaltenden bzw. neu anzulegenden Grabenstrukturen
- Regelung der Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und dem Amt für Stadtgrün und Gewässer
- Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnehmenden Materialien für die Befestigung von privaten Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen sowie von öffentlichen Parkplätzen und eigenständigen Geh- und Radwegen
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Festsetzungen zur Begrünung von Nebenanlagen, Fassaden und Dächern
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
- Begrenzung des Einsatzes fester Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden

*1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung: Verdunstungsgraben war temporär wasserführend (Verbindung mit Durchlass Prager Straße festgestellt); Anschluss an öffentliche Regenentwässerung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgt

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation werden in den Kapiteln 5 und 6 und zur Planungsabsicht in Kapitel 9 sowie zu den konkreten Maßnahmen werden im Kapitel C "Inhalte des Bebauungsplanes" der Begründung ausführlich erläutert.

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 BNatSchG aufgestellt. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (6) BauGB gleichrangig zu berücksichtigen.

7.1.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

a) Natura_2000-Gebiete

Das Plangebiet berührt weder ein Europäisches Vogelschutzgebiet gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG noch ein Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI) gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG.

b) Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß SächsNatSchG

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Flächennaturdenkmale.

Der Röhrichtbestand in den im Norden des Plangebietes gelegenen Entwässerungsgräben der Kommunalen Wasserwerke (KWL) steht pauschal gemäß § 26 SächsNatSchG unter Schutz.

7.1.3.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

a) Landschaftsplan

Gemäß § 11 (1) BNatSchG bzw. § 6 (1) SächsNatSchG wurde für die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Stadt Leipzig ein Landschaftsplan (beschlossen durch den Stadtrat am 15.12.1999) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt. Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Der Landschaftsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben, die öffentliche Auslegung fand 2008 statt. Die Zielstellungen für das Plangebiet sollen beibehalten werden.

b) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt Umweltqualitätsziele erarbeitet, die im Juni 1996 vom Stadtrat beschlossen wurden. Die Beschlussvorlage wurde unter dem Titel „Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig“ zusammen mit einem Erläuterungsteil Ende 1996 veröffentlicht. Nach Überarbeitung und Aktualisierung wurde im Juni 2003 die aktuelle Fassung der Umweltqualitätsziele und –standards durch den Stadtrat beschlossen.

Nachstehend werden die, das Plangebiet betreffenden, Umweltqualitätsziele aufgelistet:

- Schutzgut Flora/ Fauna
Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten ist zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zählen nicht heimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna und Flora zu erwarten ist. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung zu erhalten. Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen sind in einem repräsentativen Umfang zu erhalten und zu entwickeln.
- Schutzgut Boden
Vorrangiges Ziel des Bodenschutzes ist es, die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Der anthropogen bedingte Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist zu vermeiden. Ferner sind die natürlich gewachsenen Böden als Wert an sich zu erhalten. Nicht überprägte/ unbelastete Böden sind gegenüber überprägten/ belasteten Böden vorrangig zu schützen.
- Schutzgut Wasser
Die vorhandenen Grundwasserleiter sind in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten. Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist grundsätzlich auch außerhalb

- bestehender Schutzzonen zu vermeiden.
- Schutzgut Luft – Minderung von Schadstoffemissionen
Alle notwendigen Wege in der Stadt sollen vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) zurückgelegt werden können. Umweltgerechte Verkehrsarten sind gegenüber dem individuellen motorisierten Verkehr vorrangig zu entwickeln. Als Jahreszielwerte für die maximale Luftbelastung im Jahr 2015 sind für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) 20 µg/m³ vorgesehen.
- Schutzgut Klima
Das Lokalklima in der Stadt ist so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatische Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird. Dazu sind für den Abbau von Überhitzung und Wärmestau der Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen sowie die Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen festgesetzt. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für den Flächennutzungstyp Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung ist eine maximale durchschnittliche Versiegelung von 40% vorgesehen. Zudem ist der Bestand an Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.
- Schutzgut Landschaft
Die typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes sind zu erhalten oder tendenziell wiederherzustellen. Für die städtischen Grünflächen sind sowohl der Aufbau und die Erhaltung einer ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen als auch die Auswahl überwiegend einheimischer und standortgerechter Arten bei neu anzupflanzenden Gehölzen vorgesehen.
- Schutzgut Mensch
Als Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung sind gemäß Tabelle 4 der Umweltqualitätsziele bei der Neuplanung von Wohngebieten auf bisher unbebauten Flächen die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Zudem sind für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen innerhalb der Stadt (bzw. im Einzugsbereich des öffentlichen Nahverkehrs) quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.1.3.3 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan (GOP)

Gemäß § 11 (1) BNatSchG bzw. § 6 (2) SächsNatSchG erarbeitete das Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner im Jahr 1994 für das Rahmenplangebiet Leipzig-Probsteida-Curschmannstraße einen Grünordnungsplan, der aufgrund der mittlerweile vergangenen Zeit und der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen als überholt angesehen werden musste. Deshalb wurde begleitend zum Bebauungsplan, vom Landschaftsarchitekturbüro Seelemann ein gesonderter Grünordnungsplan (Entwurf, Stand 01.06.2010) für das Plangebiet aufgestellt. Der GOP bewertet den Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet vor und nach der geplanten Siedlungsentwicklung. Auf dieser Grundlage wurde ein grünordnerisches Konzept für das Plangebiet und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt. Für die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen. Die planungsrechtlich relevanten Inhalte sind in die vorliegende Bauleitplanung integriert.

b) Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in § 14 BNatSchG, die Zulässigkeit von Eingriffen in § 15 BNatSchG definiert. Bei einem Eingriff, der aufgrund eines Bauleitplanes zu erwarten ist, wird über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB entschieden (§ 18 BNatSchG). Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind entsprechend § 1 a (3) BauGB auszugleichen. Beeinträchtigungen von pauschal nach § 30 BNatSchG und § 26 SächsNatSchG unter Schutz stehenden Biotopen sind nach § 30 (3) BNatSchG auszugleichen bzw. nach § 26 (4) SächsNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 9 (2) und (3) SächsNatSchG zu kompensieren. Ein Ausgleich ist erfolgt, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Das Plangebiet erfordert durch die Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen des Außenbereichs mit Schaffung des Baurechts die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

c) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmbewertung

Nach § 1 (5) BauGB sind die Belange des Schallschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die bestehende Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde auf Grundlage der Lärmkarte gemäß § 47c BImSchG der Stadt Leipzig (2006), Auszug für Prager Straße - B-Plan Nr. 351 „Tiroler Weg“ vom 17.12.2009 sowie der schalltechnischen Untersuchung, Bericht 2861/09 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (2009) ausgewertet. Die Bewertung der Lärmsituation durch benachbartes Gewerbe (Nahversorgungszentrum „Franzosenallee“) erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, Bericht 2908/10 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (2010) und mit Hilfe der aktuellen Berechnungsgrundlagen der TA-Lärm.

Die Lärmkarte der Stadt Leipzig stellt für das Plangebiet eine maximale Verkehrslärmbelastung (Straßen- und Straßenbahnverkehr) von 60-65 dB(A) tags und 50-55 dB(A) nachts im Bereich der Prager Straße dar. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Bericht 2861/09) vom Ingenieurbüro Goritzka wurde für den Straßenverkehr (Prognosehorizont 2015) ein Emissionspegel von 65,5 dB(A) tags und 56,8 dB(A) nachts sowie für den Straßenbahnverkehr von 53,9 dB(A) tags und 48,5 dB(A) nachts berechnet.

Für den Gewerbelärm ausgehend vom Nahversorgungszentrum „Franzosenallee“ weist die schalltechnische Untersuchung (Bericht 2908/10) vom Ingenieurbüro Goritzka einen Emissionspegel von maximal 57 dB(A) tags und maximal 35 dB(A) nachts aus.

Bisher nicht berücksichtigt wurden dabei Emissionen des Vorhabens selbst (soziale Einrichtungen, Betreutes Wohnen, Bildungswerk). Relevante Emissionsquellen können Anliefer- und Entsorgungsprozesse, Frequentierung der Pkw-Stellplätze tags und nachts sowie Größe und Nutzungscharakter von Freibereichen sein. Ebenfalls bedeutsam sind die Anordnung schutzbedürftiger Räume (Lage und Abstand zu den Emissionsquellen) und die Betriebszeiten der sozialen Einrichtungen. Dass diese, bisher nicht untersuchten Emissionsquellen des Vorhabens selbst keine unzulässigen Immissionsbelastungen für die schützbedürftige Bebauung ergeben, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 bzw. die Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung für Wohngebiete gemäß der städtischen Umweltqualitätsziele und –standards von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden insbesondere durch den Straßenverkehr im Tages- und Nachtzeitraum jeweils um etwa 10 dB(A) überschritten. Zudem werden im Beurteilungszeitraum tags die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) durch den Gewerbelärm des benachbarten Nahversorgungszentrums geringfügig um ≤ 2 dB(A) überschritten.

Somit sind für die geplante Bebauung aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

d) Datengrundlagen und Fachliteratur

Folgende Datengrundlagen wurden für die Bearbeitung des Umweltberichts verwendet:

- Landschaftsarchitekturbüro Seelemann (2010): Entwurf zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 351 Tiroler Weg, Stand 01.06.2010
- Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann (1994): Grünordnungsplan für das Rahmenplangebiet Leipzig-Probsteida-Curschmannstraße
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2006): Lärmkarte der Stadt Leipzig gemäß § 47c BImSchG, Auszug für Prager Straße - B-Plan Nr. 351 „Tiroler Weg“ (Tages- und Nachtzeitraum) vom 17.12.2009
- Stadt Leipzig, Grünflächenamt (1999, Fortschreibungsstand 2007): Landschaftsplan Leipzig
- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (1994, Fortschreibungsstand 2007): Flächennutzungsplan Leipzig
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2002): Leipziger Bewertungsmodell, 2. Auflage
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2003) Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig
- Steinicke & Streifeneder (1997): Stadtklimauntersuchung Leipzig, im Auftrag der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
- Dr. R. Schnabel (2001): Neubewertung der Böden im Stadtgebiet Leipzig, im Auftrag der Stadt Leipzig, Grünflächenamt

- Dr. R. Schnabel (14.06.2010): B-Plan Nr. 351 Tiroler Weg, Ornithologische Erfassung
- Dr. R. Schnabel (14.06.2010): Potenzialabschätzung zum B-Plan Nr. 351 Tiroler Weg
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2007): Bodenatlas des Freistaates Sachsen, Maßstab 1:200.000 (BAS 200)
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2009): Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig inklusive der Emissionskarten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (IUH) (2008): Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Leipzig/Probstheida, B-Plan 351, PA5, Leipzig goritzka akustik (2009): Schalltechnische Untersuchung Bericht 2861/09, Schallimmissionsprognose BV „Sonnenpark Probstheida“, Bebauungsplan 351 „Tiroler Weg“ Leipzig – Probstheida
- goritzka akustik (2010): Schalltechnische Untersuchung Bericht 2908/10, Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung des Bebauungsplanes 351, Leipzig - Probstheida

Für die Bewertung wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen:

- Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Eigene Bestandsaufnahmen zur Fauna erfolgten vor der Erstellung des Umweltberichts nicht. In der Brutsaison 2010 wurde jedoch zusätzlich der Vogelbestand (alle hör- und sichtbaren Vögel, insbesondere Brutvögel) im Plangebiet durch einen artenschutzfachlichen Gutachter erfasst. Die Kartierung erfolgte in mehrmaliger Begehung witterungsabhängig von Anfang April bis Anfang Juni 2010. Ergänzend dazu wurde eine Potenzialabschätzung für weitere Tierartengruppen durchgeführt. Diese umfasste eine Überprüfung anhand vorhandener Daten, inwieweit Reproduktions-, Nahrungs- oder Aufenthaltsstätten durch die geplante Maßnahme beeinflusst werden können. Vor-Ort-Erfassungen der angegebenen Tierartengruppen sind dabei nicht vorgesehen, jedoch die Einbeziehung von Beobachtungen im Rahmen der Brutvogelerfassung.

Weitergehende Aussagen beschränken sich auf Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebiets sowie der Biotop- und Nutzungstypenkartierung.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Das ursprüngliche Plangebiet mit seinem überwiegenden Anteil an intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Weide) und strukturarmen Vegetationsbeständen (Ruderalfluren mit unterschiedlichen Dominanzen von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), *Landreitgras* (*Calamagrostis epigejos*) oder Brombeere (*Rubus spec.*)) wurde insgesamt als von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere eingeschätzt. Zumal es auf den ackerbaulich genutzten Flächen zu saisonal wiederkehrenden Störungen der Fauna kommt. Allerdings sind Ruderalfluren für die Artengruppe der Insekten, der Bestand an heimischen Einzelbäumen für die Avifauna und Kleinstrukturen wie Heckenpflanzungen oder der naturnah angelegte, wasserführende Graben mit Röhrichtvegetation (geschützt nach § 26 SächsNatSchG) für Reptilien und Vögel bzw. Amphibien bedeutsam.

Die ornithologische Erfassung wies im Plangebiet lediglich 21 Vogelarten (überwiegend Ubiquisten), von denen nur 8 im Gebiet brüten, nach. Generell war das Plangebiet im Vergleich zum Umland als Brutplatz für Vögel nur wenig bedeutsam. Schwerpunkte der ornithologischen Besiedlung waren vielmehr die angrenzenden Garten- und Siedlungsbereiche, deren Hecken Brutplätze in größerer Zahl bieten. Im Baumbestand des Plangebietes waren keine Höhlenbäume enthalten. Allerdings wurden die Bäume von den aus dem Umfeld einfliegenden Vogelarten gern als Sitz- und Singwarte genutzt. Im Offenlandbereich wurden keine Bodenbrüter, wie zum Beispiel die Feldlerche, festgestellt und waren mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Die ornithologisch wertvollsten Bereiche (siehe Plandarstellung zum Bestand im Anhang 1) befanden sich im Norden (dicht mit Gehölzen

bewachsenen Aufschüttungen) sowie im Südwesten (Altbaumbestand am temporär wasserführenden Verdunstungsgraben*²) des Plangebietes.

Insgesamt waren für die Potenzialabschätzung drei Arten, die in der EU-Vogelrichtlinie und/ oder in den Roten Listen der BRD bzw. Sachsens aufgeführt sind, relevant:

- Neuntöter (*Lanius collurio* – Art der EU-Vogelschutzrichtlinie; RL SN: Vorwarnliste) brütete im Plangebiet im Bereich der dicht mit Gehölzen bewachsenen Aufschüttungen
- Haussperling (*Passer domesticus* – RL D: Vorwarnliste) Nahrungsgast auf den mit Samenunkräutern bewachsenen Flächen im Plangebiet; brütete in den bebauten Bereichen nördlich und westlich des Plangebietes
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica* – RL D: Vorwarnliste) Nahrungsgast auf den offenen Feldfluren, v. a. auf den aufgelassenen Ackerflächen und Ackerrändern im Plangebiet

Die Potenzialabschätzung nennt aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes 30 Säugetierarten, die nach 1990, teilweise allerdings nur aus Einzelbeobachtungen, nachgewiesen wurden. Davon sind 10 Arten, welche in der FFH-Richtlinie und/ oder der Roten Listen der BRD bzw. Sachsens aufgeführt sind, relevant:

- Feldspitzmaus (*Crocidura leucodon* – RL D: 3) aktuelles Vorkommen im Plangebiet nicht auszuschließen, aber nicht sehr wahrscheinlich
- Feldhase (*Lepus europaeus* – RL D, SN: 3) aktuelles Vorkommen im Plangebiet nicht auszuschließen, aber nicht sehr wahrscheinlich
- Mauswiesel (*Mustela nivalis* – RL D: Vorwarnliste) benötigt deckungsreiche Randstrukturen, die im Plangebiet momentan nicht vorhanden sind
- Fledermäuse (Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii* – FFH IV; Einzelexemplare), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* – FFH: IV; RL D: 3, RL SN: 2; Einzelexemplare), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii* – FFH: IV; RL D: G; RL SN: R), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus* – FFH: IV), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula* – RL D, RL SN: 3), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus* – FFH: IV; RL D: Vorwarnliste; RL SN: 3), Braunes Langohr (*Plecotus auritus* – FFH: IV; RL D: Vorwarnliste)) das gelegentliche Vorkommen von Fledermäusen, besonders von Gebäude bewohnenden Arten, ist wahrscheinlich

Im östlichen Abschnitt des wasserführenden Grabens wurden unmittelbar neben dem Rohrdurchlass Laichballen des Grasfrosches (*Rana temporaria* – RL SN: Vorwarnliste) und später Grasfroschquappen vorgefunden. Vermutlich nutzen die Tiere nach der Metamorphose das umliegende Grünland und die Gärten der angrenzenden Siedlungsgebiete als Sommerlebensraum. Trotz intensiver Suche konnten im Plangebiet keine Zauneidechsen (*Lacerta agilis* – FFH: IV; RL D: Vorwarnliste) nachgewiesen werden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere ist es, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zählen nicht heimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna zu erwarten ist.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wurde insgesamt nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Tierarteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für besonders bedeutende Arten der Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie, der Roten Listen sowie nach Bundesartenschutzverordnung. Langfristig wäre jedoch die Etablierung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Arten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalflächen nicht auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Im Nachgang der Planungsdurchführung wird sich das Artenspektrum von Arten der Acker- und Ruderalflächen in Richtung von Arten der Gärten und Gehölzflächen verschieben. Eine erhebliche

*2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung: Verdunstungsgraben war temporär wasserführend (Verbindung mit Durchlass Prager Straße festgestellt); Anschluss an öffentliche Regenentwässerung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgt

Verschlechterung der ursprünglich aufgenommenen Situation wird dadurch insgesamt nicht erwartet. Durch den Erhalt von Einzelbäumen und des wasserführenden Grabens mit dem dort vorhandenen Vegetationsbestand (Röhrichte, Birkenspontanauswuchs) können abgesehen von den Ruderalfluren, die vorhandenen, als für das Schutzgut Tiere bedeutsam eingestuft Biotoptypen zum Teil am Ort bzw. an anderer Stelle in Plangebiet erhalten werden.

Mit der Anlage artenreicher Hausgärten, der Strukturierung der öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen und der Neuanlage von Sekundärbiotopen (Felsflur, Mulde, Graben) wird die Strukturvielfalt des Gebietes im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Dadurch und durch unterstützende Maßnahmen (Nisthilfen, Fledermausquartiere an Gebäuden, Bauwerksbegrünung, vorgezogene Begrünungsmaßnahmen) ist die Einwanderung weiterer, u. a. auch geschützter Arten wie etwa Hausperling, Feldsperling und Gartenrotschwarz als Brutvögel, Zauneidechse, Mauswiesel oder Feldermaus sehr wahrscheinlich und der Erhalt des Lebensraumes für die einzige Art der EU-Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet, den Neuentöter, möglich. Die Laichplätze und Sommerquartiere für den Grasfrosch und andere Amphibien werden mit Erhalt des wasserführenden Grabens und der unmittelbar angrenzend, neu entstehenden Grünflächen gesichert.

Mit der Baumaßnahme gehen allerdings die Nahrungsflächen für die Rauchschnalbe verloren. Die zu erwartende Einschränkung des Nahrungshabitates wurde als nicht Existenz bedrohend eingeschätzt, da die Nutzungsdichte relativ gering ist (kaum mehr als 5 bis 10 Tiere gleichzeitig) und die Möglichkeit zum Ausweichen nach Süden, auf die dort angrenzenden Ackerflächen, besteht.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Bei Plandurchführung können die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden. Dem Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln, steht das Vorhaben nicht entgegen.

d) Prognose der Auswirkung der Planung
Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. c) sind durch das Vorhaben voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.**

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Teilweiser Erhalt bzw. Ergänzung der temporär wasserführenden Grabenstrukturen*³ und des begleitenden Baumbestands
- Vollständiger Erhalt des wasserführenden Grabens mit den nach § 26 SächsNatSchG geschützten Röhrichten und dem Gehölzbestand auf der Grabenböschung
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) mit Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen als neuer Lebensraum
- Neuanlage von Sekundärbiotopen (Felsflur, Mulde, Graben) als neuer Lebensraum
- Straßenbaumpflanzungen mit hoher Pflanzqualität mit heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Bäumen als neuer Lebensraum
- Strukturierung von Hausgärten durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (ein Baum je angefangene 150 m²) in Kombination mit heimischen Sträuchern (Flächenanteil 15% bzw. 30 %) als neuer Lebensraum
- Zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für den im nordöstlichen Teil des Plangebietes (WA 11) verlorengehenden Lebens- und Brutraum der nach EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Art des Neuentöters wird im städtebaulichen Vertrag vorgesehen, im Herbst 2010 am Ostrand des Plangebietes eine vorgezogene Begrünungsmaßnahme (dichte, mindestens fünfreihige Baum-Strauch-Struktur aus heimischen Arten, z.B. Stieleiche, Weißdorn, Beeren tragende Sträucher, Hundsrose) durchzuführen.
- Als unterstützende Maßnahmen zur Herstellung bzw. Verbesserung der Strukturvielfalt für das Schutzgut Tiere wird im städtebaulichen Vertrag vorgesehen, an geeigneten Bäumen entlang der Erschließungsstraßen sowie an Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nistkästen für potenzielle Brutvögel anzubringen. Zusätzlich wird empfohlen an geeigneten Gebäuden

*3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung: Verdunstungsgraben war temporär wasserführend (Verbindung mit Durchlass Prager Straße festgestellt); Anschluss an öffentliche Regenentwässerung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgt

künstliche Fledermausquartiere vorzusehen. Eine entsprechende Abstimmung mit einem Fachplaner (z. B. artenschutzfachlicher Gutachter) muss im Genehmigungsverfahren erfolgen.

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- Bauzeit: Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge, Beschränkung der Bauzeit
- Die Beseitigung der ornithologisch wertvollen Bereiche erfolgte nach der Sommerperiode, so dass die vorhandene Brut nicht gestört wurde.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Oktober 2009 wurde eine eigene Erfassung der Nutzungs- und Biotoptypen des Plangebiets durchgeführt. Die erfassten Nutzungs- und Biotoptypen, deren Lage in der beiliegenden Plandarstellung zum Bestand (Anhang 1) nachvollzogen werden kann, sind im GOP näher beschrieben. Eine Kartierung der Flora bzw. einzelner Pflanzenarten (mit Ausnahme der Erfassung von Einzelbäumen, vgl. Baumbestandsliste Anhang 1) erfolgte nicht.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Nach eigenen Kartierungen wurden im Untersuchungsraum keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen. Folgende flächige Nutzungs- und Biotoptypen wurden kartiert:

Nutzungs- und Biotoptypen	Fläche in qm
Hochwüchsige/ mehrjährige Ruderalfluren, baumarm, Goldrutendominanz	10.362
Hochwüchsige/ mehrjährige Ruderalfluren, baumarm, Landreitgrasdominanz	4.266
Hochwüchsige/ mehrjährige Ruderalfluren, baumarm, Brombeerdominanz	630
Hecken-/Strauchpflanzung	136
Weide, intensiv genutzt	9.328
Acker, intensiv genutzt	65.488
ruderales Wiesen	776
naturnah angelegter Graben, Röhrichtvegetation	194
naturnah angelegter Graben, Grabenböschung mit Birkenspontanaufwuchs	778
Zwischensumme	91.958
Trassenvorbehaltstreifen Prager Straße	3.002
Summe	94.960
Einzelbäume	19 Stück

Das Plangebiet zeichnete sich nur durch wenige natürlich gewachsene, vor allem aber durch anthropogen geschaffene Biotopstrukturen aus. Insgesamt verfügte das Plangebiet über eine vielfältige und für Agrarlandschaften in Siedlungsrandlage typische Biotopausstattung. Hervorzuheben war insbesondere der das Plangebiet in nord-südlicher Richtung durchziehende und mit großkronigen Bäumen gesäumte, temporär wasserführende Graben, der zur Aufnahme und Versickerung des auf den benachbarten Feldern oberflächlich auftretenden Niederschlagswassers diente. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde zudem eine Anbindung des Grabens an die westlich der Prager Straße gelegene Straßenentwässerung festgestellt^{*4}. Der überwiegende Teil der Nutzungs- und Biotoptypen wurde wegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Weide) und der Dominanz von nicht heimischen, invasiven Neophyten (Ruderalfluren mit Dominanz von *Solidago canadensis* und *Calamagrostis epigejos*) bzw. standortfremden Arten (Grabenböschung mit Birkenspontanaufwuchs) als von geringer Bedeutung für das Schutzgut Flora eingeschätzt. Lediglich der Bestand an heimischen Einzelbäumen oder Kleinstrukturen wie Heckenpflanzungen, die ruderales Wiesen oder der naturnah angelegte, wasserführende Graben mit Röhrichtvegetation (geschützt nach § 26 SächsNatSchG) wiesen eine mittlere bis hohe Bedeutung bzw. ökologische Wertigkeit auf.

*4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung: Verdunstungsgraben war temporär wasserführend (Verbindung mit Durchlass Prager Straße festgestellt); Anschluss an öffentliche Regenentwässerung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgt

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Pflanzen ist es, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzenarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zählen nicht heimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Flora zu erwarten ist. Zudem sind gesetzlich geschützte Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung zu erhalten und alle in Leipzig existierenden Biotoptypen sind in einem repräsentativen Umfang zu erhalten und zu entwickeln.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wurde insgesamt nicht von einer erheblichen Veränderung der heute vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen und des Pflanzenarteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für als besonders bedeutend eingestufte Lebensraumtypen nach Anhang 1 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Biotoptypen und Pflanzengesellschaften. Langfristig wäre jedoch die Entstehung wertvoller Biotopstrukturen und die Ansiedelung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Pflanzenarten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalflächen nicht auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der Acker- und Ruderalflächen in Richtung von Arten der Gärten und Gehölzflächen verschieben. Die Vegetationsflächen werden sich aufgrund der Neuversiegelung durch Bebauung insgesamt verringern. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation wurde allerdings nicht erwartet, da durch den Erhalt von Einzelbäumen, des wasserführenden Grabens mit den nach § 26 SächsNatSchG geschützten Röhrichtbestand und Teilen der vorhandenen, temporär wasserführenden Grabenstrukturen des Verdunstungsgrabens sowie die Anlage artenreicher Hausgärten und die Strukturierung der öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) mit zahlreichen Baum- bzw. Strauchpflanzungen die als für das Schutzgut Pflanzen bedeutsam eingestuften Biotoptypen zum Teil am Ort bzw. an anderer Stelle in Plangebiet erhalten werden können. Die Neuanlage von Sekundärbiotopen (Felsflur, Mulde, Graben) begünstigt zudem die Etablierung neuer Pflanzengesellschaften.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. c) sind durch das Vorhaben voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.**

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Teilweiser Erhalt bzw. Ergänzung der temporär wasserführenden Grabenstrukturen (Verdunstungsgraben) und des sie begleitenden Baumbestands
- Vollständiger Erhalt des wasserführenden Grabens mit den nach § 26 SächsNatSchG geschützten Röhrichten und dem Gehölzbestand auf der Grabenböschung
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) mit Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen
- Neuanlage von Sekundärbiotopen (Felsflur, Mulde, Graben)
- Straßenbaumpflanzungen mit hoher Pflanzqualität mit heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Bäumen
- Strukturierung von Hausgärten durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (ein Baum je angefangene 150 m²) in Kombination mit heimischen Sträuchern (Flächenanteil 15% bzw. 30 %)
- Eingrünung von Garagen, Carports und Müllstandplätzen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Laubhecke
- Begrünung von fensterlosen Hauswänden ab 15 m² Flächengröße mit 3 kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen pro Laufmeter

- Begrünung der Lärmschutzwand mit 3 kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen pro Laufmeter
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen (Mindestsubstratschicht 5 cm) auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen und Carports

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der vorhandenen Böden im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Bodendaten aus dem Bodenatlas des Freistaates Sachsen (BAS 200, 2007) der Bodenkartierung der Stadt Leipzig (2001) und des für das Bauvorhaben vorliegenden Baugrundgutachtens gemäß DIN 4020 vom Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (2008).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Im Bodenatlas des Freistaates Sachsen werden für das Plangebiet die Bodentypen Pseudogley-Parabraunerde und Hortisol und in der Stadtbodenkartierung als Leitbodenart Pseudogley-Lessivé mit deutlichen Staunässeerscheinungen und als Begleitbodenart sickerwasserbeeinflusster Lessivé-Pseudogley ausgewiesen. Der Natürlichkeitsgrad der vorhandenen Böden wird in der Bodenkartierung der Stadt Leipzig als naturnah, Boden unter Ackernutzung bewertet. Somit kann trotz der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend von einem gering gestörtem Bodenprofil und weitgehend intakten Bodenfunktionen ausgegangen werden. Allerdings ist eine Vorbelastung durch den sehr wahrscheinlichen Biozid- und Düngemittelsatz nicht auszuschließen. Zudem sind die Böden im Norden des Plangebietes durch Aushubmaterial des B-Plangebietes Nr. 141 anthropogen überprägt und auf den von Pferden beweideten Flächen stark verdichtet.

Gemäß Baugrundgutachten wurden im Plangebiet in den für die Bebauung maßgeblichen Tiefen zwei flächenhaft anstehende, regionalgeologisch typische Geschiebemergelhorizonte (graugrüner bis gelbbrauner Saale-I über rotbraunem Elster-I Geschiebemergel) mit zwischengeschalteten Schmelzwasserbildungen (überwiegend eng gestufte, elster- bis saalekaltzeitliche Sande) aufgeschlossen. Der tiefere Untergrund wird aus tertiären Sedimenten mit eingeschalteten Braunkohleflözen gebildet. Oberflächlich wurde Mutterboden mit Mächtigkeiten zwischen 0,4 und 0,9 m nachgewiesen.

Weder die in der städtischen Bodenkartierung noch die im Bodenatlas des Freistaates Sachsen ausgewiesenen Bodentypen sind in der Stadt Leipzig als selten anzusehen. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Nach Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich im Umgriff des Plangebietes keine altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 (6) BBodSchG befinden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Boden sind sowohl der Erhalt der natürlich gewachsenen Böden als auch der vorrangige Schutz von nicht überprägten/ unbelasteten Böden gegenüber überprägten/ belasteten Böden. Ferner sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen und der anthropogen bedingte Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu vermeiden.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung waren Eingriffe in das Schutzgut Boden insbesondere durch die Inanspruchnahme und Versiegelung naturnaher, zurzeit landwirtschaftlich genutzter Böden und dem damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG zu erwarten. Insgesamt werden nach Abschluss der Realisierung etwa 3 ha voll- bzw. teilversiegelt sein, was einem Flächenanteil von rund 33% entspricht.

Zudem kommt es auf den durch Baubetrieb temporär beanspruchten Flächen zu einer Verdichtung des Oberbodens mit Störung des Gas- und Wasserhaushaltes. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, kann hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung gesprochen werden, die durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise

durch Tieflockerung, rückgängig gemacht werden kann.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach nur bedingt eingehalten werden, da insbesondere durch Versiegelung naturnahe Böden überprägt und damit die natürlichen Bodenfunktionen auf diesem Flächen zerstört werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Aufgrund der geplanten Versiegelung naturnaher Böden und dem damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG können durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für den zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden waren im Rahmen der Erarbeitung von Kompensationsmaßnahmen insbesondere Möglichkeiten von Entsiegelung zu prüfen (vgl. 7.4). Demnach ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ausgehend vom Umfang der im B-Plan vorgesehenen Versiegelung vorrangig ein möglichst hoher Anteil an Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen. Soweit ein vollständiger Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, sind an dafür geeigneten Kompensationsstandorten die natürlichen Bodenfunktionen möglichst umfassend aufzuwerten.

Die zurückzubauenden und zu entsiegelnden Flächen sind so zu gestalten, dass die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 BBodSchG wieder hergestellt werden. Das dort aufzubringende standortfremde Bodenmaterial muss den Anforderungen von § 12 BBodSchV entsprechen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Weitgehende Minimierung der (Voll-)Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,25 bis max. 0,45 zzgl. einer 15%- bis 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a (2) BauGB) z.B. durch Beschränkung der erforderlichen neu anzulegenden Verkehrsflächen auf ein Minimum
- Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von öffentlichen Parkplätzen und eigenständigen Geh- und Radwegen mit wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnehmenden Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Fahrstreifen, Ökopflaster mit einer Versickerungsrate von mind. 40 %). Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- Entfernung des Aushubmaterials aus dem B-Plangebiet Nr. 141 entsprechend der abfallrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen
- Aufzubringende, standortfremde Bodenmaterialien müssen den Anforderungen gemäß § 12 BBodSchV entsprechen

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- Bauzeit: benötigte Lagerflächen sollten, wenn möglich, auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen im Umfeld eingerichtet werden

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage der Bodenkartierung der Stadt Leipzig (2001) und des für das Bauvorhaben vorliegenden Baugrundgutachtens vom Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (2008).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Die zwischen den beiden Geschiebemergelhorizonten (vgl. 7.2.3.1 b) zwischengeschalteten Schmelzwasserablagerungen (überwiegend eng gestufte, elster- bis saalekaltzeitliche Sande) mit einer relativ geringen und stark schwankenden Mächtigkeit von 0,3 bis >4,9 m bilden im Plangebiet den oberen Grundwasserleiter. Nach HK-50 Kartenwerk ist diese Schicht nur saisonal bzw. gering

wasserführend. Der Bemessungswasserstand wurde auf etwa 0,8 bis 1,5 m unter Gelände geschätzt. Den Hauptgrundwasserleiter im Plangebiet stellt das tiefer anstehende Tertiär dar. Grundwasser steht dort in einer Tiefe von etwa 30 m unter Gelände an und ist aufgrund der Mächtigkeit der darüberliegenden Deckschichten relativ gut gegenüber eindringenden Schadstoffen geschützt.

Die in der Bodenkartierung der Stadt Leipzig ausgewiesene Leitbodenart Pseudogley-Lessivé weist deutliche Stauäusseerscheinungen auf. Die Begleitbodenart Lessivé-Pseudogley wird als sickerwasserbeeinflusst ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem gemäß § 100 (3) des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der wasserführende Graben im Norden des Plangebietes ist eine wasserwirtschaftliche Anlage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL).

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser sind sowohl die grundsätzliche Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzonen als auch der weitgehende Erhalt der vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit).

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der Neuversiegelung mit einer Verringerung der Versickerung und der Verdunstung des Niederschlagswassers auszugehen. Wesentliche Unterschiede in der Versickerungsrate und der Grundwasserneubildungsrate sowie in der Qualität des Grundwassers ergeben sich nicht. Ein relevanter Schad- und Nährstoffaustrag aus dem Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser, das in Zisternen oder auf andere Weise zurückgehalten wird, kann umfangreich zur Bewässerung der Hausgärten oder zur Brauchwassernutzung Verwendung finden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Da die umweltrelevanten Ziele eingehalten werden können, sind durch das Vorhaben **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.**

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Weitgehende Minimierung der (Voll)Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,25 bis max. 0,45 zzgl. einer 15%- bis 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- Bodenversiegelungen und die damit verbundene Verringerung der Versickerung und der Verdunstung des Niederschlagswassers sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a (2) BauGB) z.B. durch Beschränkung der erforderlichen neu anzulegenden Verkehrsflächen auf ein Minimum
- Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von öffentlichen Parkplätzen und eigenständigen Geh- und Radwegen mit wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnehmenden Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen, Ökopflaster mit einer Versickerungsrate von mind. 40 %). Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke

- Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem Grundstück
- Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers durch die intensive Bepflanzung der Nebenanlagen
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen (Mindestsubstratschicht 5 cm) auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen und Carports

7.2.5 Luft

Mit der EU-Rahmenrichtlinie zur Luftqualität (RL 96/62/EG) und den zugehörigen Tochterrichtlinien wurden Luftqualitätsziele - u. a. für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) - zur Vermeidung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt. Die Umsetzung dieser Richtlinien in deutsches Recht erfolgte durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 22. Verordnung zum BImSchG (aktuelle Fassung: 04. Juni 2007).

Seit Anfang Januar 2005 gelten nun folgende Grenzwerte für Feinstaub PM₁₀:

Mittelungszeitraum	Beurteilungswert	
1 Tag	50 µg/m ³	max. 35 Überschreitungen im Kalenderjahr
1 Jahr	40 µg/m ³	

Im Januar 2010 traten außerdem folgende Grenzwerte für NO₂ in Kraft (für die Jahre davor gibt es zusätzliche Toleranzmargen):

Mittelungszeitraum	Beurteilungswert	
1 Stunde	200 µg/m ³	max. 18 Überschreitungen im Kalenderjahr
1 Jahr	40 µg/m ³	

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Dokumentation der Vorbelastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen wurde der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009) einschließlich der Emissionskarten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu den Jahresmittelwerten der Stickstoffdioxid (NO₂)- und Feinstaub (PM₁₀)-Belastung herangezogen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Laut Luftreinhalteplan (Emissionskarten 1 bis 8) sind im entsprechenden, das Plangebiet umfassenden Rasterquadranten (Rastergröße 1 km x 1 km) für die Emission von Stickoxiden (NO_x) genehmigungsbedürftige Anlagen mit Pflicht zur Emissionserklärung mit 5 – 10 t/km²a und für die Emission von Feinstaub (PM₁₀) der Schienen- und Straßenverkehr (inkl. Aufwirbelung und Abrieb) entlang der Prager Straße mit 0,25 – 0,5 t/km²a als Hauptverursacher zu betrachten. Im gesamtstädtischen Vergleich sind die Emissionsraten von NO_x und PM₁₀ im entsprechenden Quadranten als mittel bzw. gering einzustufen. Hausbrand und Kleinverbraucher sowie Pflanzenbau und Tierhaltung spielen als Emittenten von NO_x und PM₁₀ für diesen Bereich nur eine untergeordnete Rolle.

Gemäß dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden von 2001 bis 2005 folgende Immissionswerte (Jahresmittel) ermittelt (Emissionskarten 10 und 12): NO₂ : ≤ 20 µg/m³ und PM₁₀ : 20 – 24 µg/m³. Diese Werte sind im gesamtstädtischen Vergleich als niedrig bis mittel einzustufen und liegen deutlich unter den laut EU-Richtlinie festgelegten Jahreshrenzwerten von je 40 µg/m³.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Luft ist die Minderung der Luftschadstoffemissionen, die vorrangige Entwicklung umweltgerechter Verkehrsarten gegenüber dem individuellen motorisierten Verkehr sowie die Erreichbarkeit aller notwendigen Wege in der Stadt, vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV).

7.2.5.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist ein geringfügiger Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet sowie durch Heizungsabluft zu erwarten. Die laut EU-Richtlinie festgelegten Jahresgrenzwerte werden somit voraussichtlich auch weiterhin eingehalten. Ob die für das Jahr 2015 mit den Umweltqualitätszielen und –standards für die Stadt Leipzig angesetzten Jahresgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) von je 20 µg/m³ ebenfalls unterschritten werden können, lässt sich mit dem jetzigen Kenntnisstand nicht feststellen. Die momentane Situation lässt vermuten, dass auch zukünftig zumindest der Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) eingehalten werden könnte. Ferner ist durch die gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr lediglich mit einem geringen Aufkommen an Individualverkehr zu rechnen. Durch den Einsatz von Gas zur Wärmeversorgung sowie durch den individuellen Einsatz von Solaranlagen zur Warmwasser- bzw. Elektroenergieerzeugung kann zudem die Luftverschmutzung begrenzt bzw. vermindert werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.**

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Bei Errichtung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden ist der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub 50 mg/m³ (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

Zudem wirken sich die festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima positiv auf die klimatisch-lufthygienische Situation im Plangebiet aus.

7.2.6 Klima

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Kurzbeschreibung des Schutzgutes Klima werden Angaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999, Fortschreibungsstand 2007) und der Stadtklimauntersuchung Leipzig (1997) ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig Karte „Zielkonzept Klima/ Luft“ wird das Plangebiet als Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen ausgewiesen. Die Klimafunktionskarte der Stadtklimakartierung wies die Acker- und Weideflächen im Plangebiet, wie auch die im Osten und Südosten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, als schwache Kaltluftfläche mit mittlerer Abkühlung sowie die Ruderalfluren als Kaltluftfläche mit mittlerer Abkühlung aus. Luftleitbahnen oder Kaltluftabflüsse sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die im Südwesten, auf der gegenüberliegenden Seite der Prager Straße gelegenen Siedlungsgebiete wurden als schwache Kaltluftfläche mit mittlerer bis starker Abkühlung dargestellt. Im näheren Umfeld sind alle Straßen, einschließlich der Prager Straße und der Franzosenallee mit der Bebauung am sogenannten Rundling als schwache Wärmeinseln kartiert. In der Bewertungskarte der Stadtklimakartierung wird dem gesamten Plangebiet eine sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion zugesprochen. Die umliegende Bebauung wird dem Gartenstadtklima bzw. Stadtrand- und Siedlungsklima mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung

(Bebauungsverdichtung, Flächenversiegelung) sowie einer geringen bis mäßigen klimatisch-lufthygienischen Vorbelastung zugeordnet.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Klima sind insbesondere der Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen sowie die Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für den Flächennutzungstyp Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung ist eine maximale durchschnittliche Versiegelung von 40% vorgesehen. Zudem ist der Bestand an Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die im Plangebiet vorhandenen Kaltluftflächen zerstört. Durch Versiegelung und Heizungsabluft ist mit einer Verschlechterung der klimatisch-lufthygienischen Situation und ggf. mit einem geringfügigen lokalen Temperaturanstieg zu rechnen. Erhebliche Unterschiede der klimatisch-lufthygienischen bzw. thermischen Situation des Gebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der gering verdichteten Bebauung mit starker Durchgrünung sowie der Neuanlage einer großflächigen öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichfunktion allerdings nicht zu erwarten.

Der Gebäudeenergiebedarf kann zudem zum Schutz des globalen Klimas durch geeignete bauliche Maßnahmen möglichst gering gehalten werden. Durch eine südliche Ausrichtung der Hauptwohnräume kann ein hoher Anteil der benötigten Energie für Raumwärme durch passive Sonnenenergienutzung bereitgestellt werden. Neben der Nutzung von Solarenergie ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer im Interesse des Klimaschutzes über die Verwendung weiterer alternativer bzw. erneuerbarer Energieträger (z.B. Erdwärme) zu entscheiden. Durch die Anwendung energetischer Standards (z.B. Passivhausstandard) kann der erforderliche Energiebedarf reduziert werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach nur bedingt eingehalten werden. Das Umweltqualitätsziel der Stadt Leipzig Kaltluftentstehungsflächen zu erhalten, wird mit Durchführung der Planung nicht erreicht. Ein hoher Anteil der Kaltluftentstehungsfläche wird zerstört. Allerdings kann insbesondere mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Abbau der Klimafunktionen im Plangebiet auf 80% begrenzt werden.

Der Zielwert für die maximale durchschnittliche Versiegelung für Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung von 40% kann eingehalten und der Bestand an Grünflächen im Stadtgebiet durch die Neuanlage einer großzügigen öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) erhöht werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten**.

7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

Die festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Luft wirken sich positiv auf die klimatisch-lufthygienische Situation im Plangebiet aus.

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- Verwendung von hellen Oberflächenbelägen (Reduzierung der Aufheizung)

7.2.7 Landschaft

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der im Rahmen der Erfassung der Nutzungs- und Biotoptypen durchgeführten Ortsbegehungen sowie Einstufungen gemäß der Landschaftsbildbewertung des Leipziger Bewertungsmodells.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet wurde hauptsächlich von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Weide) sowie anderen, für Agrarräume in Siedlungsrandlage typischen Biotopstrukturen (Ruderalfluren) geprägt. Hervorzuheben sind insbesondere der das Plangebiet in nord-südlicher Richtung durchziehende und mit großkronigen Bäumen gesäumte, temporär wasserführende Graben (Verdunstungsgraben) sowie der naturnah angelegte, wasserführende Graben mit Röhrichtvegetation (geschützt nach § 26 SächsNatSchG). Im Norden des Plangebietes wurde das Landschaftsbild durch Aushubmaterial des B-Plangebietes Nr. 141 und großflächige Goldruten-Bestände negativ beeinflusst. Gemäß dem Leipziger Bewertungsmodell war das Plangebiet dem Landschaftsbildtyp Offenland, Agrarlandschaften zuzuordnen. Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzungsformen, der Lage am Siedlungsrand sowie Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen war das Landschaftsbild insgesamt als gering beeinträchtigt einzustufen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Landschaft war die Erhaltung oder tendenzielle Wiederherstellung der typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes. Für die städtischen Grünflächen sind daher sowohl der Aufbau und die Erhaltung einer ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen als auch die Auswahl überwiegend einheimischer und standortgerechter Arten bei neu anzupflanzenden Gehölzen vorgesehen.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung (Bebauung mit Einfamilienhäusern und Gebäuden für den Gemeinbedarf, Anlage von vielschichtigem Großgrün) hat eine Neustrukturierung des gesamten Plangebietes und somit eine Überformung des bestehenden Landschaftsbildtyps zur Folge. Der Landschaftscharakter verändert sich von den Agrarlandschaften hin zu den Siedlungsgebieten der Einfamilien- und Reihenhäuser. Dabei werden bestehende, raumwirksame Elemente wie die großkronigen Einzelbäume oder der temporär wasserführende Graben (Verdunstungsgraben) zum Teil erhalten bzw. ergänzt und in die Planung integriert. Aufgrund des hohen Durchgrünungsgrads mit prägendem Baumbestand, einer vielfältigen Biotopausstattung, einem geringen Bebauungsanteil bzw. Versiegelungsgrades (33% der Gesamtfläche, nach den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig sind 40% für Wohngebiete anzustreben), einer attraktiven und raumwirksamen Siedlungsrandgestaltung mit einem hohen Anteil allgemein nutzbarer Flächen (öffentliche Grünfläche), der guten Zugänglichkeit und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnhaltestelle) sowie markanter, städtebaulicher Merkmale (Akzentbau, Hügel mit einem besonderen Einzelbaum) kann gemäß Leipziger Bewertungsmodell von einer idealen Ausprägung des Landschaftsbildtyps Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser gesprochen werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes nur bedingt eingehalten werden. Die für das Leipziger Land typischen Agrarflächen werden im Plangebiet zum Großteil zerstört. Allerdings schließt die geplante Neubebauung unter Einbindung vorhandener, raumprägender Biotopstrukturen (Einzelbäume, wasserführender Graben und Teile der temporär wasserführenden Grabenstrukturen (Verdunstungsgraben)) städtebaulich und funktional schlüssig an den bestehenden Siedlungsrand an. Die öffentliche Grünfläche ergänzt den im Norden anschließenden Grünzug und entspricht somit dem umweltrelevanten Ziel der ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.**

7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Teilweiser Erhalt bzw. Ergänzung bestehender, raumwirksamer Strukturen (Einzelbäume, temporär wasserführende Grabenstrukturen)
- Vollständiger Erhalt des wasserführenden Grabens mit dem nach § 26 SächsNatSchG geschützten Röhrichten und dem Gehölzbestand auf der Grabenböschung
- Gehölzneupflanzungen mit überwiegend heimischen und standortgerechten Arten
- Neuanlage von strukturreichem Großgrün (öffentliche Grünfläche, Hausgärten, Straßenbäume)
- Eingrünung von Garagen, Carports und Müllstandplätzen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Laubhecke
- Begrünung von fensterlosen Hauswänden ab 15 m² Flächengröße mit 3 kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen pro Laufmeter
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen (Mindestsubstratschicht 5 cm) auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen und Carports

7.2.8 Biologische Vielfalt

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Untersuchung der Biologischen Vielfalt erfolgte anhand der vorliegenden ornithologischen Erfassung und der Potenzialabschätzung für weitere Tiergruppen sowie Angaben des Landschaftsplans der Stadt Leipzig (1999, Fortschreibungsstand 2007) und Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebiets bzw. der Biotop- und Nutzungstypenkartierung.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig Karte „Schwerpunkträume Biodiversität“ wurden die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet als Agrarlandschaft der Leipziger Tieflandsbucht mit den Zielen des Erhalts des räumlichen Zusammenhangs und wertvoller Böden, der Verbesserung der Struktur- und Standortvielfalt sowie einer Extensivierung dargestellt. Die ornithologische Erfassung wie auch die Potenzialabschätzung für weitere Tiergruppen wiesen das Plangebiet aufgrund seiner Strukturarmut als wenig bedeutsam für die Tierwelt aus. Der überwiegende Teil der dort nachgewiesenen Arten waren, abgesehen vom Neuentöter (Brutvogel), vom Grasfrosche und der einfliegenden Fledermäuse, Allerweltsarten (vgl. Kapitel 7.2.1).

Das Plangebiet zeichnete sich nur durch wenige natürlich gewachsene, vor allem aber durch anthropogen geschaffene Biotopstrukturen aus. Insgesamt verfügte es über eine für Agrarlandschaften in Siedlungsrandlage typische Biotopausstattung. Hervorzuheben sind insbesondere der das Plangebiet in nord-südlicher Richtung durchziehende und mit großkronigen Bäumen gesäumte, temporär wasserführende Graben sowie der naturnah angelegte, wasserführende Graben mit Röhrichtvegetation (geschützt nach § 26 SächsNatSchG) im Norden des Plangebietes. Der überwiegende Teil der Nutzungs- und Biotoptypen wurde wegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Weide) und der Dominanz von nicht heimischen, invasiven Neuphyten (Ruderalfluren mit Dominanz von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*)) bzw. standortfremden Arten (Grabenböschung mit Birkenpontanaufwuchs) als wenig bedeutsam für die Pflanzenwelt eingeschätzt (vgl. Kapitel 7.2.2). Insgesamt konnte von einer geringen Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt Leipzigs gesprochen werden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Biologische Vielfalt entsprechen den für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere benannten Zielen. Demnach ist das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zählen nichtheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna und Flora zu erwarten ist. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung zu erhalten. Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen sind in einem repräsentativen Umfang zu erhalten und zu entwickeln.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen. Insgesamt wird nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Biologische Vielfalt ausgegangen, zumal der überwiegende Teil der Nutzungs- und Biotoptypen auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, Weide) und von nicht heimischen, invasiven Neuphyten (Ruderalfluren mit Dominanz von *Solidago canadensis* und *Calamagrostis epigejos*) bzw. standortfremden Arten (Grabenböschung mit Birkenpontanaufwuchs) geprägt sein wird. Langfristig ist jedoch die Entstehung von bedeutsamen Biotopstrukturen und die Ansiedelung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Arten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalflächen nicht auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist die Biologische Vielfalt für die Garten- und Gehölzflächen des Plangebietes abhängig von der konkreten Ausgestaltung, Differenzierung und Pflegeintensität. Für die gesamte Fläche des Plangebietes ergibt sich durch die geplante Entwicklung und Neugestaltung bei Durchführung der Planung eine Artenverschiebung, aber keine Abnahme der biologischen Vielfalt. Durch den Erhalt von für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als bedeutsam eingestuften Biotoptypen bzw. den Ersatz an anderer Stelle im Plangebiet, die Anlage artenreicher Hausgärten, die Strukturierung der öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung) mit zahlreichen Baum- bzw. Strauchpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten sowie die Schaffung von Sekundärbiotopen (Felsflur, Mulde, Graben) wird die Vielschichtigkeit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Plangebiet sowie dessen ökologische Wertigkeit im Vergleich zum Bestand zunehmen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt zu erwarten.**

7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- siehe Schutzgüter Pflanzen und Tiere

7.2.9 Menschen

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Abgesehen von der Schallimmission sind weitere relevante Beeinträchtigungen von Menschen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Grundlage der Bewertung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet bilden die Lärmkarte gemäß § 47c BImSchG der Stadt Leipzig (2006), Auszug für Prager Straße - B-Plan Nr. 351 „Tiroler Weg“ vom 17.12.2009, die schalltechnische Untersuchung, Bericht 2861/09 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (2009) und die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1 bzw. die Zielwerte für die maximale Lärmbelastung für Wohngebiete gemäß der städtischen Umweltqualitätsziele und -standards.

Die Bewertung der Lärmsituation durch benachbartes Gewerbe (Nahversorgungszentrum „Franzosenallee“) erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, Bericht 2908/10 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (2010) sowie mit Hilfe der aktuellen Berechnungsgrundlagen der TA-Lärm.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet war bis zur baulichen Inanspruchnahme nicht von Menschen bewohnt. Eine Vorbelastung durch Lärm bestand entlang der unmittelbar im Südwesten an das Plangebiet grenzenden Prager Straße (Verkehrslärm [Straßen- und Straßenbahnverkehr]) sowie im Norden des Plangebietes (Gewerbelärm ausgehend vom Nahversorgungszentrum „Franzosenallee“) (vgl. Kapitel 7.1.3.3 c).

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Mensch ist die Einhaltung der Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung bei der Neuplanung von Wohngebieten auf bisher un bebauten Flächen gemäß Tabelle 4 der Umweltqualitätsziele bzw. der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Zudem sind für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen innerhalb der Stadt (bzw. im Einzugsbereich des öffentlichen Nahverkehrs) quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straßen- und Straßenbahnverkehr) besteht entlang der Prager Straße. Da die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 bzw. die Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung für neugeplante Wohngebiete auf bisher un bebauten Flächen gemäß der städtischen Umweltqualitätsziele und – standards von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Tages- und Nachtzeitraum jeweils um etwa 10 dB(A) überschritten werden, waren für die geplante Bebauung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für den Verkehrslärm vorzusehen (vgl. Kapitel 7.1.3.3 c).

Als aktive Schallschutzmaßnahmen waren eine Lärmschutzwand entlang der Plangebietsgrenze im Bereich der Prager Straße (Höhe = 3 m, Länge = rd. 360 m) sowie ein Erdwall im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze (Höhe = mindestens 3 m, höchstens 5 m, Länge/ Ausdehnung Prager Straße = rd. 20 m, Länge/ Ausdehnung Südostgrenze Plangebiet = rd. 115 m) geplant, deren Schallschutzwirkung in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Bericht 2861/09) vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (2009) untersucht wurde. Die Ergebnisse könnten wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Immissionspegel im Außenbereich der Kindertagesstätte liegen bei < 55 dB(A). Somit werden die vom Gesundheitsamt der Stadt Leipzig tolerierbaren Immissionspegel von 55 dB(A) unterschritten.
- An den zur Prager Straße gerichteten Gebädefassaden werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Somit sind für diese schutzwürdigen Bebauungen passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, sofern sich in diesen Bereichen Räume zum ständigen Aufenthalt von Menschen befinden. Zur Auslegung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die erforderlichen Schalldämm-Maße erf. R'_{w} nach DIN 4109 heranzuziehen.
- In den folgenden Baureihen werden die schalltechnischen Orientierungswerte bereits durchgehend unterschritten.

Eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht im Norden des Plangebietes durch das benachbarte Nahversorgungszentrum „Franzosenallee“. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden tags geringfügig um ≤ 2 dB(A) überschritten. Die schalltechnische Untersuchung (Bericht 2908/10) vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (2010) weist nach, dass neben den o. g. aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen für den Verkehrslärm keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen nötig bzw. keine weiteren Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind.

Durch die Anlage einer großzügigen und vielgestaltigen öffentlichen Grünfläche entsteht im Plangebiet eine quantitativ und qualitativ hochwertige Naherholungsfläche, die aufgrund ihrer Verknüpfung mit dem bestehenden, nördlich angrenzenden Grünzug über ein über das Plangebiet hinaus wirksames Einzugsgebiet verfügen wird.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Trotz der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Prager Straße kommt es zu Überschreitungen der in den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig enthaltenen Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung im Tages- und Nachtzeitraum. Es sind somit passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An den Gebädefassaden der in der Nähe der Prager Straße gelegenen Grundstücke sollten die Schlafräume bei Immissionsbelastungen > 45 dB(A) nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Bei einem nächtlichen Lärmpegel ≥ 50 dB(A)

müssen die Fenster von Schlafräumen mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Insgesamt können bei Plandurchführung durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen die o.g. genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgezeigten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind durch das Vorhaben voraussichtlich **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten.**

7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Plangebietsgrenze im Bereich der Prager Straße (Höhe = mindestens 3 m) sowie eines Erdwalls im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze (Höhe = mindestens 3 m, höchstens 5 m)
- passive Schallschutzmaßnahmen
Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Bepflanzungen, wie beispielsweise Fenster mit erhöhter Schalldämmung, schalldämmende Zuluftanlagen oder Rollläden, gemäß den in der DIN 4109 aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maßen (erf. R'_{w})

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- Bauzeit: Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge, Beschränkung der Bauzeit

7.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet waren keine relevanten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung möglicher, in der Nachbarschaft vorhandener Kultur- und Sachgüter erfolgt durch die Durchführung der Planung nicht.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.**

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Im Plangebiet sind keine über die üblichen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes hinausgehenden besonderen Wechselbeziehungen zu berücksichtigen und zu bewerten.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden (als Standort/Substrat) und Pflanzen, zwischen Pflanzen und Tieren als voneinander in vielfältiger Weise abhängige lebendige Bestandteile der Natur, zwischen Klima bzw. Luft und den Menschen, für die diese Naturhaushaltskomponenten erhebliche Bedeutung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben, sowie auch zwischen Pflanzen, Tieren, der Landschaft und den Menschen, dessen Optimum ein naturverträgliches, für den Menschen landschaftlich attraktives und für Tiere und Pflanzen vielfältigen Lebensraum bietendes grünes Wohnumfeld ist.

7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Leipzig ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass lediglich für das Schutzgut Boden erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, da bis zu 32% der Böden im Plangebiet teil- bzw. vollversiegelt werden. Der Umfang der Bodenversiegelung wird anhand der Anzeige von Baumaßnahmen bekannt. Besondere Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern werden nicht erwartet.

Daher sind neben der großräumigen laufenden Umweltüberwachung in der Stadt Leipzig (Luftschadstoffmessungen, Beobachtungen von Grundwasserständen etc.) keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für das Plangebiet selbst vorgesehen.

Sollte es bei der Durchführung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

7.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für das Plangebiet wurde nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2002) durchgeführt. Dabei ist für die Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen der Zustand vor Beginn des Eingriffs dem zu erwartenden Zustand durch die Schaffung des Baurechts gegenüber zu stellen. Die Vergleichskriterien sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild. Die Plandarstellungen zum Bestand (einschließlich Baumbestandsliste) und zur Planung sowie die tabellarische Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sind als Anhang 1, 2 und 3 der Begründung zum B-Plan beigefügt.

Die Auswertung der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ergab eine Differenz zwischen Bestand und Planung von **612.223** negativen Wertpunkten. Somit kann der Eingriff nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Die Ursache dafür liegt hauptsächlich im höheren Versiegelungsgrad gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Zum vollständigen Ausgleich ist unter Anwendung des § 1a (3) BauGB eine geeignete externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Die Lokalisierung der Flächen und die Art der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer, SG Flächenmanagement, wobei insbesondere für den Eingriff in das Schutzgut Boden Möglichkeiten zur Entsiegelung geprüft und vorgeschlagen wurden.

Der externe Ausgleich soll in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und dem Amt für Stadtgrün und Gewässer wie folgt erbracht werden durch:

- den Abbruch bzw. die Entsiegelung von Flächen auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koburger Straße 15 mit anschließender Aufforstung (Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connowitz; zugeordneter Flächenanteil ca. **3.644 m²**; zugeordneter Wertpunkteanteil **247.373 WP**);
- eine Bepflanzung bzw. Aufforstung um den Meusdorfer Teich (Flurstücke 1/2 und 1/7 der Gemarkung Meusdorf; zugeordneter Flächenanteil ca. **20.213 m²**; zugeordneter Wertpunkteanteil **298.268 WP**);
- einen Beitrag zur Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ (Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld; zugeordneter Flächenanteil von ca. **2.601 m²**; zugeordneter Wertpunkteanteil **66.582 WP**).

Weitere Angaben zu den externen Standorten sind dem Anhang 5 der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

7.5 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung des in Anhang 2 dargestellten Städtebauprojektes auf dem Gelände südlich des Nahversorgungszentrums an der Franzosenallee in Form einer Kindertagesstätte, eines Betreuten Wohnens, ergänzt durch Wohngebiete und öffentliche Grünflächen am Standort Probstheida. Voraussetzung für die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung des Baurechtes über dieses Bauleitplanverfahren auf dem vor der Planaufstellung dem Außenbereich zuzuordnenden Areal.

Im Ergebnis des Umweltberichtes und der Grünordnungsplanung wurden eine Vielzahl planerischer umweltrelevanter Einzelaspekte erarbeitet, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen sind, um somit die notwendige planerische und naturschutzfachliche Ausgewogenheit für dieses Plangebiet und in diesem Planverfahren sicherzustellen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen bei Plandurchführung insbesondere die Inanspruchnahme und Neuversiegelung naturnaher, bisher landwirtschaftlich genutzter Böden dar, so dass für das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Den nachteiligen Umweltauswirkungen

auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet begegnet werden. Allerdings können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes trotz der Aufwertungsmaßnahmen z.B. auf den öffentlichen Grünflächen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Auswertung der für das Plangebiet erarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach dem Leipziger Modell ergab eine Differenz zwischen Bestand und Planung von **612.223 negativen Wertpunkten** und erfordert somit die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen, bei der insbesondere für den Eingriff in das Schutzgut Boden prioritär Möglichkeiten von Entsiegelung berücksichtigt. Die im B-Plan zugeordnete und im städtebaulichen Vertrag qualifizierte externe Kompensation stellte sich wie folgt zusammen:

Standort	Maßnahmen	zugeordneter Flächenanteil	zugeordneter Wertpunkteanteil
ehemaliges Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koberger Straße 15 Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz	Entsiegelung von Flächen mit anschließender Aufforstung	ca. 3.644 m ²	247.373 WP
Meusdorfer Teich Flurstücke 1/2 und 1/7 der Gemarkung Meusdorf	Bepflanzung bzw. Aufforstung	ca. 20.213 m ²	298.268 WP
Willwisch“ Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld	Aufforstungsmaßnahme	ca. 2.601 m ²	66.582 WP

Unter Berücksichtigung aller Planungsbelange kann das Defizit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung damit als ausgeglichen angesehen werden.

Hinweise zu den externen Kompensationsstandorten:

- In der Stellungnahme der GDMcom im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurde zum Standort E1 Stadtwerkegelände folgender Hinweis vorgebracht: Es befinden sich technische Anlagen der GDMcom auf dem Gelände der externen Kompensationsmaßnahme E1 (Stadtwerkegelände an der Koberger Straße, Flurstück 1501/1 Gemarkung Connewitz); Bei weiteren Planungen (Abbruch, Entsiegelung, Aufforstung) ist die GDMcom zu beteiligen.
- Flurstücksneuordnung bei E3 „Willwisch“: Mit Datum vom 13.08.2013 wurde das Flurstück 263/6 geteilt und die Flurstücke 263/11 und 263/12 gebildet. Während das Flurstück 263/12 dem Verkehrsraum zugeordnet wurde, werden die für dieses Planverfahren relevanten externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem neu gebildeten Flurstück 263/11 umgesetzt.

Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den externen Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen des städtebaulichen Erschließungsvertrags geregelt und ist finanziell beglichen. Die grünplanerische Umsetzung der Maßnahmen erfolgt i.V.m. mit anderen, ausgleichspflichtigen Vorhaben in der Stadt Leipzig und unter Federführung durch das Amt für Stadtgrün und Gewässer zu einem späteren Zeitpunkt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 13.08.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 18 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von diesen gaben folgende 4 Träger keine Stellungnahme ab:

- Handwerkskammer zu Leipzig
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Landesamt für Archäologie
- Landesamt für Denkmalpflege

Die 8 folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine planungsrechtlich relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Envia Verteilnetz GmbH
- Mitgas Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ost harz GmbH
- Verbundnetz Gas AG
- Stadtwerke Leipzig
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Sächsisches Oberbergamt
- LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

Nachfolgende 6 Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken zum Vorentwurf, die wie folgt in die Planung eingestellt wurden:

TöB/ 1.Stellungnahme	Anregungen oder Bedenken zur Planung → planerischer Umgang im B-Plan
Landesdirektion Leipzig/15.09.09	<p>Nachweis der zielangepassten Planung lt. LEP 2003 u. RPIWS 2008 ist zu führen → Die Begründung wurde in den Kapiteln 6.1.1, 6.1.2 und 6.2 ergänzt.</p> <p>Hinweis des Baurechtsreferats, dass Anordnung eines WR an der stark verlärmte Prager Straße nicht nachvollziehbar ist. → Dem Hinweis wurde gefolgt. Mit der Fortschreibung der Planung und Auswertung des Immissionsgutachtens wurden diese Bereiche als WA-Gebiete festgesetzt.</p>
Regionaler Planungsverband Westsachsen/ 10.09.09	<p>Nachweis der zielangepassten Planung lt. LEP 2003 u. RPIWS 2008 ist zu führen → Die Begründung wurde in den Kapiteln 6.1.1, 6.1.2 und 6.2 ergänzt.</p> <p>Es sollte geprüft werden, inwieweit zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen besteht. → Der B-Plan steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung, des SEKo und der Fortschreibung des FNP. In Umsetzung dieser Planungen erfolgt im B-Plangebiet die Siedlungsarrondierung von Probstheida sowohl in Bezug auf soziale Einrichtungen als auch Wohnbauflächenangebote. Die zügige Vermarktung der Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 287 „Russenstraße 31“ zeigt, dass weiterhin Nachfrage nach Eigenheimstandorten in Probstheida gegeben ist.</p> <p>Bedenken hinsichtlich der Überbauung des temporär wasserführenden Grabens innerhalb der Baugebiete → Den Hinweisen wurde planerisch nachgegangen. Der genannte Graben im Bereich des Betreuten Wohnens wurde in einer Bestands- und Biotoptypenkartierung aufgenommen und bewertet. Im Zuge der B-Plan-Überarbeitung wurde ein Teil des Grabens erhalten und es fand eine Erweiterung des Feuchtbereichs nach Norden statt. Ein Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung ist erfolgt.</p> <p>Hinweis zum Begriff „Grünzug“ → wurde redaktionell berücksichtigt</p>

Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH/11.09.09	Anregung für einen 2. Zugang zum Haltestellenbereich der Straßenbahn in Verlängerung der Planstraße 6 → Wurde in der Überarbeitung des B-Plans berücksichtigt.
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH/15.09.09	Hinweise zum medientechnischen Bestand, den Anschlussbereichen und zu Aspekten der nachfolgenden Erschließungsplanung → Die Begründung wurde unter Kapitel 5.4.2 erweitert. Hinweis auf den Leitungsbestand von Trinkwasserfernleitungen und deren Schutzabstände, Bepflanzung und notwendige Abstimmungen im Zusammenhang mit der Überbauung durch die geplante Lärmschutzwand → Im Zusammenhang mit der Erneuerung des Leitungsknotens „Anzengruber Str.“ wurde der VDU am 21.10.09 von den KWL mitgeteilt, dass die 2. Naunhofer Leitung außer Betrieb ist und somit nur die nördliche Naunhofer Trinkwasserfernleitung und die Galgenbergleitung mit einem Schutzstreifen von beiderseits 5 m Breite vorzusehen sind. Die notwendigen Schutzabstände wurden in der Planzeichnung eingetragen bzw. planerisch respektiert (/z.B. Freihaltung von Bebauung).
Polizeidirektion Leipzig/27.08.09	Hinweise zur Erschließungsplanung: Tempo-30-Zone, Oberflächen-gestaltung → Die Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Allerdings wurden im Rahmen der B-Plan-Überarbeitung die Querschnittsverjüngungen in der Planstraße 6 aufgegeben und stattdessen als verkehrsberuhigende Maßnahmen Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Insofern wurde dem Aspekt der Geschwindigkeitsreduzierung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen planerisch nachgegangen.
Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung/ 15.09.09	Die südlichen Enden der Planstraße 5 und 6 können nicht befahren werden, da die Wendeanlage für 3-Achser nicht ausreicht. Aufstellen der Müllbehälter von den Grundstückseigentümern am Entsorgungstag an der Einmündung zur Planstraße 4 → Die Bauleitplanung wurde im genannten Bereich überarbeitet. Die Planstraße 6 verfügt jetzt an ihrem südlichen Ende über eine Wendeanlage für 3-Achser. Die Grundstückseigentümer der Gebäude an der Planstraße 5 werden ihre Müllbehälter am Entsorgungstag an der Einmündung zur Planstraße 4 aufstellen. Verkehrsorganisatorische Hinweise für die Erschließungsplanung → Wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

8.2 Erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 05.02.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit einem wesentlich überarbeiteten und ergänzten Vorentwurf erneut über die Planung informiert und zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 16 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von diesen gaben folgende 3 Träger keine Stellungnahme ab:

- Handwerkskammer zu Leipzig
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Landesamt für Denkmalpflege

Die folgenden 8 Träger öffentlicher Belange äußerten keine planungsrechtlich relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Envia Verteilnetz GmbH
- Mitgas Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Verbundnetz Gas AG
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH
- Stadtwerke Leipzig GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Nachfolgende 6 Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken zum Vorentwurf, die wie folgt in die Planung eingestellt wurden:

TöB/ 2. Stellungnahme	Anregungen oder Bedenken zur Planung → planerischer Umgang im B-Plan
Landesdirektion Leipzig/02.03.10	<p>Eine inhaltliche Untersetzung der Ziele LEP 2003, Ziel 5.1.3 und RPIWS 2008, Ziel 5.1.1 in Form einer Bedarfsprüfung sollten die die Kapitel 6.1.3 (FNP) und 6.2.3 (STEP Wohnen) erhalten. → Die Begründung wurde in den Kapiteln 6.1.2, 6.1.3 und v.a. 6.2.3 ergänzt.</p> <p>Auf das Stadtentwicklungskonzept (SEKo) muss abgestellt werden → Die Begründung wurde im Kapiteln 6.2.1 ergänzt.</p> <p>Auf die sich mit der FNP-Fortschreibung ergebenden Anforderungen bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestands ist einzugehen (Ziel LEP 2003 5.2.1) → Dem Hinweis wurde mit den erweiterten Ausführungen in den Kapiteln 6.2 ff insofern nachgegangen, als dass die fortgeschriebenen Untersuchungen und Konzepte der Stadtentwicklungspläne bzw. des SEKo in die Fortschreibung des FNP eingegangen sind.</p> <p>Ziel der Raumordnung zur Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen und Einrichtungen der Altenhilfe → War in der Planung durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen bereits berücksichtigt.</p>
Regionaler Planungsverband Westsachsen/ 03.03.2010	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken zum Betreuten Wohnen und zur KITA In Bezug auf die geplanten Wohngebiete wird nochmals auf das Ziel 5.1.3 des LEP (Vorrang vorhandener Bauflächen gegenüber Neuausweisungen); In Bezug auf den Wohnungsbau wird auf die 1. Stellungnahme verwiesen. → Die Begründung wurde in den Kapiteln 6.1.2, 6.1.3 und v.a. 6.2 ff ergänzt.</p> <p>Hinweis auf Reserveflächen in den bereits genehmigten B-Plangebieten Nr. 197 Curschmannstraße Nord bzw. Nr. 287 „Russenstraße 31“ und den in Planung befindlichen B-Plangebieten Nr. 313 „Katzstraße“ und Nr. 350 „An der grünen Ecke“. → Entgegen dem Hinweis sind in den B-Plangebieten Nr. 197 und Nr. 287 keine Baulandreserven mehr verfügbar. Die B-Pläne Nr. 313 und Nr. 350 sind noch im Verfahren und können daher bislang ebenfalls keine Reserven anbieten. Die Entwicklung dieser letztgenannten Plangebiete wurde auf Veranlassung der VDU zugunsten der vorrangigen Entwicklung des B-Plans 351 vorerst zurück gestellt.</p>
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH/04.03.10	<p>Hinweise zum medientechnischen Bestand von Trinkwasser und Abwasser, den Anschlussbereichen und zur nachfolgenden Bauausführung → Die Planung wurde zwischen dem Vorhabenträger und den KWL abgestimmt und die Begründung im Kapitel 5.4.2 in Bezug auf die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung erweitert. Die Zulässigkeit einer Wartungszufahrt zum Leitungsknoten Anzengruberstraße wurde in der grünordnerischen Festsetzung aufgenommen. Ergänzende Hinweise zu Details der Bauausführung wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Regenwasserkonzeption wurde nicht zugestimmt → Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der wasserwirtschaftlichen Anlagen der KWL wurde vom Vorhabenträger erbracht. Die überarbeitete und mit den KWL abgestimmte Regenwasserkonzeption ist dem Kapitel 5.4.2 zu entnehmen.</p>
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG/01.03.2010	<p>Der westliche Randbereich des Plangebietes liegt im „Bergrechtlichen Betriebsplan für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges im Bereich der künftigen Tagebauseen Markkleeberg und Strömthtal des Tagebaues Espenhain“. Eine Aussage dazu fehlt in der Planunterlage; Empfehlung, das Sächsische Oberbergamt in Freiberg einzubeziehen. → Das Oberbergamt in Freiberg wurde in beiden Beteiligungsrunden einbezogen und hat empfohlen, die LMBV zu beteiligen, welche bestätigt, dass das Plangebiet vom Grundwasserwiederanstieg nicht betroffen ist. Die Begründung wurde mit einer Aussage dazu im Kapitel 5.2 „Topografie und Baugrundverhältnisse“ ergänzt.</p>

Landesamt für Archäologie 12.02.2010	<p>Hinweise und Auflagen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im Plangebiet → Die aufgeführten Auflagen und Hinweise wurden unter II. Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in die Planung aufgenommen.</p>
Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung/ 05.03.2010	<p>Der städtische Wendehammer fordert 6,0 m öffentliche Grundstücksfläche bzw. 5,50 m befahrbare Verkehrsfläche. Ohne diese Maße ist das Wenden nicht möglich. → Die Gesamtbreite der befahrbaren Mischverkehrsflächen im Plangebiet wurde auf 6,0 m angehoben. Die Anlieger der Planstraße 5 und des Privatwegs müssen ihre Abfallbehälter an der Einmündung der Planstraße 4 am Abholtag bereitstellen. → Im Sinne der Klarstellung wurde dieser Hinweis in Kap. 9.3 der Begründung aufgenommen.</p>

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Die planungsbegleitende Einbindung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in mehreren Etappen:

- a) Beteiligung von 4 planungsrelevanten Bürgervereinen parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.08.2009
- b) Erneute Beteiligung der 4 planungsrelevanten Bürgervereine parallel zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.02.2010
- c) Beteiligung der weiteren Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.05.2010 bis zum 21.05.2010.

zu a) Beteiligung von 4 planungsrelevanten Bürgervereinen parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.08.2009

Von den 4 angeschriebenen Bürgervereinen wurde vom BUND LV Sachsen e.V. (Landesgeschäftsstelle)

keine Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Hinweise der weiteren drei Vereine wurden wie folgt in die Planung eingestellt:

Verein	Anregungen oder Bedenken zur Planung
Bürgerverein Probstheida e.V./ 16.09.09	<p>→ planerischer Umgang im B-Plan</p> <p>Schutzmaßnahmen gegen Immissionen → B-Plan wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung mit entsprechenden Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz und unter Kapitel 19 der Begründung fortgeschrieben. Hinsichtlich der Belastung des Plangebiets durch Staub und Abgase wurde die Begründung in Kapitel 7 fortgeschrieben.</p> <p>Überbauung des Schutzabstände der Trinkwasserfernleitungen → Der B-Plan wurde diesbezüglich in der baulichen Struktur geändert und die Begründung auf Grundlage der Abstimmungen mit den KWL unter Kapitel 5.4.3.2 fortgeschrieben.</p> <p>Versiegelung auf Mindestmaß beschränken → In den WA-Gebieten wird das Höchstmaß der nach BauNVO zulässigen Versiegelung nicht ausgeschöpft. Damit wird bewusst dem Aspekt der maßvollen städtebaulichen Dichte im Plangebiet Rechnung getragen. In Ergänzung dazu wurden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und zur Größe von Nebenanlagen getroffen. Die geforderte Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist jedoch nicht möglich.</p> <p>Verlust hochwertiger Ackerflächen/landwirtschaftlicher Nutzfläche → Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP und den Stadtentwicklungsplänen.</p> <p>Problem Schutz des Bodens, Schutz vor Hochwasser, Grundwasserschutz, Klimaschutz → Grundstücksgrößen können über das Planungsrecht nicht festgesetzt werden. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird auch in der Fortschreibung der Planung weiterhin auf das städtebaulich angemessene Maß reduziert bleiben. Hierbei ist</p>

aber zu beachten, dass eine besonders geringe bauliche Dichte die Zersiedelung nicht begrenzt, sondern fördern würde. Die Erschließung im Plangebiet wird im Zuge der Gebietsentwicklung neu geordnet, wobei die Erhaltung und Ergänzung der offenen Grabenführungen Bestandteil der Regenwasserkonzeption des B-Plans wurde. Eine dauerhafte Erhöhung der Staubbelastungen ist durch die Entwicklung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Forderung nach Bestandskartierung für Flora und Fauna

→ Die geforderte Bestandskartierung wurde erstellt. Die ergänzenden Kartierungen erfolgten in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz parallel zur Planfortschreibung. Die Ergebnisse der Potentialerhebung und ornithologische Erfassung wurden in Kapitel 7 der Begründung in den B-Plan eingestellt.

Problem Sport, Spiel, Freizeit, Kultur

→ Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur wird auf das Kapitel 5.5 der Begründung verwiesen. Demzufolge bestehen aus planerischer Sicht keine Defizite für die geplanten Nutzungen im Plangebiet.

Die Planung der öffentlichen Grünfläche erfolgt unter der Zielstellung der Erweiterung der wohngebietsnahen Naherholungsflächen für vielfältige freiräumliche Nutzungsangebote mit einer entsprechenden grünordnerischen Gestaltung. Die konkrete Planung der öffentlichen Grünflächen erfolgte im Rahmen der anschließenden Freiflächenplanung und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dabei wurde die Fortführung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes vorgesehen. Die Anlage weiterer Spielplätze ist planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, wird jedoch aufgrund der Pflegeaufwendungen seitens des Amtes für Stadtgrün und Gewässer nicht favorisiert. Dagegen besteht im Sinne der Naherholung die Möglichkeit der individuellen sportlichen Betätigungen; die Anlage eines Sportplatzes ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch nicht vorgesehen.

Problem fließender und ruhender Verkehr

→ Verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z.B. Ausweisung Spielstraße, Geschwindigkeitsbeschränkung) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechend der Planzeichnung sind auf den Grundstücken ausreichend Flächen für die Anordnung von Stellplätzen und Garagen vorhanden. In der Planung sind zudem für die KITA und das Betreute Wohnen mehr Stellplatzflächen vorgesehen, als nach Sächsische Bauordnung nachgewiesen werden müssen. Auf Ebene der Bauleitplanung wurde somit dem Aspekt der Flächenvorhaltung für Stellplätze entsprochen. Die Aspekte der Verkehrssicherheit wurden im Rahmen der Fortschreibung explizit beachtet. Unter anderem wurde ein Gehrecht zwischen der KITA und der Planstraße 4 aufgenommen, das den Kindern einen geschützten, sicheren Weg zu öffentlichen Grünflächen ermöglicht.

Ökolöwe
Umweltbund Leipzig
e.V./21.09.09

Störung und funktionelle Beeinträchtigung der Kaltluftschneise durch die Errichtung des Baugebietes

→ Im Rahmen der Umweltprüfung (s. Kap.7) wurde eine mäßige Durchlüftung des Plangebietes und seiner Umgebung sowie eine geringe Eignung als Luftleitbahn ermittelt, so dass erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Baugebietes nicht zu erwarten sind.

Verlust von Außenbereichsflächen, Befürchtungen bezüglich weiterer baulicher Arrondierung innerhalb der restlichen Freiflächen

→ Die vorliegende Planung setzt die Vorgaben aus dem Rahmenplan, dem FNP und den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger um. Eine weitere bauliche Arrondierung des Plangebietes ist weder beabsichtigt noch wäre sie aus den Stadtentwicklungsplanungen oder der Fortschreibung des FNP ableitbar.

Belange des Immissions-, Hochwasser- und Klimaschutzes sind im Weiteren zwingend zu beachten

→ Diese Belange bilden einen wichtigen Bestandteil des Bebauungsplanes und werden in vielfältiger Weise in der Bestandserhebung, dem Umweltbericht und der Planung berücksichtigt und fortgeschrieben.

Biotoptypenkartierung unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope ist zu erstellen

→ Das Landschaftsplanungsbüro Seelemann hat eine Bestandserfassung der Nutzungs- und Biotoptypen durchgeführt.

Erstellen einer Kartierung zu Avifauna, Fledermäusen und Insekten

	<p>→ Die ergänzten Kartierungen erfolgten in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz parallel zur Planfortschreibung. Durchgeführt wurde eine Potentialerhebung und ornithologische Erfassung, deren Ergebnisse wurden in Kapitel 7 der Begründung in den B-Plan eingestellt. Weitere Kartierungen waren entsprechend den Abstimmungen mit dem Amt für Umweltschutz nicht erforderlich. Auf Grundlage der erbrachten Erhebungen und der vorliegenden Ergebnisse sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.</p>
NABU Landesverband Sachsen/08.09.09	<p>Im Umweltbericht sind insbesondere die Belange des Immissionsschutzes, des Hochwasserschutzes, des Klimaschutzes und des Natur- und Artenschutzes zu betrachten</p> <p>→ Diese Belange bilden einen wichtigen Bestandteil des Bebauungsplanes; sie sind in vielfältiger Weise in der Bestandserhebung und Planung berücksichtigt (Kapitel 7) und werden fortgeschrieben.</p> <p>Erstellen einer Biotoptypenkartierung unter besonderer Gewichtung gesetzlich geschützter Biotope</p> <p>→ Bestandserfassung der Nutzungs- und Biotoptypen wurde durchgeführt.</p> <p>Unklar sind die Aussagen zum Schutzgut Tiere, zur biologischen Vielfalt, zur Kartierung der Avifauna (Reviere, Fledermausvorkommen) und Insektenfauna</p> <p>→ In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wurden parallel zur Planfortschreibung eine Potentialerhebung und eine ornithologische Erfassung durchgeführt. Die Ergebnisse der Potentialerhebung und ornithologische Erfassung wurden in Kapitel 7 der Begründung in den B-Plan eingestellt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchungen sind keine weiteren Erhebungen erforderlich.</p>

zu b) Erneute Beteiligung der 4 planungsrelevanten Bürgervereine parallel zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.02.2010

Von den angeschriebenen Bürgervereinen wurde vom BUND LV Sachsen e.V. (Landesgeschäftsstelle) erneut keine Stellungnahme abgegeben.

Die vorgebrachten Hinweise der weiteren Vereine wurden wie folgt in die Planung eingestellt:

Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V./05.03.2010	<p>Zerstörung der Kaltluftschneise: Die Argumentation, dass das Plangebiet nur gering als Kaltluftleitbahn geeignet ist, wird vom Ökolöwen zurückgewiesen. Forderung nach Erhalt der verbleibenden Restflächen (Plangebiet) als Kaltluftbahn/-entstehungsgebiet</p> <p>→ In Kapitel 7.2.6 (Umweltbericht) wird auf die zu erwartenden klimatischen Auswirkungen der Planung eingegangen. Obwohl durch die geplante Bebauung die bestehende Kaltluftentstehungsflächen gestört wird, kann durch eine Beschränkung der durchschnittlichen Versiegelung im Plangebiet auf ca. 40% und die Erweiterung der bereits bestehenden öffentlichen Grünfläche gewährleistet werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Der B-Plan wurde aus dem FNP entwickelt, steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und berücksichtigt insofern auch die Aspekte der Kaltluftversorgung.</p> <p>Bauprojekt ist Teil des „Arrondierungswahns“ in Leipzig, dessen genereller Bedarf nicht schlüssig dargelegt ist.</p> <p>→ Da dieser B-Plan Teil einer langfristig angelegten und schrittweise zu realisierenden Planung im Ortsteil Probstheida in Übereinstimmung mit dem FNP und den Zielen der Stadtentwicklung ist, in der Fortschreibung des FNP aber gerade im Leipziger Südosten eine ganze Reihe bisher nicht realisierter früherer Erweiterungsplanungen zurück genommen wurden, kann ein „Arrondierungswahn“ nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Flora/Fauna: Vorliegende Biotoptypenkartierung wird nicht als ausreichend erachtet; diagonaler Graben eventuell sogar § 26 SächsNatSchG.</p> <p>→ Die Biotoptypenkartierung und die Begehung vor Ort mit dem Amt für Umweltschutz haben ergeben, dass es sich bei diesem Grabenverlauf um kein Biotop nach § 26 SächsNatSchG handelt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Begehung wurde durch das Amt für Umweltschutz festgelegt, dass die inzwischen vorliegende Biotoptypenkartierung ausreicht und lediglich durch eine Brutvogelkartierung zu ergänzen war.</p>
--	--

Kartierung weiterer Tiergruppen (v.a. Fledermäuse, Vögel, Insekten) fehlt weiterhin und wird als kritisch angesehen. Im Bereich der Gräben und auf den Ruderalflächen werden zahlreiche Arten erwartet, die sich im Umweltbericht und der Ausgleichsregelung niederschlagen sollten.

→ Obwohl weder bei der Begehung noch im Zuge der Biotoptypenkartierung des Standortes Hinweis zu den genannten Tiergruppen gefunden werden konnten, wurde durch den Vorhabenträger parallel zur Brutvogelkartierung eine Potentialerhebung beauftragt. Nach Einschätzung des aufnehmenden Gutachters wird mit der Baumaßnahme die Strukturvielfalt im Plangebiet im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Dadurch und durch unterstützende Maßnahmen (vgl. Kapitel 7) kann die einzige Art der EU-Vogelschutzrichtlinie (Neuentöter) erhalten und die Einwanderung weiterer (geschützter) Arten (z.B. Haussperling, Zauneidechse) begünstigt werden. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Ergebnisse wurden in Kapitel 7 und 9 in den B-Plan eingestellt.

Festhalten an der Straßenplanung in Bezug auf den vorhandenen Graben ist unverständlich. Erhalt von nur 4 von 19 Bäumen ist unerklärlich.

→ Mit der Fortschreibung wurde diesem Hinweis nachgegangen und die Lage des verlängerten Tirolerwegs und des Baufensters des Betreuten Wohnens so verändert, dass weitere Bäume und ein längerer Grabenabschnitt erhalten werden. Außerdem wurde der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erweitert und die nach Norden hin festgesetzte neue Grabenanlage in den Festsetzungen konkretisiert.

Hinweis zur Schreibweise des Tirolerwegs

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

NABU Landesverband
Sachsen/04.03.2010

Zahlreiche Aussagen und Einstufungen von Bestand und Planung im Umweltbericht werden vom NABU weiterhin nicht geteilt.

Im Bereich der Ruderalfluren können sich durch Sukzession wertvolle Biotopstrukturen ansiedeln.

→ Das Kapitel 7 wurde diesbezüglich erweitert. Allerdings ist die Entstehung wertvoller Biotopstrukturen bzw. die Ansiedelung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Arten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalflächen nur langfristig und lediglich auf einem Flächenanteil von 20% des Plangebietes zu erwarten. 80% der Fläche werden, bei Nichtdurchführung der Planung, auch zukünftig intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Einstufung der Weidefläche als intensiv genutzte Weide wird als unbegründet angesehen.

→ Bei der Kartierung der Nutzungs- und Biotoptypen in 10/2009 wurden eindeutige Merkmale einer intensiven Weidenutzung, wie etwa eine bodennah abgefressene Grasnarbe, eine starke Bodenverdichtung oder eine durch Trittschäden und Dung zerstörte Vegetationsdecke festgestellt. Dies wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erläutert.

Neben den Brutvögeln sollen auch Insekten u. Reptilien erfasst werden.

→ Obwohl weder bei der Begehung noch im Zuge der Biotoptypenkartierung des Standortes Hinweise auf das Vorkommen der genannten Tiergruppen gefunden werden konnten, wurde durch den Vorhabenträger parallel zur Brutvogelkartierung eine Potentialerhebung beauftragt. Nach Einschätzung des aufnehmenden Gutachters wird mit der Baumaßnahme die Strukturvielfalt im Plangebiet im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Dadurch und durch unterstützende Maßnahmen (vgl. Kapitel 7) kann die einzige Art der EU-Vogelschutzrichtlinie (Neuentöter) erhalten und die Einwanderung weiterer (geschützter) Arten (z.B. Haussperling, Zauneidechse) begünstigt werden. Weitere Untersuchungen sind damit nicht erforderlich. Die Ergebnisse wurden in Kapitel 7 und 9 in den B-Plan eingestellt.

Es werden nur 5 von 19 Bäumen erhalten. Durch Verlegung der Straße könnte die alte Grabenstruktur mit Bäumen erhalten werden. Die nicht ständig wasserführenden Gräben sind als solche zu erhalten und nicht in das wasserableitende System einzubinden.

→ Durch geänderte Anordnung der Baufenster und Erschließungsflächen können im vorliegenden Entwurf weitere Bäume erhalten werden. Der zu erhaltende

	<p>Bereich des Grabens wurde erweitert und als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Vegetation bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die Darstellung der Problematik des Klimas wird als unzureichend angesehen.</p> <p>→ Das Kapitel 7 wurde bezüglich des Schutzgutes Klima überarbeitet. Dabei werden insbesondere Angaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig und der Stadtklimauntersuchung Leipzig ausgewertet.</p>
<p>Bürgerverein Probstheida e.V./ 04.03.2010</p>	<p>Bürgerverein kann dem Entwurf weiterhin nicht zustimmen.</p> <p>Hinweise zu Kapitel 7:</p> <p>Schutzgut Tiere (Kapitel 7.2.1.1): Bestandsaufnahme fehlt.</p> <p>→ Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Erfassung des Tierbestandes erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz. Seitens der Fachbehörde wurde nur die Tiergruppe der Vögel als relevant für eine nähere Untersuchung angesehen. Der Vorhabenträger hat eine Brutvogelkartierung für die diesjährige Brutsaison beauftragt. Obwohl weder bei der Begehung mit dem Amt für Umweltschutz noch im Zuge der Biotoptypenkartierung des Standortes Hinweise auf das Vorkommen anderer relevanter Tiergruppen gefunden werden konnten, wurde durch den Vorhabenträger auch eine Potentialerhebung beauftragt. Nach Einschätzung des aufnehmenden Gutachters wird mit der Baumaßnahme die Strukturvielfalt im Plangebiet im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Dadurch und durch unterstützende Maßnahmen (vgl. Kapitel 7) kann die einzige Art der EU-Vogelschutzrichtlinie (Neuentöter) erhalten und die Einwanderung weiterer (geschützter) Arten (z.B. Haussperling, Zauneidechse) begünstigt werden. Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 7 und 9 verwiesen.</p> <p>Schutzgut Pflanzen (Kapitel 7.2.2): Bestandsaufnahme fehlt. Warum wird kein existierendes Biotop ausgewiesen?</p> <p>→ Die Bestandserfassung zum Schutzgut Pflanzen erfolgte anhand einer Nutzungs- und Biotoptypenkartierung in 10/2009, in der alle existierenden Biotope einschließlich gesetzlich geschützter Biotope berücksichtigt sind. Ihre Lage kann in der beiliegenden Plandarstellung zum Bestand (Anhang 1) nachvollzogen werden. Eine detaillierte Beschreibung findet sich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Eine Kartierung einzelner Pflanzenarten (mit Ausnahme der Erfassung von Einzelbäumen, vgl. Baumbestandsliste Anhang 1) erfolgte nicht, da dies seitens der Fachbehörde nicht für erforderlich gehalten wurde.</p> <p>Schutzgut Pflanzen (Kapitel 7.2.2): Die vorhandenen Weiden werden nicht intensiv sondern extensiv genutzt.</p> <p>→ Bei der Kartierung der Nutzungs- und Biotoptypen in 10/2009 wurden eindeutige Merkmale einer intensiven Weidenutzung, wie etwa eine bodennah abgefressene Grasnarbe, eine starke Bodenverdichtung oder eine durch Trittschäden und Dung zerstörte Vegetationsdecke festgestellt. Dies wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erläutert.</p> <p>Schutzgut Pflanzen (Kapitel 7.2.2): Warum werden existierende Biotope nicht optimal in die Planung einbezogen?</p> <p>→ Gesetzlich geschützte Biotope, wie der wasserführende Graben mit Röhrichtvegetation, werden erhalten. Durch geänderte Anordnung der Baufenster und Erschließungsflächen können im vorliegenden Entwurf weitere Bäume erhalten werden. Der zu erhaltende Bereich des Grabens wurde erweitert und als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Vegetation bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Planung aufgenommen.</p> <p>Schutzgut Boden (Kapitel 7.2.3): Bestandsaufnahme fehlt.</p> <p>→ Die Kurzbeschreibung und Bewertung der vorhandenen Böden im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Bodendaten aus dem Bodenatlas des Freistaates Sachsen, der Bodenkartierung der Stadt Leipzig und des für das Bauvorhaben vorliegenden Baugrundgutachtens aus 2008. Das Kapitel 7 wurde diesbezüglich erweitert.</p> <p>Schutzgut Wasser (Kapitel 7.2.4): Frage nach der konkreten Bestandsaufnahme.</p> <p>→ Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Bodenkartierung der Stadt Leipzig und des für das Bauvorhaben vorliegenden Baugrundgutachtens aus 2008. Zudem</p>

wurde das Vorkommen von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie Oberflächengewässern untersucht.

Schutzgut Wasser (Kapitel 7.2.4): Wie wird mit den vorhandenen Flächen-drainagen der umliegenden Ackerflächen umgegangen?

Das vorhandene Grabensystem dient als natürlicher Sammler und Abfluss.

→ Der vorhandene, temporär wasserführende und zur Aufnahme und Versickerung des auf den benachbarten Feldern oberflächlich auftretenden Niederschlagswassers angelegte Graben verliert mit Bebauung des Areals seine bisherige Funktion. Er kann durch geänderte Anordnung der Baufenster und Erschließungsflächen im vorliegenden Entwurf zum Teil erhalten bzw. ergänzt werden und wird als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Vegetation bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Planung aufgenommen. Ein Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung ist zudem erfolgt.

Schutzgut Luft (Kapitel 7.2.5): Frage nach den Ermittlungsgrundlagen zum Bestand und wo diese eingesehen werden können.

→ Die für die Bestandserfassung zum Schutzgut Luft verwendeten Datengrundlagen sind im entsprechenden Unterkapitel im Kapitel 7 aufgelistet. Sie sind bei der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz einsehbar.

Schutzgut Klima (Kapitel 7.2.6): Hinweis, dass durch die Entwicklungen in der Umgebung sich auch die Situation für das Plangebiet verändert hat; Forderung nach neuen Untersuchungen. Diesbezüglich wird insbesondere auf den Rückgang von Kaltluftentstehungsgebieten und dessen Folgeentwicklungen hingewiesen. Infragestellung der Planungsaussage, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Hinweis auf die Summierung von Einzelvorhaben.

→ Das Kapitel 7 wurde bezüglich des Schutzgutes Klima überarbeitet. Dabei werden insbesondere Angaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig und der Stadtklimauntersuchung Leipzig ausgewertet.

Schutzgut Landschaft (Kapitel 7.2.7): Frage, warum nur eine verbal-argumentative und keine analytische Bestandsaufnahme erfolgt.

→ Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes beinhaltet eine Bewertung gemäß dem Leipziger Bewertungsmodell. Das Kapitel 7 wurde entsprechend konkretisiert.

Schutzgut Landschaft (Kapitel 7.2.7): Frage, warum nur 4 von 18 Bäumen erhalten werden, obwohl diese nicht überplant werden. Ebenso Frage nach dem verkürzten Grabenerhalt.

→ Dem Hinweis wurde nachgegangen: Durch geänderte Anordnung der Baufenster und Erschließungsflächen konnten im Entwurf weitere Bäume erhalten werden. Der zu erhaltende Bereich des Grabens wurde erweitert und als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Vegetation bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Planung aufgenommen.

Biologische Vielfalt (Kapitel 7.2.8): Forderung nach Bestandsaufnahme über einen kompletten Vegetationszyklus, Population unterschiedlicher Arten; Erfassung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten erfolgt? Woher stammt die Behauptung, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt in Leipzig hat?

→ siehe Schutzgut Pflanzen und Tiere. Das Kapitel 7 wurde bezüglich der Bedeutung des Plangebietes für die Biologische Vielfalt Leipzigs konkretisiert.

Biologische Vielfalt, Entwicklungsprognose (Kapitel 7.2.8.2): Hinweis auf bisherige extensive statt intensive Nutzung der Flächen mit Hinweis auf eine vermehrte Artenvielfalt.

→ Der überwiegende Teil der Flächen (80%) im Plangebiet werden intensiv, als Acker oder als Weide, landwirtschaftlich genutzt (vgl. Schutzgut Pflanzen).

Biologische Vielfalt (Kapitel 7.2.8.3): Forderung nach aktueller Schadstoffmessung, Versiegelung so gering wie möglich halten und Monitoring; Erhaltung des vollständigen Grabensystems; Klärung der Abflussanbindung und Einleitung von Regen-/Oberflächenwasser.

→ Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Kapitel 7 schutzgutbezogen beschrieben. Sie beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die

Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Es wird zudem auf Kapitel C und D verwiesen.

Wechselwirkungen (Kapitel 7.2.11): Es wird darauf hingewiesen, dass in Probstheida einerseits erhaltenswerter Bestand abgerissen wird und auf hochwertigen Böden eine zersiedelnde Bebauung stattfindet.

→ Im Unterkapitel Wechselwirkungen werden die Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes betrachtet.

Der B-Plan steht in Übereinstimmung mit dem FNP und den Zielen der Stadtentwicklung. Es wird zudem auf Kapitel 6 verwiesen.

zu c) Beteiligung der weiteren Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.05.2010 bis zum 21.05.2010.

Im Rahmen einer Bürgerinformation am 17.05.2010 in der 31. Grundschule in Probstheida wurde die Planung von Vertretern der Verwaltung, des Vorhabenträgers und der künftigen Betreiber erläutert. Rund 60 anwesende Bürger nutzten die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Von den Bürgern wurden vor allem Fragen zu verschiedenen Aspekten des Betreuten Wohnens gestellt und, soweit zum damaligen Planungsstand möglich, beantwortet.

Planungsrechtlich relevante Nachfragen gab es zur weiteren Entwicklung des Rahmenplangebietes Probstheida-Curschmannstraße, den beabsichtigten Festsetzungen im Plangebiet (insbesondere zu Geschossigkeiten und Dachformen in den allgemeinen Wohngebieten) und zu Fragen des Lärmschutzes an der Prager Straße.

Die Veranstaltung fand in einer sehr interessierten, sachlichen Atmosphäre statt.

Darüber hinaus wurden im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf 3 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingereicht, die Anregungen zu Höhenfestsetzungen, gestalterischen Festsetzungen der geplanten Wohngebäude (Firstrichtungen, Dachformen), Einfriedungen sowie nachbarschützende Belange zum Inhalt hatten. Mit den vorgebrachten Hinweisen wurde bei der Erarbeitung des Planentwurfs wie folgt umgegangen:

	Wesentliche Anregungen oder Bedenken zur Planung → planerischer Umgang im B-Plan
1.	Zulässigkeit von Walmdächern und weiteren Dachformen im Plangebiet → Das städtebauliche Konzept sieht bezüglich der Dachgestaltung, der Traufhöhen, der Geschossigkeiten etc. eine baufenster- und im Weiteren gruppenweise einheitliche Anlage der Gebäude vor, um diese als Einheiten im Gebiet erkennbar werden zu lassen. Den Anregungen zur Zulassung weiterer Dachformen wurde teilweise nachgegangen, als dass z.B. die Dachform „Walmdach“ in den Baugebieten zugelassen wurde, in denen sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Dachformen und Geschossigkeiten in den Wohngebieten nochmals geprüft und auf ein städtebaulich vertretbares Maß angelegt.
2.	Änderung der Bauweise im WA2 → Einwände gegen die Bauweise im Baugebiet WA2 bzgl. der dort festgesetzten abweichenden Bauweise von Baukörperlängen (Reihenhäuser) bis max. 26 m Länge werden insofern berücksichtigt, als dass im WA2 die gleiche Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser und zusätzlich eine reduzierte Geschossigkeit von einem Vollgeschoss (abweichend von dem nördlich angrenzenden Baugebiet 3D des B-Plans Nr. 175 „Franzosenallee“) im Entwurf festgesetzt wurden. Damit wurde dem Aspekt der inzwischen teilweise eingeschossig errichteten Gebäude der nördlichen Nachbarschaft und in Entsprechung der Siedlungsstruktur im Plangebiet nachgegangen.
3.	Festsetzung zur Sockelhöhe anheben → Die Festsetzung der Sockelhöhe wurde nicht angehoben, weil unterbunden werden soll, dass einzelne Gebäude im Vergleich zueinander zu weit aus dem vorhandenen Gelände herausragen. Weiterhin sollen im Zuge der Bebauung Gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und standorunangemessene Auf- und Anschüttungen unterbunden werden. Da diese Festsetzung für alle Gebäude im Plangebiet gilt, dient sie auch der Anlage eines gemeinsamen Siedlungsbildes.
4.	Aufhebung/Änderung der Firstrichtungen → An den Festsetzungen zu den Hauptfirstrichtungen, die in einem engen Zusammenhang mit den festgesetzten Dachformen stehen, wurde im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und in Absprache mit dem Vorhabenträger festgehalten.

5. Gestaltung von Einfriedungen

→ Der Anregung, Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe entlang von Straßen und auch aus geschlossen Holz- bzw. Steinelementen (Mauern) zuzulassen, wurde nicht gefolgt, da diese sowohl dem geplanten, in der weiteren Umgebung des Rahmenplangebietes ebenfalls vorhandenen, offenen Siedlungscharakter als auch der Struktur zur Siedlungsrandausbildung entgegen stehen. Im gartenseitigen Bereich sind jedoch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m (in Übereinstimmung mit dem Sächsischen Nachbarrecht) zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit übersandte der Bürgerverein Probstheida nochmals seine Stellungnahmen vom 16.09.09 und 04.03.2010, die bereits ausführlich unter a) und b) dieses Kapitels behandelt wurden.

8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

In der Zeit vom 28.09.2010 bis 27.10.2010 fand die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans statt. Mit Schreiben vom **22.09.2010** wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4a (2) BauGB über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden 14 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen lediglich die

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig und das
- Landesamt für Denkmalpflege

keine Stellungnahme abgaben.

Die 13 folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine planungsrechtlich relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Deutsche Telekom
- GDMcom mbH
- Handwerkskammer zu Leipzig
- KWL GmbH
- Landesamt für Archäologie
- Landesdirektion Leipzig
- LVB Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH
- Mitgas Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Stadtreinigung Leipzig
- Stadtwerke Leipzig

- ▶ **Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurden damit von den Trägern öffentlicher Belange keine weiteren planungsrechtlich relevanten Anregungen vorgebracht.**

Die von einigen der o.g. Träger öffentlicher Belange zusätzlich vorgebrachten, jedoch planungsrechtlich nicht relevanten Hinweise, wurden an die zuständigen Ämter und den Vorhabenträger und Erschließungsplaner weitergereicht bzw. teilweise redaktionell in die Begründung eingestellt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Hinweise zu nennen:

TöB/ Stellungnahme	Hinweise
GDM com mbH/ 28.10.2010	→ planerischer Umgang Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen und Planungen der VNG berührt; Aber: Hinweis auf vorhandene Anlagen auf dem Gelände der externen Kompensationsmaßnahme E1 (Stadtwerkengelände an der Koburger Straße, Flurstück 1501/1 Gemarkung Connewitz); Bei weiteren Planungen (Abbruch, Entsiegelung, Aufforstung) ist die GDMcom zu beteiligen. → Hinweis wurde an die zuständigen Ämter und den Vorhabenträger weitergereicht. Außerdem redaktionelle Ergänzung in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 7.5.

<p>KWL GmbH/ 26.10.2010</p>	<p>Hinweis, dass die KWL ein Trinkwassernetz und kein Hydrantennetz unterhält. → wurde redaktionell in der Begründung 5.4.2.2 geändert. Hinweise zur Erschließungsplanung, zur technischen Ausführung und zu den Erschließungsverträgen. → wurde an den Vorhabenträger weitergereicht.</p>
<p>Landesdirektion Leipzig/27.10.10</p>	<p>Hinweis zur Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Personen (RASt 06 Tabelle 4 „Übersicht über Breiten- und Längenbedarf für Mobilitätsbehinderte) bei der Festlegung der Breiten der Gehwege sowie deren Oberflächen. → Bei der Abstimmung der öffentlichen und privaten Gehwegbreiten, insbesondere um die im B-Plan festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf, wurden die notwendigen Belange von Rollstuhlfahrern oder Eltern mit Kindern/ Kinderwagen eingebracht. Die vorgebrachten Hinweise wurden zudem an den Vorhabenträger weitergereicht, so dass eine weitere Berücksichtigung im Zuge der Erschließungsplanung möglich ist.</p>
<p>Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt- schaft und Geologie Dresden/25.10.10</p>	<p>Hinweise im Falle weiterer Baugrunduntersuchungen → Ist Gegenstand der nachfolgenden Planungen; Hinweise wurden an den Vorhabenträger und das Amt für Umweltschutz weitergereicht.</p>

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die planungsbegleitende Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte:

a) Beteiligung von 4 planungsrelevanten Bürgervereinen parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.09.2010.

▶ **Von keinem Bürgerverein wurde eine Stellungnahme eingereicht.**

b) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.09.2010 bis zum 27.10.2010. Von insgesamt 9 Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen eingereicht, von zwei weiteren Bürgern wurden nachträglich Schreiben als Stellungnahmen in das Verfahren aufgenommen.

Folgend werden die wesentlichen Anregungen/Hinweise und deren Umgang im Planverfahren dargestellt:

	<p>Wesentliche Anregungen oder Bedenken zur Planung → planerischer Umgang im B-Plan</p>
<p>1.</p>	<p>Ableitung von Niederschlagswasser: Nach Auffassung von Bürgern dient die Durchörterung der Prager Straße auf Höhe Roseggerstraße der Entwässerung des Oberflächenwassers der Prager Straße und der westlich angrenzenden Grundstücksflächen bis zum Monarchenhügel. Über einen Durchlass auf Höhe der Roseggerstraße werden die Abwässer in den Richtung des B-Plans und in den vorhandenen Gräben abgeleitet. Infolge einer Leitungskappung oder Verfüllung des Grabens im Zuge der neuen Erschließungsanlagen im B-Plan-Gebiet, wäre mit einem Rückstau der Abwässer und Folgeschäden auf den Grundstücken westseits der Prager Straße zu rechnen. Verweis auf die Inanspruchnahme von Schadenersatzansprüchen. → Der Sachverhalt wurde fachlich geklärt. Im Ergebnis folgt ein nachträglicher Wiederanschluss der Oberflächenentwässerung westseits entlang der Prager Straße, allerdings nicht mehr in den Gräben, sondern an die öffentliche Regenwasserleitung im Plangebiet mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße. Das erforderliche Übergabebauwerk wird im 4. Quartal 2013 errichtet.</p>
<p>2.</p>	<p>Hinweise zur Anhebung der im Entwurf vorgeschlagenen Traufhöhe (3,80 m für ein eingeschossiges, 5,80 m für ein zweigeschossiges Wohngebäude); Verweis auf die Nutzbarkeit der Obergeschosse und die höheren Aufbauten bei Niedrigenergiehäusern. → Dieser Anregung wurde gefolgt und die Traufhöhen in den WA-Gebieten des B-Plans angehoben. Für weitere Ausführungen wird auf die Kapitel 4, 8.5 und 12.2.2 der Begründung zum B-Plan verwiesen.</p>
<p>3.</p>	<p>Ergänzende Hinweise zur sozialen Infrastruktur in Probstheida → wurden in der Fortschreibung der Begründung zum B-Plan unter Punkt 5.5 ergänzt.</p>
<p>4.</p>	<p>Hinweis auf die erreichte Kapazitätsgrenze der Grundschule in Probstheida → Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand dieses B-Plan-Verfahrens. Im Gebiet des B-Plans Nr. 197 „Curschmannstraße-Nord“ ist bereits ein neuer Schulstandort planungsrechtlich gesichert.</p>

- | | |
|-----|--|
| 5. | <p>Hinweis auf weitere Einrichtungen für Senioren und Wohnanlagen mit einer alten-/behindertengerechten Gebäude- und Infrastruktur in Probstheida. Nach Auffassung einzelner Bürger besteht bereits ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen für ein Betreutes Wohnen. Das Nutzen vorhandener Kapazitäten wird empfohlen.</p> <p>→ Diese Hinweise sind insofern bereits berücksichtigt, als dass dem B-Plan-Verfahren eine Standortuntersuchung vorangestellt wurde. In deren Ergebnis wurde ein Bedarf für eine solche Einrichtung festgestellt, der inzwischen durch die erhebliche Nachfrage bestätigt wurde.</p> <p>Die Herstellung altersgerechter Wohnformen steht zudem in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und wird seitens der Raum- und Landesplanung ausdrücklich befürwortet.</p> |
| 6. | <p>Aufgrund der Immissionsbelastungen der Prager Straße wird die Entwicklung des Plangebietes infrage gestellt, zumal ein Wohnen hier nur in Verbindung mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Die gestalterische Integration der aktiven Lärmschutzanlagen wird bezweifelt.</p> <p>→ Die Hinweise wurden inhaltlich bereits im Verlauf der Planung umfassend behandelt. Die Qualität des Entwicklungsstandortes liegt in dessen integrierter Lage im Stadtgebiet, einer unmittelbaren Grenzlage am Grünzug und einer sehr guten nahversorgungsseitigen, sozialen und verkehrsseitigen Infrastrukturanbindung. Aufgrund der verkehrsseitigen Vorzüge des Standortes, hat sich der B-Plan jedoch umgekehrt auch mit dem Thema der Verkehrsimmissionen zu befassen. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen, einer Auswahl der vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Planungsmittel und unter Einbindung der konkreten stadträumlichen Situation, wurde im Verlauf der Planerarbeitung mit einem ausgewogenen Maßnahmenmix der erforderliche Immissionsschutz im B-Plan geregelt. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere die Höhe und Ausbildung der Lärmschutzwand mehrfach erörtert, mit dem Ergebnis einer abschnittweisen Gestaltung, teilweisen Begrünung bzw. der abschnittweisen Ausbildung als Erhebung im südlichen Bereich. Die städtebauliche sowie stadtgestalterische Integration ist gegeben.</p> |
| 7. | <p>Vor dem Hintergrund des Gebäudeleerstands, z.B. im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung weiter nördlich entlang der Prager Straße, wird die Notwendigkeit der Entwicklung dieses neuen Standortes in Frage gestellt.</p> <p>→ Die Entwicklung des Standortes steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und der Flächennutzungsplanung. Es wäre wohnungspolitisch verkürzt und ist rechtlich zudem nicht möglich, die Sanierung von leerstehenden Gebäuden als Bedingung einer Flächenneuausweisung voranzustellen.</p> |
| 8. | <p>Nachfrage warum eine Bürgerbeteiligung durchgeführt wird, wenn sogar die Bedenken des Bürgervereins von Probstheida und das negative Votum des Stadtbezirksbeirates nicht beachtet werden.</p> <p>→ Die Bürgerbeteiligung stellt einen wesentlichen, demokratisch-verankerten Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens dar. Im Verlauf des Planungsprozesses hat jedoch eine Abwägung aller planungsrelevanten Aspekte zur erfolgen, so dass im Ergebnis nicht allen Hinweisen gefolgt werden kann. Dies gilt auch teilweise für die vom Bürgerverein Probstheida und Stadtbezirksbeirat Südost vorgebrachten Hinweise (siehe Kapitel 8 oben). In einigen Aspekten wurde den Hinweisen der Bürgerschaftsvertretung jedoch durchaus auch gefolgt. Zu ergänzen ist schließlich, dass trotz der lokalpolitisch wichtigen Aufgabe des Stadtbezirksbeirates dessen Votum nicht die abschließende Abwägungsentscheidung des Stadtrates ersetzt.</p> |
| 9. | <p>Bedenken hinsichtlich einer räumlichen und belichtungsseitigen Beeinträchtigung vorhandener Wohngebäude und Grundstücke am Tirolerweg im Zuge der Bebauung im angrenzenden WA2.</p> <p>→ Da die sich aus dem Bauordnungsrecht ergebenden Abstandsflächen eingehalten sind, kann keine erhebliche Beeinträchtigung auf angrenzende Flächen in der Art erfolgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt wären..</p> |
| 10. | <p>Hinweise zu Änderung oder Ergänzung von Dachformen für einzelne Baugebiete</p> <p>→ Leitlinie des städtebaulichen Konzeptes ist eine gruppenweise einheitliche Gebäudetypologie, um damit ein städtebaulich erkennbares Siedlungsbild entstehen zu lassen. Vermarktungsseitig wird dies auch vom Vorhabenträger befürwortet. Eine Aufweitung der Dachformen wird daher städtebaulich nicht für erforderlich oder zweckdienlich erachtet.</p> |
| 11. | <p>Hinweise auf Entwässerungsproblematik im Bereich des „Kleingartenverein Russenstraße Leipzig e.V.“</p> <p>→ Mit dem B-Plan 351 wird weder flächenseitig noch entwässerungsseitig in die Belange des Kleingartenvereins eingriffen. Insofern sind die Hinweise nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> |

Im Ergebnis waren damit der überwiegende Teil der vorgebrachten Hinweise und Anregungen bereits im Planungsprozess berücksichtigt, nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung oder konnten als redaktionelle Hinweise in der Begründung zum B-Plan ergänzt werden. Den Hinweisen zur Anhebung der Traufhöhe wurde im Zuge der im April 2010 durchgeführten Änderung von Planinhalten (siehe unten) gefolgt und damit in die Bauleitplanung eingestellt. Lediglich den planungsrechtlich relevanten Anregungen zu Änderungen der Dachformen wurde nicht gefolgt.

Ergänzend zu diesem Planverfahren wurde der Frage der Entwässerung von Flächen westlich entlang der Prager Straße über das Verkehrs- und Tiefbauamt, den Vorhabenträger und unter Einbeziehung der KWL nachgegangen. Ein entsprechender Anschluss ist für das 4. Quartal 2013 geplant.

8.6 Betroffenenbeteiligungen nach dem Entwurf

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden auf Betreiben des Vorhabenträgers und aufgrund von Hinweisen zwei Änderungen von Planinhalten durchgeführt:

- Textliche Festsetzung 1.2.1 Traufhöhe:
Hier erfolgte eine moderate Anhebung der Traufhöhen, um neben einer Sockelzone auch innerhalb der Gebäude flexiblere Raumhöhen realisieren zu können. Da die begehrte Anhebung der Traufhöhen den städtebaulichen Rahmen einhält und auch den Höhenabgleich mit den benachbarten Siedlungsgebieten nicht überdehnt, jedoch die bauliche Flexibilität und Nutzbarkeit wesentlich erhöht, wurde diesem Anliegen gefolgt.
Es erfolgte eine Betroffenenbeteiligung des Vorhabenträgers mit Schreiben vom 20.04.2011, dem der Vorhabenträger durch Bestätigung zugestimmt hat.
- Textliche Festsetzung 2.2.2 Dachdeckung:
Es erfolgte zudem eine Präzisierung der Dacheindeckung auf rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien. Hintergrund dieser Präzisierung war der Wunsch des Vorhabenträgers im Sinne einer angemessenen Siedlungsrandausbildung auch die Dachlandschaften in ihrem Farbgepräge in angemessener Ergänzung zu den vorhandenen Wohnstandorten in Probstheida entwickeln zu lassen.
Es erfolgte eine Betroffenenbeteiligung des Vorhabenträgers mit Schreiben vom 05.07.2011, dem der Vorhabenträger durch Bestätigung zugestimmt hat.

Aufgrund der Änderungen wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnten die erneuten Beteiligungen zum Entwurf auf die betroffene Öffentlichkeit (hier: den Projektentwickler) beschränkt werden. Dieser hat den Änderungen zugestimmt.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung hat sich gezeigt, dass diese Änderungen den baulichen Entwicklungen im Gebiet zugute gekommen sind und von den Bauherren positiv aufgenommen wurden.

Ansonsten wurden nach der öffentlichen Auslegung und den zwei Betroffenenbeteiligungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nur redaktionelle Änderungen vorgenommen und die Begründung fortgeschrieben.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Leitbild der baulichen wie grünordnerischen Entwicklung des Plangebietes bestand darin, die städtebauliche Entwicklung am Südrand des Rahmenplangebietes Probstheida-Curschmannstraße zu komplettieren und konkret den Siedlungsabschluss von Probstheida im Südosten des Stadtteils städtebaulich anzulegen.

Für den städtebaulichen Entwurf waren dabei fünf Planungsvorgaben zu beachten:

- Bogenform der östlichen Randausbildung
Die im Rahmenplan Probstheida-Curschmannstraße entwickelte und in den FNP übernommene markante Formgebung des östlichen Siedlungsabschlusses impliziert eine bogenförmige Anlage der Erschließungs- und Bauflächen im Plangebiet.
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der Prager Straße
Aufgrund der Emissionen des Verkehrs der Prager Straße und zum Schutz der geplanten Nutzungen ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die städtebaulich als auch landschaftspflegerisch in den Siedlungsabschluss zu integrieren sind.
- Trassenvorbehaltsstreifen Prager Straße
Für den Fall einer zukünftigen Querschnittsverbreiterung ist an der Prager Straße ein Geländestreifen von mind. 10 m Breite von Bebauung freizuhalten, dessen östliche Begrenzung gemäß Mitteilung des VTA vom 25.08.2009 ungefähr der Bauflucht der Gebäude Prager Str. 319-325 entspricht.
- Schutz der Trinkwasserfernleitungen
Die den südwestlichen Bereich des Plangebietes querende Trinkwasserfernleitung und jene, die parallel zur Prager Straße verläuft, erfordern die Einhaltung eines beidseitig zur Achse der Leitung verlaufenden 5 m breiten Schutzstreifens, der von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten ist.
- Integration / Erhaltung des vorhandenen Grabens
Entsprechend der Bestandsaufnahme besteht ein wichtiges grünplanerisches Merkmal des Plangebietes in einem ca. 160 m langen, baumbestanden Grabenlauf. Dieses Landschaftselement ist soweit als möglich zu erhalten und als Feuchtbereich weiter zu entwickeln.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungsentwicklung stehen 3 Themenbereiche im Vordergrund:

- Ansiedlung von wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen
Südlich an das Nahversorgungszentrum angrenzend sollen eine Kindertagesstätte und eine Einrichtung des Betreuten Wohnens mit ergänzenden sozialen Einrichtungen wie Sozialstation, Einrichtungen der medizinischen Nachsorge und der nutzungsbezogenen Aus- und Fortbildung angesiedelt werden.
- Ergänzung von Wohnnutzung
Entsprechend der im Stadtteil Probstheida nach wie vor gegebene Nachfrage soll der entlang der Franzosenallee realisierte Wohnungsbau durch weitere ca. 80 Eigenheime in Reihenhaus-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung komplettiert werden.
- Ergänzung des Grünzugs
In Umsetzung der Vorgaben aus dem Rahmenplan wird mit diesem B-Plan die Ergänzung der öffentlichen Grünverbindung im östlichen Bereich des Plangebietes fortgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Planungs- und Nutzungsvorgaben gliedert sich das Plangebiet planungsrechtlich in eine Fläche für den Gemeinbedarf, Teilbauflächen für den Wohnungsbau, öffentliche Grünflächen und zur Erschließung die Anlage von Verkehrsflächen.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept besteht aus 2 wesentlichen Nutzungsbereichen:

- a) Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen
- b) Flächen für den Wohnungsbau

zu a) Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen

Für den rd. 2 ha großen Bereich, der westlich an die geplante Verlängerung des Tirolerwegs und südlich an das bestehende Nahversorgungszentrum (NVZ) mit Ärztehaus angrenzt, wurde im Juli / August 2009 ein städtebaulich - architektonisches Gutachterverfahren mit 6 Teilnehmern durchgeführt. Gegenstand des Gutachterverfahrens waren folgende Nutzungen:

- Gebäudekomplex für Betreutes Wohnen

Der Arbeiter-Samariter-Bund Leipzig (ASB) beabsichtigte die Errichtung und Betreibung einer mehrgeschossigen Einrichtung für ein Betreutes Wohnen, vorwiegend von Senioren, im Sinne der DIN 77800. Folgendes Nutzungsprogramm war dem Wettbewerb zugrunde gelegt:

- ca. 50 barrierefreien Kleinwohnungen (45-60 m² plus Freisitz) für Betreutes Wohnen mit externen Serviceangeboten;
- 1 - 2 Hausgemeinschaften in Form von Gruppenwohnungen für je 12 Personen, die besonders für pflegebedürftige Senioren geeignet ist;
- zentrale Einrichtungen für das Betreute Wohnen wie ambulante Dienste, gemeinschaftlich zu nutzende Bereiche, Serviceangebote, Personal- und Wirtschaftsräume;
- Sozialstation, ambulanter Pflegedienst, Einrichtungen der verbandsinternen Aus- und Fortbildung im Hilfebereich mit insgesamt max. 500m² Bruttofläche.

Der Gebäudekomplex für das Betreute Wohnen wurde auf Grundlage des § 33 (1) BauGB zwischenzeitlich genehmigt. Die Inbetriebnahme der Einrichtung erfolgte im September 09/2012.

- Option zur baulichen/nutzungsseitigen Ergänzung

Aufgrund der regen Nachfrage und der laufenden Abstimmungen mit dem Medizinisch-Wissenschaftlichen-Zentrum (MWZ) sollte im Plangebiet zudem eine Optionsfläche zur Erweiterung bzw. Nutzungsergänzung der sozialen Einrichtungen vorgesehen werden. Nutzungsseitig sind für diese Flächenoption verschiedene Varianten angedacht: Möglich wäre z.B. eine Erweiterung der Anlage des Betreuten Wohnens durch weitere Kleinwohnungen für ein „Betreutes Wohnen „light“ (gemeint sind damit z.B. Senioren mit geringerem Unterstützungsbedarf). Aufgrund der räumlichen Nähe zum MWZ und zu den zentralen Versorgungseinrichtungen des Betreuten Wohnens ist alternativ die Errichtung eines Gästehauses in Verbindung mit einer Nachsorgeeinrichtung für entlassene Akutpatienten des MWZ denkbar. Aufgrund der Nachbarschaft zu den Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen wäre die Betreuung für den Fall der Pflegebedürftigkeit gegeben.

- Neubau einer Kindertagesstätte

Der in Probstheida bislang in einem Altbau an der Bockstraße ansässige Regenbogenkinder e.V. konzipierte zusammen mit dem Jugendamt der Stadt Leipzig den Neubau einer Kindertagesstätte mit Krippe für insgesamt ca. 100 Kinder innerhalb des Plangebietes. Entsprechend den Richtlinien, dem pädagogischen Konzept und dem Vermögen des Trägervereins wurde für die Kindertagesstätte ein Areal von 2.500 - 3.000 m² inklusive aller Freiflächen veranschlagt.

Konzeptionell wurde außerdem ausdrücklich eine räumliche Nähe und Kooperation zwischen der Kindertagesstätte und dem Betreuten Wohnen gewünscht und vorbereitet. Der Kindergarten wurde inzwischen realisiert und ist seit 2012 in Betrieb.

Ergebnis des Gutachterverfahrens

Ende August 2009 konnte nach einstimmigem Votum der Jury das Siegerprojekt von Weis & Volkmann Architekten (WVA) der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Entwürfe aller am Wettbewerb teilnehmenden Büros wurden im Neuen Rathaus vom 26.08 bis 11.09.2009 öffentlich ausgestellt.

Die von WVA präsentierten Projekte des Betreuten Wohnens und der KITA überzeugten durch eine Verbindung der vom Auslober geforderten Nutzungen, die Platz sparend um einen gemeinsamen Eingangsbereich südlich des NVZ gruppiert sind. Die räumliche Nähe der beiden Einrichtungen zur Infrastruktur des NVZ und der Haltestelle an der Franzosenallee wird dadurch optimal genutzt. Im Zuge der nachfolgenden Überlegungen wurde zudem ein passagenähnlicher Durchgang durch den Gebäudekomplex des NVZ angelegt, so dass neben den funktionalen Vorteilen auch eine strukturelle Stärkung dieses städtischen Versorgungsschwerpunktes mit seinen verschiedensten Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten einhergeht.

Südlich des NVZ und gleichzeitig parallel zur Prager Straße öffnet sich die KITA mit einem V-förmigen Grundriss nach Südosten und bildet über die beiden Seitenflügel einen geschützten Innenbereich, der als Spielhof genutzt werden kann. Im Hinblick auf die gewünschte bauliche Ausformung der Ecksituation an der Prager Straße und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland wurde die KITA mit ihrer „Westflanke“ und den untergeordneten Raumnutzungen unmittelbar an die

Lärmschutzwand an der Prager Straße herangerückt, so dass dort keine „leeren“ Zwischenbereiche entstehen. Lärmschutzwand und Gebäudeaußenwand verschmelzen hier zu einer baulichen Einheit. Die Gebäude des Betreuten Wohnens fächern sich demgegenüber nach Südosten auf und sind jedoch über ein verbindendes, flaches Bauwerk (Pergola) miteinander verbunden, das die Flucht des östlichen Seitenflügels der KITA verlängert. Ein separater Eingang markiert den Zugang zu den wesentlichen Gemeinschafts- und Organisationsräumen des Betreuten Wohnens.

An der Südspitze der Gemeinbedarfsflächen, im Zwickel zwischen der Trinkwasserleitung, westlich des verlängerten Tirolerwegs und östlich der Lärmschutzwand, wird schließlich die Errichtung eines „Akzentbaus“ im Sinne einer baulichen Ergänzungsoption vorgeschlagen, der sich, in Analogie zur KITA, direkt an der Lärmschutzwand befindet, diese jedoch durch eine Höhe von insgesamt 4 Geschossen überragt. Das Gebäude dient der Markierung der südöstlichen Stadteinfahrt nach Leipzig und gliedert die ansonsten konstant 3 m hohe Lärmschutzwand (vgl. Anhang 2, Darstellung Planung).

zu b) Flächen für den Wohnungsbau

Die Bauflächen östlich und südlich der Gemeinbedarfsflächen werden als Allgemeine Wohngebiete für den Eigenheimbau festgesetzt. Dabei sind aufgrund der Lage im Plangebiet und der geplanten Nutzungsdichte zwei Bereiche zu unterscheiden:

- Allgemeine Wohngebiete im Innenbereich der Siedlung

Die östlich an den verlängerten Tirolerweg angrenzenden Bauflächen sollen ähnlich der im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete für die Bebauung mit bis zu 2-geschossigen Eigenheimen entwickelt werden. Vorgegeben wird hierfür überwiegend eine abweichende Bauweise, die den Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 26 m ermöglicht.

Im Bereich nördlich der bestehenden Trinkwasserleitungen (WA2 – WA5) sind die Baufenster radial zum Tirolerweg angeordnet und ermöglichen somit eine optimale Ausrichtung der Hauszeilen nach Süden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die vom Tirolerweg abzweigenden Mischverkehrsflächen im Norden bzw. Süden der Grundstücke.

Im Bereich südlich der Trinkwasserleitungen (WA6, WA10) wird zu Gunsten einer Südostausrichtung der Gebäude und im Sinne einer günstigeren Aufteilung des Baulandes von dieser Anordnung abgewichen, die Baufenster/Hauszeilen verlaufen hier parallel zum verlängerten Tirolerweg und sind über Stichstraßen erschlossen.

- Allgemeine Wohngebiete am Siedlungsrand

Die bogenförmig verlaufenden Baugebiete in Grenzlage zur öffentlichen Grünfläche (WA11–WA14) und jene in 2. Baureihe (WA7 – WA9) befinden sich in räumlich besonders attraktiver Lage. In Umsetzung des städtebaulichen Leitgedankens, dass ausgehend vom Tirolerweg die Nutzungsdichte in Richtung des öffentlichen Grüns abnehmen soll, wird für diese 2. Baureihe eine max. 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und für die Bebauung direkt am öffentlichen Grün eine ausschließlich 1-geschossige Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern festgesetzt.

Über diese Anordnung soll eine angemessene Staffelung der Gebäudehöhen zwischen dem Grünzug und der Bebauung des Betreuten Wohnens sowie der vorhandenen Bebauung entlang südlich der Franzosenallee erreicht werden. Die nördlich an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung wird dadurch sinngemäß weiter geführt.

9.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept im Plangebiet beruht auf 4 Ansätzen:

- a) Anliegerstraßen (öffentliche Straßenverkehrsfläche, Privatstraße)
- b) Fußwegeverbindungen (öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- c) Öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen
- d) Unterbringung des ruhenden Verkehrs

zu a) Anliegerstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Prager Straße über die Franzosenallee und davon abzweigend über den bereits hergestellten Straßenabschnitt des Tirolerwegs.

Die Verlängerung des Tirolerwegs, der im Bestand eine Fahrbahnbreite von $2 \times 2,75\text{m} = 5,50\text{m}$ aufweist, wird im Bereich südlich der Einfahrt zum Parkplatz des NVZ auf $2 \times 3,00\text{m} = 6,00\text{m}$ erweitert. Die Fahrbahnbreite des Tirolerwegs von 6 m Breite ermöglicht ein konfliktfreies rechtwinkliges Ein- und Ausparken an den privaten Stellplätzen des Betreuten Wohnens. Ergänzt wird der Fahrstreifen durch einen 2 m breiten Fußweg entlang der Ostseite des verlängerten Tirolerwegs, so dass insgesamt eine durchgehend 8 m (plus 0,25 m Randstein) breite, öffentlich nutzbare Verkehrsfläche festgesetzt ist. Der westlich straßenbegleitende Fußweg wird mittels eines Gehrechtes zugunsten der Öffentlichkeit auf dem privaten Baugrundstück des Betreuten Wohnens gesichert.

Die Form der inneren Erschließung des Plangebietes ergibt sich in Anlehnung an die Siedlungsform des Rahmenplans als doppelte, bogenförmige Weiterführung der beiden Straßenansätze des Tirolerwegs aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 175 „Franzosenallee“. Im Bereich östlich des verlängerten Tirolerwegs wird die Erschließung der Wohnbauflächen durch vier radiale Anliegerstraßen (Planstraßen 1 – 4) gesichert. Die Planstraßen 1 – 4 und 7 sind als Mischverkehrsflächen konzipiert.

In der Planstraße 6 sind acht paarweise Baumstandorte (Hainbuchen) im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Neben ihrer Funktion als verkehrsberuhigende Maßnahme tragen diese Baumgruppen, zusammen mit den auf privaten Flächen festgesetzten Baumstandorten beidseits des verlängerten Tirolerwegs, zur Identitätsstiftung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums bei.

In Ergänzung der Regelquerschnitte sind zudem folgende Detaillösungen der Planung zu nennen:

- Das Südende der Planstraße 6 weist eine Länge von rd. 90 m auf und ist für die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Müllabfuhr und der Feuerwehr mit einer entsprechenden Wendeanlage für 3-achsige Fahrzeuge gem. Normmaßen des VTA der Stadt Leipzig ausgestattet.
- Der verlängerte Tirolerweg erfährt im südlichen Abschnitt eine Querschnittserweiterung, die sich aus der Zuordnung des westlichen Fußwegs zum öffentlichen Straßenraum ergibt (vgl. Planzeichnung). Dieser Fußweg mündet in die Planstraße 7, die im nordöstlichen Abschnitt als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes WA6 und in der südwestlichen Weiterführung zur Straßenbahnhaltestelle als Fußweg (Abgrenzung durch Poller) von 4,00 m Breite ausgelegt ist.

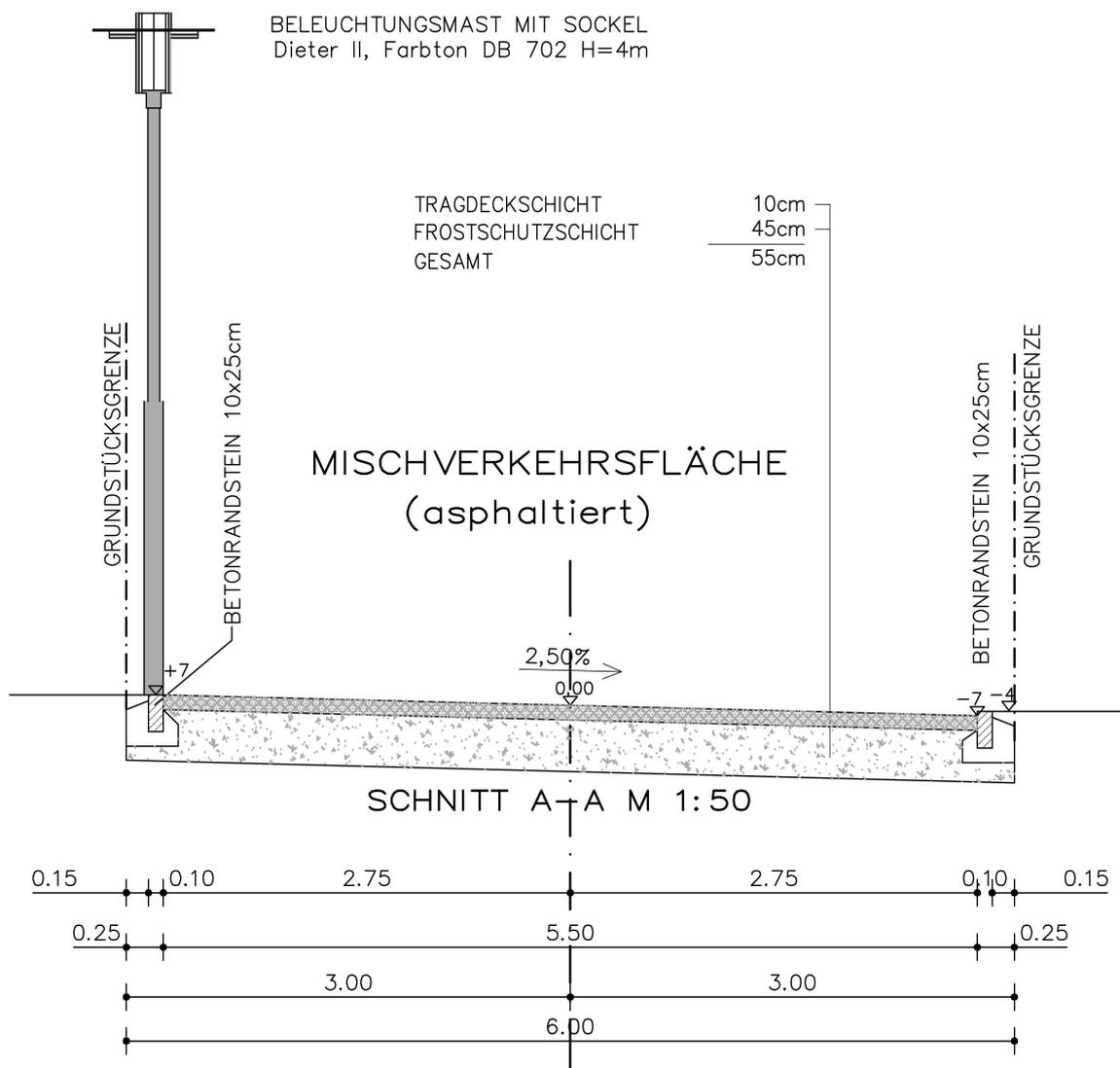
In Verbindung mit den folgenden Darstellungen zur Gestaltung der Straßenräume sind im Plangebiet folgende Regelquerschnitte der Verkehrsflächen berücksichtigt:

Verlängerung Tirolerweg:	Fahrbahnbreite	6,00 m
(Fortsetzung des vorhandenen Straßenquerschnitts, straßenbegleitende Baumstandorte auf privaten Flächen)	Gehsteigbreite (einseitige Anordnung inkl. Randstein) Randstein gegenüber	2,00 m <u>0,25 m</u> 8,25 m
Verlängerung Tirolerweg, Südende:	Fahrbahnbreite	6,00 m
(Bereich Querschnittserweiterung durch den Fußweg an der Westseite)	Gehsteigbreite Ostseite Gehsteigbreite Westseite	2,00 m <u>2,50 m</u> 10,50 m
Mischverkehrsfläche Planstraße 1 – 4	Fahrbahnbreite Randstein beidseitig	5,50 m <u>2 x 0,25 m</u> 6,00 m
Mischverkehrsfläche (GFL2) Privatstraße 5	Fahrbahnbreite Randstein beidseitig	5,50 m <u>2 x 0,25 m</u> 6,00 m

Anliegerstraße mit Baumstandorten Planstraße 6	Fahrbahnbreite Gehsteig ostseitig Randstein Verengung wegen Baum Durchfahrtsbreite	5,50 m 2,00 m <u>2 x 0,25 m</u> 8,00 m 2,00 m min. 3,50 m
Mischverkehrsfläche Planstraße 7 Bereich 1: Hauszufahrt Bereich 2: südl. Poller s. Fußgängerbereich	Fahrbahnbreite Randstein beidseitig	3,50 m <u>2 x 0,25 m</u> 4,00 m
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Fuß- und Radweg zur Straßenbahnhaltestelle	Fußweg Randstein beidseitig	3,00 m <u>2 x 0,25 m</u> 3,50 m
Fußwege zur öffentlichen Grünfläche	Fuß- und Wirtschaftsweg	2 x 2,00 m 1 x 3,00 m
Öffentliche Fußwege auf den Flächen für Gemeinbedarf: GL4	Breite des Gehweges inkl. Randstein beidseitig	2,00 bis 2,50 m
Gartenweg KITA / Betreutes Wohnen: G5	Wegbreite	min. 2,00 m

Regelquerschnitt der Planstraßen 1 - 4

Maßstab 1:50



Straßenaufsicht

Maßstab 1:50



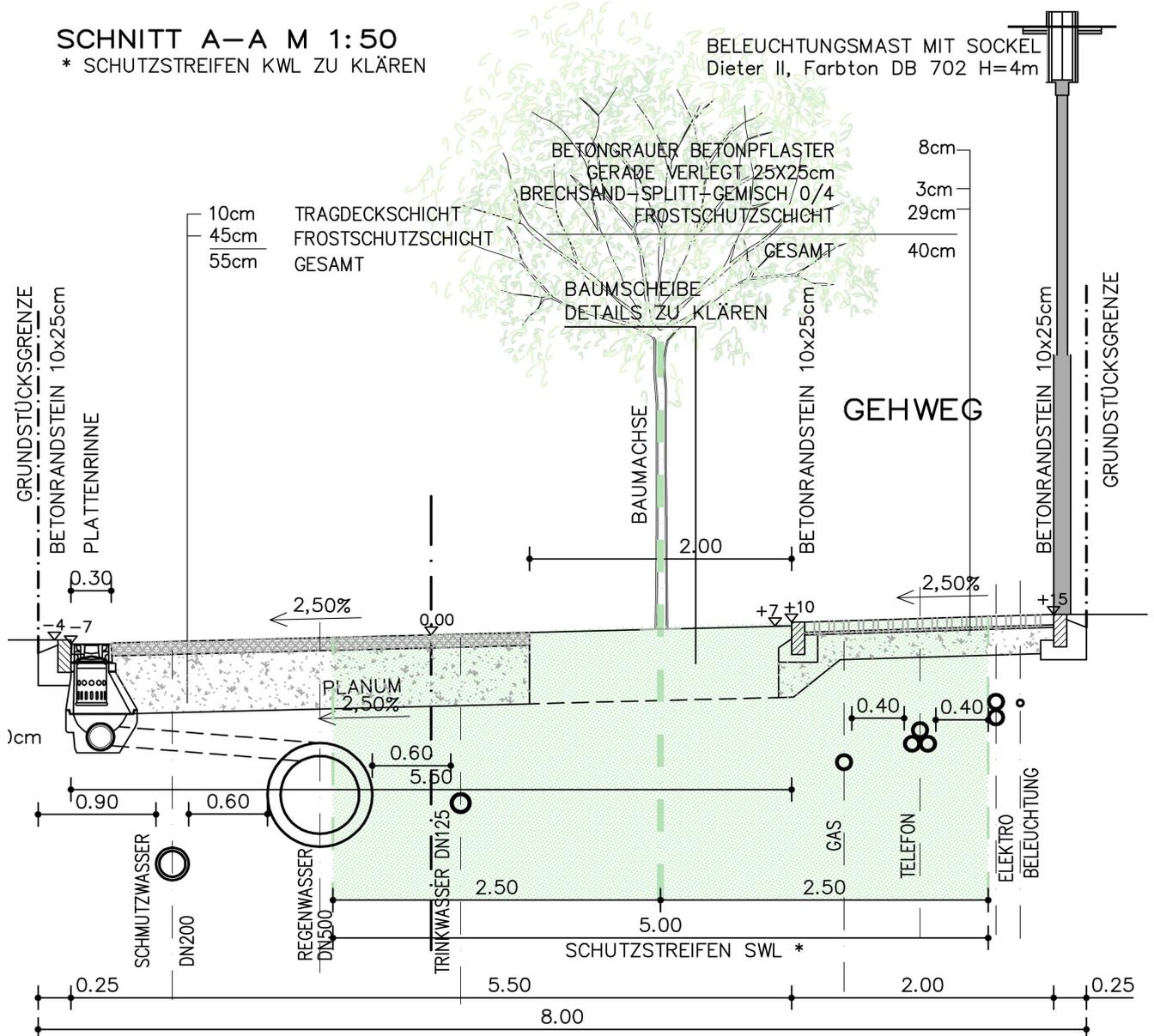
GRUNDRISS M 1:50

Regelquerschnitt der Planstraße 6

Maßstab 1:50

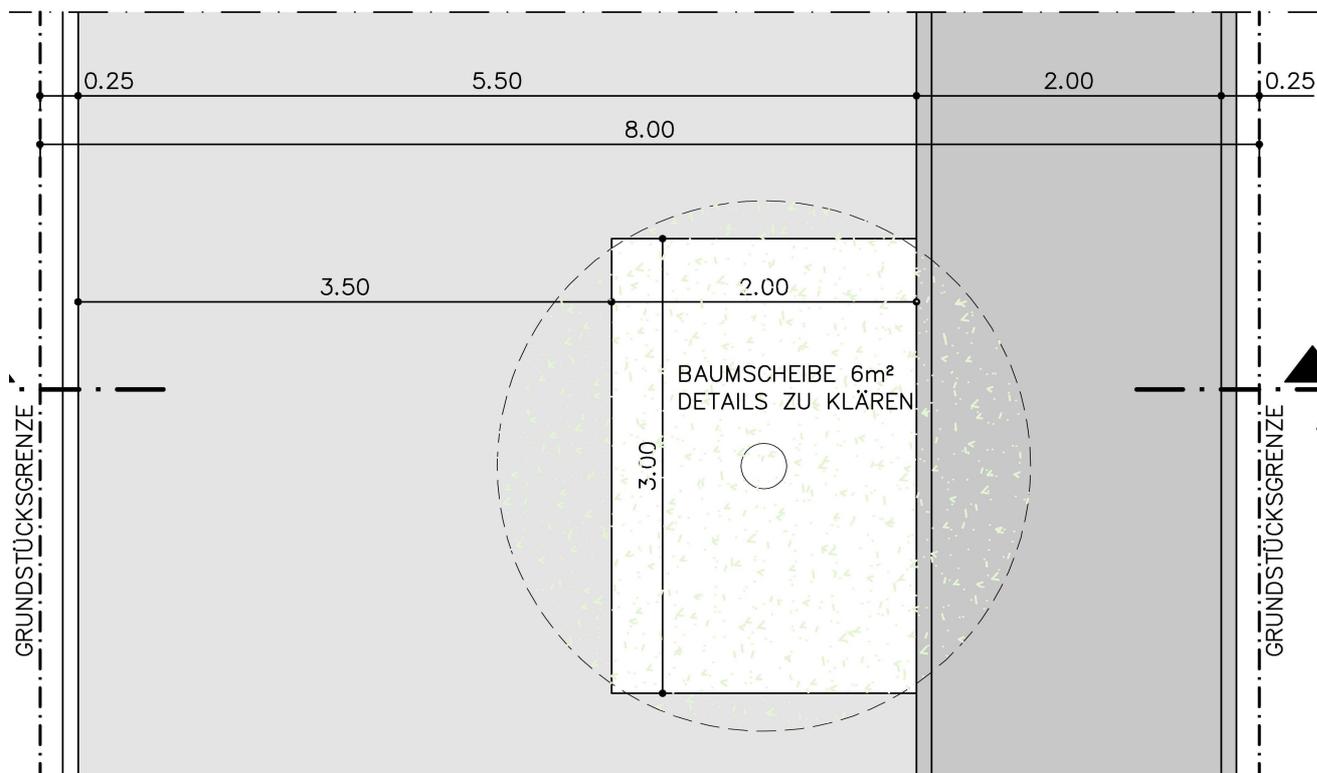
SCHNITT A-A M 1:50

* SCHUTZSTREIFEN KWL ZU KLÄREN



Straßenaufsicht

Maßstab 1:50



GRUNDRISS M 1:50

Private Anliegerstraße (Planstraße 5)

Die öffentliche Erschließung des Bausegments zwischen der Planstraße 4 und der Prager Straße erfolgt über die Planstraßen 6 und 7, zwischen denen eine weitere, rund 50 m lange jedoch private Stickerschließung angeordnet ist. Diese Privatstraße 5 wird im B-Plan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL2) gesichert. Nachdem, trotz der begrenzten Straßenlänge, die westlichen und südlichen Bereiche der Baufenster an der Planstraße 5 mehr als 50 m von der Planstraße 4 entfernt sind, muss auch diese private Anliegerstraße für die Einfahrt mit einem Löschfahrzeug dimensioniert und mit einer entsprechenden Wendeanlage versehen werden. Damit ist grundsätzlich die Einfahrt- und Ausfahrt für größere, 3-achsige Fahrzeuge gesichert.

zu b) Fußwegverbindungen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Das Plangebiet soll an die bestehende Straßenbahnhaltestelle Roseggerstraße an der Prager Straße über 2 Fußwege (auch für Radfahrer nutzbar) angebunden werden: Zum einen, ausgehend vom Gehweg am Tirolerweg, über die Verlängerung der oben beschriebenen Planstraße 7. Zum anderen in Weiterführung der Planstraße 6 durch einen Fuß- und Radfahrerweg mit einer Breite 3,5 m.

Über diese Anbindungen sind sowohl die sozialen Einrichtungen als auch die neuen Wohngebiete sehr gut an den ÖPNV angebunden.

In Fortsetzung der radialen, inneren Planstraßen 2-4, sind weitere drei fuß- und radläufige Anbindungen mit den öffentlichen Grünflächen und dem Freiraumverbund vorgesehen. Die Wege in Verlängerung der Planstraßen 2 und 4 sollen mit einer Breite von 3,00 m zugleich als Wirtschaftswege für die Unterhaltung der Grün- und Freiflächen bzw. Zugänglichkeit der Wasserleitung dienen und müssen daher in der Ausführung und Breite eine gelegentliche Befahrung mit LKWs berücksichtigen.

zu c) Öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen

Baulasteintragung:

Für die Haupteerschließung der Flächen für Gemeinbedarf ist in nördlicher Grenzlage zum Plangebiet, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, die Anordnung einer 6 m breiten Zufahrt in Form einer privaten Anliegerstraße über das Grundstück des Nahversorgungszentrums (NVZ; Flurstücke 164/23, 164/46, 164/61) geplant. Dazu sind ein Umbau der zurzeit in diesem Bereich vorhandenen Stellplatzflächen und eine Baulasteintragung zur Sicherung der Zufahrtsrechte für die Allgemeinheit erforderlich.

Mit der Umsetzung dieses B-Plans soll die Parkplatz- und Anlieferzufahrt des NVZ um ca. 5 m nach Süden verlegt werden, damit künftig auch die südlich anliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen KITA und Betreutes Wohnen geradlinig von Norden her angeeignet werden können. Die in diesem Bereich derzeit vorhandenen Stellplätze werden aufgegeben bzw. verlegt.

Als großer Vorteil dieser Lösung wird die Mitverwendung bereits versiegelter Flächen, vor allem aber der Umstand gesehen, dass der Anlieger-, Besucher- und Lieferverkehr zu den geplanten Einrichtungen vom neuen Wohngebiet fern gehalten wird. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass durch die Stellplatzanlage des NVZ außerhalb von dessen Öffnungszeiten zusätzlicher temporärer Stellplatzbedarf, z.B. bei Anfahrt zur KITA oder bei besonderen Veranstaltungen, abgedeckt werden kann.

Hinweis: Die erläuterte Erschließungslösung in Form einer „Privatstraße“ mit einer entsprechenden Baulasteintragung wurde im städtebaulichen Erschließungsvertrag aufgenommen und zwischenzeitlich vom Vorhabenträger (gleichzeitig Grundstückseigentümer) im Zuge der Erschließung vollzogen. Die Bestandssituation zur Zeit der Planaufstellung ist dem Rechtsplan, die geplante Neugestaltung des Bereichs ist der Darstellung zur Planung im Anhang 2 zu entnehmen.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte:

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens wurden zur Sicherung der Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL1, GFL3 und GL4) parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie parallel zum verlängerten Tirolerweg festgesetzt. Diese Erschließungslösung resultiert aus der Anordnung der Stellplätze senkrecht zu den angrenzenden Erschließungsstraßen mit dem Vorteil einer effektiven Flächennutzung.

Die Anlage und Sicherung des Gartenwegs für die KITA und das Betreute Wohnen als fußläufiger Weg wird ergänzend dazu als G5 festgesetzt.

zu d) Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Abdeckung des ruhenden Verkehrs für die Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt innerhalb der Gemeinbedarfslächen entlang der über Baulast zu sichernden privaten Anliegerstraße im Norden und entlang des verlängerten Tirolerwegs im Osten. Es werden ca. 80 Stellplätze entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen angeboten. Die konkrete Bedarfsdeckung und genaue Anordnung erfolgte abschließend im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Der Stellplatzbedarf der einzelnen Wohngrundstücke innerhalb der WA-Gebiete ist grundsätzlich auf denselben abzudecken. Im B-Plan sind dafür ausreichend Flächen verfügbar und teilweise durch zeichnerische Festsetzungen verifiziert.

Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden im B-Plan nicht festgesetzt. Die Besucherstellplätze des Betreuten Wohnens sind auf dem Grundstück ausreichend vorzusehen. Im Bereich der WA-Gebiete ist im Bereich des verlängerten Tirolerwegs (Ostseite) und der Planstraße 6 (Ostseite) das Parken im öffentlichen Straßenraum, unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, möglich.

9.4 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt an seiner Westseite an die durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr erheblich belastete Prager Straße. Den prognostizierten Lärmimmissionen wurde innerhalb des Plangebiets mit einer begrünten und durch Baumpflanzungen gegliederten Lärmschutzwand und einem Erdwall planerisch begegnet. Durch diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann ein weitreichender, jedoch nicht vollständig flächendeckend ausreichender Lärmschutz erreicht werden. Bestandteil des B-Planes ist daher außerdem eine Darstellung der Lärmpegelbereiche, die auf der Grundlage einer Simulation des Ingenieurbüros goritzka akustik vom 23.12.2009 (Bericht 2861/09) ermittelt und den Baufenstern zugeordnet wurden. In Verbindung mit der DIN 4109 wurden anschließend die ermittelten Schallimmissionsbelastungen als maßgebliche Außenlärmpegel in der Vignette I dargestellt. Im Zuge des architektonischen Entwurfs bzw. der Bauausführung sind diese maßgeblichen Außenlärmpegel zu beachten.

Ergänzend zum Verkehr auf der Prager Straße wurden die Gewerbeimmissionen der Stellplatzanlage und des Anlieferverkehrs des NVZs in Bezug auf die geplante Nachbarschaft des Betreuten Wohnens und der KITA untersucht. Ergebnis dieser zweiten gutachterlichen Untersuchung des Ingenieurbüros goritzka akustik vom 15.04.2010 (Bericht 2908/10) ist, dass durch die Immissionen des NVZ keine zusätzlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entstehen.

9.5 Grünplanerisches Konzept

Mit der Grünordnungsplanung soll eine integrative, grünordnerischen Entwicklung im Plangebiet gesichert, sowie in Bezug auf das Landschaftsbild eine strukturelle wie optische Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit der Umgebung erreicht werden. Leitbild ist die Entwicklung eines stark durchgrünten Wohnstandortes mit hoher ökologischer Wertigkeit und attraktiver Wohn- und Naherholungsqualität.

Das grünplanerische Konzept beruht auf 3 wesentlichen Komponenten:

- a) Ergänzung der öffentlichen Grünverbindung
- b) Gestaltung straßenbegleitender Freiflächen
- c) Mindeststandards für die Anlage von Hausgärten

zu a) Ergänzung der öffentlichen Grünverbindung

Bestandteil des Rahmenplans Probstheida-Curschmannstraße und des FNP ist die Anlage einer übergeordneten Grünverbindung zwischen den verschiedenen Siedlungsbereichen. Innerhalb des B-Plangebietes „Tirolerweg“ ist diese Grünverbindung als öffentliche Grünfläche zu ergänzen, planerisch dauerhaft zu sichern und landschaftspflegerisch aufzuwerten.

Die Planung der öffentlichen Grünfläche erfolgte unter folgenden Prämissen:

- Ziel ist die Ergänzung ökologisch vielfältiger Naherholungsflächen, die unter Beachtung eines möglichst geringen Pflegeaufwands zugleich eine vielseitige Nutzung als Flächen für Spiel, Sport und Erholung zulassen.
- Innerhalb der Freiflächen ist die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen vorgesehen, die im Sinne von „Blickfängen“ durch ausgewählte Baumsolitäre ergänzt werden.
- Mit dem Ziel einer abwechslungsreichen Siedlungsrandgestaltung erfolgt die Einbindung und Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls im Süden des Plangebietes und auch hier die Anlage besonderer Biotopbereiche.
- Als neuer Feuchtbiotopbereich ist die Anlage einer Mulde als Teil der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Mulde soll ausschließlich lokal mit Oberflächenwasser gespeist werden.
- Innerhalb des Plangebietes ist das in der Umgebung vorhandene Netz aus Fuß- und Radwegen aufzunehmen und sinnvoll mit dem Baugebieten im Plangebiet zu verknüpfen.
- Das in der öffentlichen Grünverbindung Ende der 90er Jahre naturnah angelegte Grabensystem zur Oberflächenwasserableitung der angrenzenden Siedlungsbereiche hat sich inzwischen zu einem naturschutzfachlich hochwertigen Bereich entwickelt. Bei dem als Vorfluter zum Retentionsbecken an der Preußenstraße angelegten Grabensystem handelt es sich um eine wasserwirtschaftliche Anlage, die im Zuständigkeitsbereich der Kommunalen Wasserwerke liegt. Die Gräben sind integrativer Bestandteil der öffentlichen Freiflächen, darüber hinaus jedoch nicht Gegenstand der Grünordnungsplanung zum B-Plan Nr. 351.

Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche leisten einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Plangebiet und sind im städtebaulichen Erschließungsvertrag geregelt.

zu b) Gestaltung straßenbegleitender Freiflächen

Stadträumlich ist die Gestaltung der Flächenreserve entlang der Prager Straße von großer Bedeutung. In Ergänzung der Baumreihen im weiteren Verlauf der Prager Straße sind auf diesem Freihaltestreifen unter Berücksichtigung des Leitungsbestands Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte sind in der Konzeption so gewählt, dass (soweit heute erkennbar) die Bäume auch im Falle einer späteren Querschnittserweiterung der Prager Straße erhalten bleiben können.

Ergänzend dazu ist aus Gründen des Immissions schutzes entlang des Freihaltestreifens die Anlage einer Lärmschutzwand erforderlich, die im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes durch unterschiedliche Kletterpflanzen und Stauden sowie unterschiedliche bauliche Konstruktionen gegliedert wird. Auf der Ostseite der Lärmschutzwand ist im Bereich des Kindergartens bzw. des Betreuten Wohnens eine abschnittsweise Anschüttung geplant, die besondere Biotop- und Spielbereiche zulässt. In Korrespondenz dazu steht die Anschüttung am südlichen Ende der Lärmschutzwand in Form einer den Siedlungsbereich abschirmenden Erhebung. Auch hier ist durch die Anlage von Steinschüttungen und Bepflanzungen die Entwicklung besonderer Biotope angelegt.

In Bezug auf eine attraktive, gebietsprägende Straßenraumgestaltung ist schließlich die Pflanzung von Hainbuchen beiderseits des Tirolerwegs auf den privaten Grundstücksflächen zu nennen, die damit wesentlich zum Gepräge der Siedlung beiträgt und die in der Planstraße 6 vorgesehenen Baumstandorte ergänzt. Einzelbaumstandorte bzw. Baumreihungen werden das Gepräge der Siedlung mit bestimmen.

zu c) Mindeststandards für die Anlage von Hausgärten

Die Qualität der Wohngebiete und der Gemeinbedarfsflächen hängt wesentlich von der Anlage der Freiflächen und den Mindestvorgaben für die Gestaltung der Gärten ab.

In erster Linie ist diesbezüglich die Größe der Grundstücke im Verhältnis zur möglichen Bebauung und damit die zulässige Dichte im Plangebiet anzuführen. Diesem Aspekt wurde durch angemessene Flächentiefen zwischen den Erschließungsstraßen im B-Plan entsprochen. Hinzu kommen grünordnerische Mindestfestsetzungen für Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen, Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Begrünung von Garagen und Carports.

Als planerische Besonderheit ist die teilweise Erhaltung des vorhandenen Grabens und dessen nördliche Ergänzung als integrativem Bestandteil der Freiflächenkonzeption des Betreuten Wohnens anzuführen.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 9,5 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 164/23, 164/46, 164/61, 164/59, 164/68, 164/69, 164/70, 164/71, 164/72, 164/73, 164/50, 164/62, 484 und 160/12,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 482/10 und 52d,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 164i und
- im Westen durch die Prager Straße (östlichen Grenzen der Flurstücke 207/8 und 207/7 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 164/23) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasste bis zum Ende der öffentlichen Auslegung des B-Plans die in privatem Eigentum befindlichen Flurstücke 164/21, 164/19, 163/11, 159/2, 160/8 und 164/h. Mit Ausnahme des Flurstücks 52d der Gemarkung Zuckelhausen gehören alle genannten Flurstücke zur Gemarkung Probstheida (siehe Vignette II auf der Planzeichnung).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der nach der öffentlichen Auslegung begonnenen Gebietsentwicklung und den erteilten Baugenehmigungen nach § 33 (1) BauGB die Grundstückszuschnitte zwischenzeitlich kontinuierlich entsprechend den neuen Nutzungen geändert haben und ändern.

11. Gliederung des Plangebietes

In Umsetzung der planerischen Konzepte zur städtebaulichen Struktur, zur Verkehrserschließung, zur Grünplanung und unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsrestriktionen gliedert sich das Plangebiet planungsrechtlich in die folgenden Teilflächen:

Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete WA1-WA14	Kap.12
Flächen für Gemeinbedarf	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: KITA und Betreutes Wohnen	Kap.13
Verkehrsflächen	öffentliche Straßenverkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgänger- / Radfahrerbereich	Kap.15
Grünflächen	hier: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	Kap.16
Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	hier: Lärmschutzwand und Lärmschutzwall	Kap.20
Nachrichtliche Übernahmen: von Bebauung freizuhaltenen Flächen	hier: Schutz überörtlicher Versorgungsleitungen	Kap. 5 und 21.12

Die Baugebiete und Flächen für Gemeinbedarf sind in überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen aufgeteilt. Sie werden teilweise durch Flächen für Stellplätze und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, geordnet.

12. Baugebiete

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

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

12.1 Allgemeine Wohngebiete

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO]

- a) *Für das Baugebiet WA 1 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
- b) *Für die Baugebiete WA 2 bis WA 14 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von*
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,*
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,*
 - Anlagen für Verwaltungen*
 - Gartenbaubetrieben und*
 - Tankstellen*
- (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Begründung:

Zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung und im Zusammenhang mit der Siedlungsrandausbildung im Rahmenplangebiet Probstheida-Curschmannstraße, werden im Plangebiet die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 14 festgesetzt. Diese Baugebiete sollen vorrangig Wohnzwecken dienen. Die Errichtung einer Tankstelle ist, aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens und der mit dieser Nutzung einhergehenden immissionsseitigen Beeinträchtigungen und schließlich vor dem Hintergrund ausreichender Angebote in der näheren Umgebung (stadteinwärts und stadtauswärts an der Prager Straße), städtebaulich an diesem Standort nicht gewünscht. Ebenso sind ausreichend Flächen für Gartenbaubetriebe in den benachbarten Ortsteilen vorhanden, so dass an diesem sehr gut erschlossenen, innenstadtnahen Standort der Wohnnutzung Priorität eingeräumt wird.

zu a) Für den im Rahmen des städtebaulichen Gutachterverfahrens aufgenommenen „Akzentbau“ im WA1 mit bis zu 4 Geschossen sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als sinnvolle Ergänzung des Nutzungsspektrums der umliegenden Wohngebiete und Gemeinbedarfseinrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden, da eine direkte Erschließung über den Tirolerweg ohne Einschränkungen der Wohnruhe in den Baugebieten WA2 – WA14 gegeben ist und das Baugebiet WA1 besonders hohen verkehrsseitigen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Grundsätzlich steht dieses Baugebiet als Reservefläche für Entwicklungen im Zusammenhang mit den sozialen und medizinischen Einrichtungen zur Verfügung. Angedacht ist hier z.B. die mögliche Errichtung eines Gästehauses, ggf. im Nutzungszusammenhang mit der Betreuung und Nachsorge von Patienten.

zu b) Um in den Baugebieten WA2 – WA14 nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der B-Plan fest, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind. Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe, soll zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Für die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der näheren und weiteren Umgebung bzw. in den angrenzenden Ortsteilen ausreichend Angebote zur Verfügung.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO]

12.2.1 Grundflächenzahl GRZ

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16, 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten entsprechend Planeinschrieben differenziert mit Werten zwischen 0,25 und 0,40 festgesetzt.

Zusätzlich wird die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ebenfalls standortspezifisch zwischen 15 und 50 vom Hundert festgesetzt.

Begründung:

Auf Grund der Lage des Standortes als Teil eines Übergangsbereiches zur freien Landschaft werden die Festsetzungen zur GRZ und die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen differenziert getroffen und auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. So soll eine angepasste Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Versiegelung der Flächen dauerhaft verträglich gehalten werden.

Die für jedes Wohngebiet differenziert getroffenen Festsetzungen entsprechen auch den Anforderungen an einen nachfragegerechten, wirtschaftlichen Eigenheimstandort und vergleichbaren Angeboten am Immobilienmarkt. Je nach festgesetzter Bauweise und unter Berücksichtigung der im Gestaltungsplan entwickelten Grundstücksgrößen wurde die notwendige Grundfläche mit einer GRZ zwischen 0,25 bis 0,40 ermittelt. Die nach BauNVO zulässige Höchstgrenze für die GRZ wurde dabei lediglich für das WA1, im Hinblick auf die Funktion als Entwicklungsreserve und die beabsichtigte Nutzung, vollständig ausgeschöpft.

Da die ermittelte und für die Errichtung der Wohngebäude erforderliche Grundfläche auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wurde, ist es erforderlich, dass für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit 20 bis maximal 50 Prozent Standort bezogen ermöglicht wird. Auch hier wurde in der Summe die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Überschreitung der GRZ nicht ausgeschöpft. Zur besseren Veranschaulichung der getroffenen GRZ-Festsetzungen werden im Folgenden anhand eines exemplarischen Eigenheimgrundstücks im Baufenster WA 2 die Nutzungsmöglichkeiten im Maßstab M 1:200 demonstriert. Dazu der Hinweis, dass im WA 2 mit einer GRZ von 0,3 die zulässige Überschreitung der GRZ mit 20 % besonders gering angesetzt ist.

Grundstücksgröße	500 m ²
GRZ: 0,30	150 m ²
zul. Überschreitung nach § 19 BauNVO: 20 %	30 m ²
Summe der baulichen Nutzflächen:	180 m ²

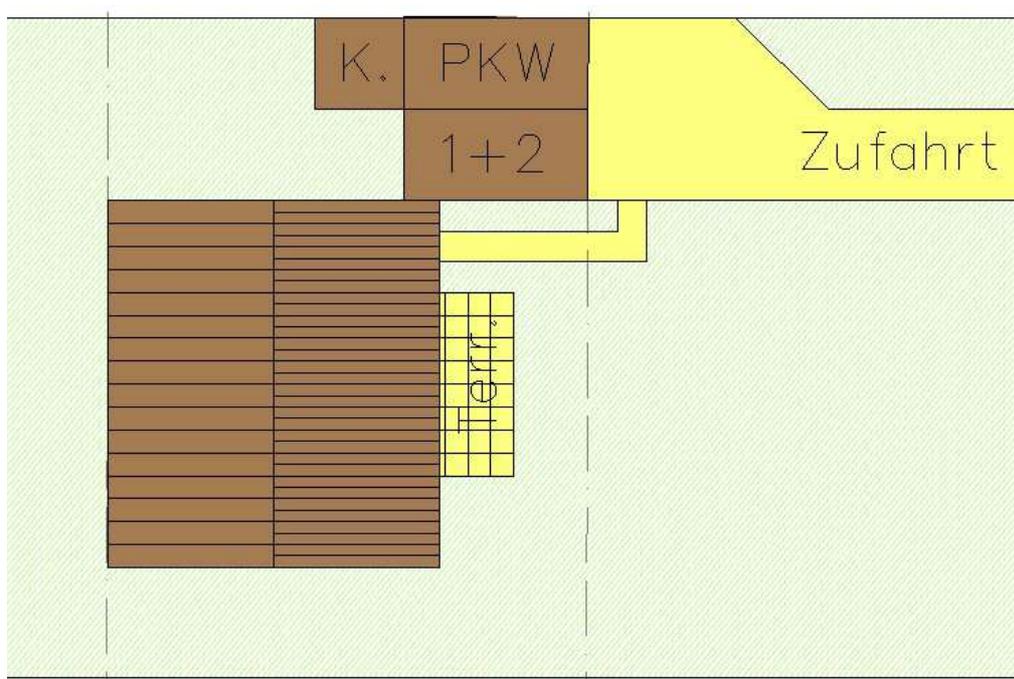
Hauptnutzungen

Grundfläche Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldach (dazugehörige Wohnfläche ca. 140 m ²)	100 m ²
Terrasse	10 m ²

Nebenanlagen

2 PKW-Stellplätze (3 m x 5 m)	30 m ²
Kellerersatzraum (Nebenanlage)	5 m ²
Zufahrt	35 m ²
Gesamtfläche der Haupt- und Nebenanlagen	180 m ²

LAGEPLAN M 1:200



Insgesamt ergibt sich für die allgemeinen Wohngebiete mit diesen differenzierten Festsetzungen zur Versiegelung der Baugrundstücke ein relativ genaues Abbild der im Gestaltungsplan (Anlage 2) dargestellten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Erkennbar ist auch, dass mit diesem maßvollen Verdichtungsansatz dem Leitgedanken des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Die zugrunde gelegten maximalen Versiegelungsanteile sind im Weiteren Gegenstand der Eingriffs- / Ausgleichs- Bilanzierung.

12.2.2 Traufhöhe

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Die Höhe der Traufe (TH), gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über der jeweiligen Bezugshöhe ist in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA2-WA14 wie folgt festgesetzt:

- Gebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldach: TH max = 4,20 m
- Gebäude mit einem Vollgeschoss und Walmdach: TH max = 3,70 m
- Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach: TH max = 6,20 m
- Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und versetztem Satteldach: TH max = 6,40 m

Zur Bezugshöhe gilt die Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 Buchst. b) entsprechend.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Begründung:

Leitbild des städtebaulichen Entwurfs ist die Anlage von Gebäudegruppen, die in der Summe ein städtebaulich angemessenes und in der Höhenentwicklung geordnetes Siedlungsbild ergeben. Mit der Festsetzung zu den Traufhöhen sollen erhebliche Höhenunterschiede in der baulichen Ausbildung der Gebäude innerhalb des Plangebietes und innerhalb der baufensterweise einheitlich festgesetzten Geschossigkeiten ausgeschlossen werden. Ziel ist, dass die städtebauliche Höhenentwicklung des Gebietes entsprechend dem städtebaulichen Entwurf in den Grundzügen nachvollzogen wird.

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung im April 2011 in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB nachträglich nochmals differenziert und die zulässigen Traufhöhen etwas angehoben. Das städtebauliche Leitbild wurde dabei nicht infrage gestellt, lediglich die Höhenflexibilität für die Bauherren geringfügig erweitert.

- Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 4,20 m bei Einzel-/Doppelhäusern mit Satteldach basiert auf dem Leitbild des „üblichen“, freistehenden Einfamilien-/ bzw. Doppelhauses mit einem Vollgeschoss und der Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses.
- Innerhalb der Baugebiete WA10 und WA14 ist die Errichtung sogenannter Bungalows vorgesehen, deren Kennzeichen im Vergleich zu den üblichen Einfamilienhäusern der niedrigere, flachere Dachabschluss mit einer geringeren Traufhöhe und im Neigungswinkel flacheren Walmdachausbildung ist. Als Gebäudeensemble soll dieser Gebäudetyp, der sich vor allem für ein Wohnen auf der Erdgeschosebene eignet, im südwestlichen Bereich hinter der Lärmschutzwand und dem –wall mit einer maximalen Traufhöhe von 3,70 m entstehen.
- Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 6,20 m für zweigeschossige Wohngebäude erfolgt unter dem Aspekt, dass einerseits in den festgesetzten, zumeist norderschlossenen Bereichen, eine höhere Gebäudehöhe dem städtebaulichen Entwurf entspricht, andererseits jedoch ein verträglicher Höhenversatz dieser Gebäude zu den eingeschossigen Gebäuden eingehalten werden soll. Die Festsetzung nimmt zudem vermittelnden Bezug auf die zulässige Höhenentwicklung der maximal dreigeschossigen Gebäude des Betreuten Wohnens.
- Als besondere, nur im WA6 zulässige Dachform eines im First versetzten Satteldaches mit Dachneigungen zwischen 10 und 20 Grad, wird in Anlehnung an die Höhen und Dachneigungen der anderen zweigeschossigen Wohngebäude (Satteldach mit 35-40 Grad Dachneigung) eine Traufhöhe von 6,40 m differenziert.

Mit den Festsetzungen zur Traufhöhe i.V.m. den weiteren Festsetzungen zu den Dachneigungen, Sockelhöhen etc. wird sichergestellt, dass das mit einem bzw. zwei Vollgeschossen beabsichtigte städtebauliche Erscheinungsbild einer Einfamilienhausbebauung nicht durch ungewöhnlich hohe Geschoss- und Gebäudehöhen konterkariert wird und sich stattdessen angemessen in das Siedlungsbild einfügt.

12.2.3 Maßgebende Grundstücksfläche

[§ 19 Abs. 3 BauNVO]

Die in der Planzeichnung festgesetzte und mit F12 bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen ist nicht maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

In den Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den Baugebieten WA1, WA6, WA10 und WA14 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche der Baugrundstücke maßgeblich, die nordöstlich der entlang der Südwestseite der Lärmschutzwand festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von F12 liegt.

Begründung:

Durch diese Regelung soll einerseits dem besonderen Charakter dieser Anpflanzfläche, die zugleich die Möglichkeit eines späteren Ausbaus der Prager Straße bietet, entsprochen werden, andererseits soll damit einer möglichen Bevorzugung der unmittelbar an die Fläche F12 östlich angrenzenden Baugebiete gegenüber den anderen Baugrundstücken im Plangebiet bzgl. der Anrechenbarkeit auf die zulässige Grundstücksausnutzung (GRZ-Ermittlung) entgegen gewirkt werden. Aufgrund von aus dem Planungsprozess heraus erkennbaren Abstimmungen in Bezug auf die zukünftige Flächenverwaltung, wurden diese Flächen formal ausschließlich den WA-Gebieten und nicht der Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet.

12.2.4 Zahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO]

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Eintragungen in den Baufenstern bzw. Nutzungsschablonen der Planzeichnung maximal bzw. zwingend festgesetzt.

Begründung:

Folgende Geschossigkeiten sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt:

- a) Zulässigkeit von bis zu vier Vollgeschossen: WA1
- b) Zulässigkeit von einem Vollgeschoss
- c) Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen

zu a) Zulässigkeit von bis zu vier Vollgeschossen: WA1

Als Ergebnis des überarbeiteten Siegerentwurfs aus dem Gutachterverfahren wurde für das Baugebiet WA1 die Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen als Höchstmaß in die Planung aufgenommen. Die städtebauliche Begründung für diesen „Akzentbau“ liegt in der planerischen Absicht, die Städteingangssituation an der Prager Straße baulich im Sinne eines höhenorientierten Merkzeichens und als Pendant zum NVZ zu betonen. Gleichzeitig wird mit dieser Höhenbetonung ein Beitrag zur Gliederung der Lärmschutzwand geleistet werden.

zu b) Zulässigkeit von einem Vollgeschoss

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss in den Baugebieten WA11 – WA14 dient der Weiterführung der im B-Plan Nr. 175 „Franzosenallee“ begonnenen angemessenen Siedlungsrandausbildung entlang der öffentlichen Grünfläche und orientiert sich zudem an der Siedlungsrandausbildung (Einzelhausbebauung) im östlich liegenden Bereich um die Curschmannstraße. Die Festsetzung entspricht dem planerischen Ansatz, Grundstücksangebote für Familien („klassische“ Einfamilienhäuser) aber auch für kleinere Wohngemeinschaften (Bungalows) am Standort zu etablieren.

Innerhalb der Baugebiete WA 2, 3, 4, 5 wurde ebenfalls eine Eingeschossigkeit der Wohngebäude gewählt, um zum einen für diese meist süderschlossenen Grundstücke eine höhenseitige Abstufung gegenüber den nördlich jeweils parallel stehenden zweigeschossigen Wohngebäuden zu erzielen. Im WA9 wurde im Hinblick auf die gewünschte Siedlungsrandausbildung und bauliche Höhenabflachung eine Eingeschossigkeit gewählt.

zu c) Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen

Die Festsetzung zur Errichtung von zwingend zwei Vollgeschossen wurde zur räumlichen Betonung und Strukturprägung an städtebaulich wichtigen Bereichen, z.B. zur Betonung der radial angelegten Straßenräume der Planstraßen 1-4, festgesetzt.

Außerdem wurde das WA6, als höhenvermittelnder Übergangsbereich zwischen dem maximal 4-geschossigen WA1 (Akzentbau) und der südlich angrenzenden eingeschossigen Bebauung, als zwingend 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Als städtebaulicher Grund für die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit ist zudem zu ergänzen, dass vor dem Hintergrund des entwickelten Raumkonzeptes und geplanten Stadtbildes keine Höhenversätze innerhalb eines Baufensters ermöglicht werden sollten. Ziel war es statt dessen, Baufenster und Baufenstergruppen mit einheitlichen Geschossigkeiten, Dachausbildungen etc. zugunsten einer erkennbaren Siedlungstypologie festzulegen und im Ergebnis standortbezogen ein ausgewogenes Angebot an unterschiedlichen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen anzubieten.

12.2.5 Höhenlage baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn.1 u. 2 BauGB]

b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

Begründung:

Diese Festsetzung steht im inhaltlichen Verbund mit den Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Dachneigung und zur Geschossigkeit. Mit der Festsetzung zur maximalen Höhe des Sockelgeschosses soll bereits auf Erdgeschossebene verhindert werden, dass einzelne Gebäude städtebaulich unverhältnismäßig aus dem vorhandenen Gelände herausragen. Weiterhin sollen im Zuge der Bebauung gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und übertriebene Auf- und Anschüttungen unterbunden werden. Da diese Festsetzung für alle Gebäude im Plangebiet gilt, dient sie wesentlich zur Gestaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes.

12.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO]

12.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen bzw. Planeinschrieb in den Baufenstern sind den allgemeinen Wohngebieten folgende Bauweisen festgesetzt:

- *WA1 (Akzentbau): offene Bauweise*
- *WA2 (Ergänzung vorhandenes Wohnquartier am Tirolerweg): Einzel- und Doppelhäuser*
- *WA3 – WA5 (innere Siedlungsquartiere): „a“ abweichende Bauweise*
- *WA7 – WA9 (innerer Siedlungsrand): Einzelhäuser*
- *WA11 – WA13 (äußerer Siedlungsrand): Einzelhäuser*
- *WA6 (südwestlich des Akzentbaus): „a“ abweichende Bauweise*
- *WA10 und WA14 (südliches Bungalow-Wohnquartier): Einzelhäuser*

Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt: Innerhalb der Baugebiete sind Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, wobei die Länge einer Hausgruppe maximal 26 m betragen darf.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Bauweise in den WA-Gebieten nehmen Bezug auf die Lage der einzelnen Baugebiete innerhalb des Plangebietes, die beabsichtigte Siedlungsrandausbildung und die im Umfeld am Standort Probstheida vorhandene Bebauung. Leitbild für die Festsetzung der Bauweise ist die Bildung von Gebäudegruppen im Plangebiet, so dass unterschiedliche Gebäudetypen wie das Reihenhäuser, das Doppelhaus, freistehende Einfamilienhaus oder auch der „Bungalows“ in zusammengehörigen Baugebieten zulässig sind, damit eine Ensemblebildung stattfindet und die städtebauliche Charakteristik in den einzelnen Bereichen erlebbar wird.

WA1 (Akzentbau): offene Bauweise

Der Akzentbau soll durch seine architektonische Ausprägung die Lärmschutzwand gliedern und zur Gestaltung der Stadteinfahrt über die Prager Straße beitragen. Über die Festsetzung eines großzügigen Baufensters von rd. 55 m Länge entlang der Lärmschutzwand wird der genauen Position des Baukörpers noch ein gewisser Spielraum zugestanden und gleichzeitig über die Festsetzung der offenen Bauweise eine Begrenzung der Fassadenlänge auf max. 50 m vorgegeben. Gleichzeitig ist über die Festsetzung der offenen Bauweise die erforderliche bauliche und nutzungsseitige Flexibilität für diesen besonderen Baukörper gesichert.

WA2 (Ergänzung vorhandenes Wohnquartier am Tirolerweg): Einzel- und Doppelhäuser

Die Festsetzung der Bauweise nimmt Bezug auf die Festsetzung für die nördlich angrenzenden Baugebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 175 „Franzosenallee“. Städtebauliches Ziel ist es, bodenrechtliche und nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden und einen angemessenen Übergang zwischen den B-Plangebieten herzustellen. Die planungsrechtlich festgesetzte städtebauliche Dichte im WA 2 ist durch eine geringere maximale Geschossigkeit und die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern geringer als innerhalb der nördlich benachbarten Bauflächen. Insofern wurde möglichen planungsrechtlichen Spannungen zwischen dem Bestand und der neuen Bebauung vorgegriffen.

WA3 – WA5 (innere Siedlungsquartiere): „a“ abweichende Bauweise

Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen - Länge der Hausgruppen maximal 26 m.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise „a“ soll in den inneren Siedlungsquartieren neben Einzelhäusern auch die Errichtung von Reihenhäusern und Doppelhäusern ermöglicht werden, was sich für die nordseitig erschlossenen Grundstücke durchaus anbietet. Durch die Begrenzung der Baukörperlänge auf max. 26 m soll eine in der Gesamtkubatur der Gebäude überschaubare Bebauung gesichert und der Unterschied zu den benachbarten Baugebieten, für die eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt ist, abgeglichen werden.

WA7 – WA9 (innerer Siedlungsrand): Einzelhäuser

Die hier eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Einzelhäuser stehen von der Bebauungsdichte her zwischen den Einzelhäusern des äußeren Siedlungsrandes und den zulässigen Reihenhäusern und kompakteren Baustrukturen innerhalb der Quartiere. Aufgrund der mit den Einzelhausbebauungen einhergehenden Abstands- und Gartenflächen ergeben sich in diesem Bereich Freiräume bzw. Gartenflächen, die Aus- und Durchblicke des Quartiers gewährleisten und die Beziehung zum Grünzug stärken. Die Festsetzung unterstützt den kontinuierlichen Übergang zwischen der inneren, kompakteren Bebauung der Siedlung hin zum „durchlässigeren“ Siedlungsrand und zum öffentlichen Grün.

WA11 – WA13 (äußerer Siedlungsrand): Einzelhäuser

Der äußere Siedlungsrand umfasst die Baugrundstücke unmittelbar am öffentlichen Grün mit nach Nordosten bis Süden orientierten, freistehenden, 1-geschossigen Wohnhäusern, die von Westen über die Planstraße 6 erschlossen werden. Diese Bebauung ermöglicht gute Durchblicke zwischen den Gebäuden, sodass auch im Straßenraum der Planstraße 6 die Nähe zum öffentlichen Grün erlebbar bleibt und die Wohnhäuser in zweiter Baureihe von Sichtverbindungen zum öffentlichen Grün profitieren.

WA6 (südwestlich des Akzentbaus): „a“ abweichende Bauweise

Das Baugebiet WA6 hat stadträumlich betrachtet die Funktion der Höhenvermittlung zwischen dem maximal 4-geschossigen Akzentgebäude des WA1 und der eingeschossigen Bebauung des WA10/14. Diesem Anliegen wird vor allem mit der zwingend 2-geschossigen Bebauung und der Festsetzung der Firstrichtung und Dachform Rechnung getragen. Aus städtebaulicher Sicht ist in diesem Bereich sowohl die Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen denkbar. Hinzu kommt, dass für diese Bebauung, die sich zudem dem Thema des Immissionsschutzes stellen muss, besondere Gebäudetypen entwickelt werden müssen. Unter den beschriebenen Bedingungen wird daher abweichende Bauweise festgesetzt.

WA10 und WA 14 (südliches Bungalow-Wohnquartier): Einzelhäuser

Die Baugebiete WA10 und WA14 stellen bzgl. ihrer Lage und Ausrichtung die Verbindung zwischen den nördlich angrenzenden Baugebieten und der Prager Straße mit der gegenüber liegenden vorhandenen Bebauung her. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen in diesem Bereich sogenannte „Bungalows“ entstehen. Planungsrechtlich entspricht dieser Intention die Festsetzung von Einzelhäusern. Aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe dieser Gebäude und der Lage hinter der Lärmschutzwand bzw. dem südlich angrenzenden Erdwall, werden diese Gebäude von der Prager Straße aus kaum in Erscheinung treten, sondern sich unter dem Leitgedanken der Siedlungsrandausbildung zurücknehmen.

12.3.2 Baulinien

[§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

In der Planzeichnung werden die durch Gebäude und Garagen überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und an städtebaulich bedeutsamen Bereichen durch Baulinien festgesetzt. Dazu tritt in den allgemeinen Wohngebieten die Festsetzung:

b) Die in den WA-Gebieten gemäß Planzeichnung festgesetzten Baulinien können für der Fassade untergeordnete bauliche Elemente wie Vordächer, Gesimse, Freitreppen und dergleichen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

Begründung:

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

Die Abgrenzung der Baufenster durch Baulinien und Baugrenzen sichert die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die gewünschten Lagen und Strukturen der einzelnen Teilbaugebiete. Insbesondere die Festsetzung der Baulinien entlang der Planstraßen 1-4 und der Planstraße 6 unterstützen den gewollten Charakter einer geordneten Bebauung entlang dieser Sammelstraßen. Die einheitlichen Baufluchten unterstützen dabei die städtebauliche Zielstellung

baulich gleichmäßig gefasster Straßenräume, welche wegen der vergleichsweise nur geringen Höhe der Gebäude auf andere Weise nicht ausreichend umgesetzt würde. Die Festsetzung von Baulinien verhindert den stadträumlich nicht gewünschten Versatz der Häuserfronten. Die in der textlichen Festsetzung formulierte Überschreitung der Baulinie für die genannten, der Fassade untergeordneten Bauteile, steht im Verbund mit den Festsetzungen zu den Dachformen, Traufhöhen, Höhe des Erdgeschossroßfußbodens etc. und stellt ein für die Funktionalität der Gebäude sinnvolle Ergänzung dar, die das städtebauliche Konzept nicht zu konterkariert und daher zulässig sein soll.

12.3.3 Baugrenzen

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

In der Planzeichnung werden die durch Gebäude und Garagen überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Außerdem gilt:

Im gesamten Plangebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und untergeordnete Fassadenteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit den oben beschriebenen Baulinien wird die städtebauliche Ordnung bezüglich der Gebäudeanordnung gesichert und zugleich eine ausreichende Flexibilität für die Nutzer gewährleistet.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie auskragende Balkonplatten und Terrassen soll zulässig sein, da diese die Flexibilität für Planer und Bauherren beträchtlich erweitert, ohne negativen Einfluss auf den Siedlungscharakter zu nehmen.

Im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfs wurden die Tiefen der Baufenster reduziert, um sicherzustellen, dass das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden kann und die zu planenden Einzelgebäude in der Summe letztlich ein schlüssiges städtebauliches Erscheinungsbild ergeben.

12.3.4 Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtungen

In den Baugebieten WA2 – WA14 werden gemäß Eintragung in der Planzeichnung die jeweiligen Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Begründung:

Die nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB festgesetzten Stellungen der baulichen Anlagen, hier durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen, stehen planerisch im engen Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bauweise, zu den Dachformen und zur Lage der jeweiligen Baufenster. Die Festsetzungen sind in Bezug auf das gewünschte Siedlungsbild nicht voneinander zu trennen und werden daher folgend zusammen aufgeführt. Die Begründung der Dachformen ist anschließend dem Kapitel 21.1 Dachformen zu entnehmen.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden folgende Festsetzungskombinationen getroffen:

Baugebiet	Hauptfirstrichtung	Dachformen
WA1 (Akzentbau)	Keine	Flachdach/Pulldach
WA2 – WA5 (innere Wohnquartiere)	parallel zu den Planstraßen 1-4	Satteldach
WA7 – WA9 (innerer Siedlungsrand)	parallel zu den Planstraße 1 - 4	Satteldach
WA11 – WA13 (äußerer Siedlungsrand)	parallel zur Planstraße 6	Satteldach
WA6, WA10 und WA14 (südliches Wohnquartier)	parallel zu den Planstraßen 5 - 7	Satteldach (mit Giebelversatz) Walmdach

WA1 (Akzentbau): keine Hauptfirstrichtung

Im Baugebiet WA1 sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung einer stadträumlich wirksamen Gebäudedominante vor. Aufgrund dieser Funktion und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an das Gebäude in Bezug auf einen architektonisch anspruchsvollen Entwurf als Pendant zum NVZ, wurde für dieses Baugebiet als Dachabschluss sowohl das Flachdach als auch das Pultdach zugelassen und auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet.

WA2 – WA5, WA7 - WA9 (innere Wohnquartiere): parallel zu den Planstraßen 1-4

Die Baugebiete WA2, WA3/7, WA4/8 und WA5/9 bilden vier Wohnquartiere, jeweils begrenzt durch die umgebenden Planstraßen. Im Sinne der städtebaulich gewünschten gemeinsamen Prägung werden für diese Gebiete in Bezug auf die Dachformen, Hauptfirstrichtung und Geschossigkeit die Festsetzungen im Hinblick auf die nach dem städtebaulichen Konzept entwickelte Ensemblebildung dieser Wohnquartiere getroffen.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dieser Baugebiete parallel zu den im städtebaulichen Entwurf radial angeordneten Planstraßen 1 – 4 dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer abwechslungsreichen Gestaltung des Straßenraums der Planstraße 6. Zu ergänzen ist, dass die Anordnung der Hauptfirstrichtungen in Ost-West-Richtung eine Süd- bzw. Südwestausrichtung der Dachflächen ermöglicht, wodurch sich optimale Bedingungen für die Anordnung von Solarenergieanlagen ergeben.

WA11 – WA13 (äußerer Siedlungsrand): parallel zu den Planstraßen 6

Im Bereich der östlichen Siedlungsrandausbildung, in Grenzlage zu den öffentlichen Grünflächen, folgt die festgesetzte Firstrichtung parallel zur grünordnerischen Raumkante und zur Planstraße 6. Die Gebäudeordnung mit den parallel zum Straßenraum angeordneten Firstrichtungen soll einen harmonischen Übergang zum Grünraum, eine ablesbare Raumkante zwischen der Bebauung und den Grünstrukturen und eine abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraums der Planstraße 6 sichern. Damit steht dieser zum Grünzug hin gebäudeseitig parallel aufgereichte Siedlungssaum analog zu den Gebäudestellungen im gegenüber liegenden B-Plan-Gebiet Nr. 141 „Curschmannstraße“.

WA6, WA10 und WA14 (südliches Wohnquartier): parallel zu den Planstraßen 5 – 7

Die Festsetzung der Firstrichtungen erfolgt im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung, in diesem Bereich parallel zum Verlauf der Planstraßen 6 und 7 sowie zur Privatstraße 5.

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bauweise und den zulässigen Dachformen (Walmdach und Sonderform des Satteldaches mit Giebelversatz) bieten auch diese Baugebiete durch ihre südöstliche Orientierung gute Voraussetzungen für die Anlage von Solarenergieanlagen.

12.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

12.4.1 Nebenanlagen

[§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO]

In den Baugebieten WA2 – WA14 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis zu einer Größe von max. 15 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, Gartenpavillons, überdachte Sitzplätze oder Fahrradschuppen auf den Grundstücken geregelt werden. Die Begrenzung der Anzahl und des Volumens dieser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen dient der Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken und damit dem Bodenschutz sowie der Vorbeugung bodenrechtlicher Spannungen, die im Zuge einer zunehmenden „Möblierung“ der Freiflächen nicht auszuschließen sind. Zugleich wird mit dieser Festsetzung der städtebaulich nicht gewünschten sukzessiven baulichen Verdichtung der Grundstücke mit negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entgegen gewirkt.

12.4.2 Flächen für Stellplätze / Carports

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

- a) *Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- b) *Carports (Stellplätze mit Schutzdächern) sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (i.V.m. Textlicher Festsetzung 2.5)*
- c) *Sonstige Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, einer massiven und ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Gartenbereiche, durch Garagen/Carports und Stellplätze entgegen zu wirken. Die Wahl der Bauherren, Garagen im Wohngebäude oder als eigenständige Anlage auszuführen wird damit nicht grundsätzlich, sondern nur standortbezogen festgelegt. Ziel dieser Festsetzung ist es, auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, die strukturell zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen und vor allem zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu sichern.

Mit der Zulassung von überdachten Stellplätzen, Carports, in den Baugebieten WA3 – WA5 und WA6 soll für die nordseitig erschlossenen Grundstücke, für die sich eine Bebauung mit Hausgruppen oder Doppelhäuser anbietet, die Möglichkeit der PKW-Unterbringung in unmittelbarer Nähe zum Straßen- und zum Wohnraum auch im Sinne der Minimierung versiegelter Flächen möglich sein.

Ansonsten sind in den WA-Gebieten die Garagen und Carports überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Damit wird geregelt, dass sowohl die Vorgarten- als auch Gartenbereiche dieser Grundstücke nicht durch bauliche Anlagen ein negatives Gepräge innerhalb des Plangebietes entwickeln können, sondern als gestaltete Gartenfläche zur Attraktivität beitragen und entsprechend dem städtebaulichen Konzept zur gewünschten Durchgrünung des Gebietes ihren Strukturbeitrag leisten.

Hinweis:

Entsprechend der Sächsischen Garagenverordnung sind Carports wie Garagen zu behandeln, in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2.4 erfolgt jedoch als Sonderlösung die bauliche Definition von Carports im Plangebiet.

13. Flächen für Gemeinbedarf

[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden im Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend den Zielen der Landesplanung und der Stadtentwicklung sind die in den Stadtentwicklungskonzepten ausgewiesenen Stadtteilzentren durch Anlagen und Einrichtungen zu stärken und zu entwickeln, die der umfassenden Versorgung des Stadtteils mit Gütern und Dienstleistungen dienen. Die Ergänzung des als D-Zentrum ausgewiesenen Nahversorgungszentrums „Franzosenallee“ durch die südlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen, entspricht daher den Zielen der übergeordneten Planungsebenen und des STEP „Zentren“.

13.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: KITA und Betreutes Wohnen

Gemäß der Festsetzung im B-Plan sind alle Flächen für Gemeinbedarf sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen vorbehalten, wobei im Weiteren die Differenzierung der Zweckbestimmungen folgt:

- a) *KITA (Kindertagesstätte)*
- b) *BEWO (Betreutes Wohnen)*

Begründung:

Der konzeptionelle Ansatz der vorliegenden Bauleitplanung besteht darin, die beiden Nutzungen KITA und Betreutes Wohnen in Form eines „Mehrgenerationenzentrums“ miteinander zu verknüpfen. Im Sommer 2009 wurde unter diesem Leitbild ein Gutachterverfahren durchgeführt, an dessen Siegerprojekt sich der B-Plan wesentlich orientiert.

Der vorliegende Bebauungsplan hat darüber hinaus die Aufgabe, die notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowohl im Interesse der langfristig notwendigen Flexibilität der Einrichtungen als auch des Schutzes vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu treffen.

zu a) KITA (Kindertagesstätte)

Begründung:

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan sollen Kindertagesstätten flächendeckend, wohnungsnah und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Das Einrichtungsnetz soll sich am Netz der zentralen Orte nach Kapitel 2 des LEP 2003 orientieren. Diesem Ziel wird mit dem vorliegenden B-Plan und der Anordnung der KITA in einem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld, zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum des Stadtteils Probstheida und der Nähe zum ÖPNV planerisch entsprochen. Die Planung der KITA steht in Übereinstimmung mit den Konzepten und Bedarfsermittlungen des Jugendamtes für die Versorgung des Stadtteils mit Kinderbetreuungseinrichtungen.

Der Standort der KITA und die Gebäudeausbildung ist Resultat des städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahrens vom Sommer 2009. Die festgesetzte Flächengröße entspricht den Vorgaben des Jugendamtes der Stadt Leipzig und dem Vermögen des Betreibers, des Regenbogenkinder e.V.. Geplant ist die Errichtung einer KITA für ca. 100 Kinder auf einer Fläche von ca. 3.000 m² incl. Freiflächen (siehe Kapitel 9.2).

zu b) BEWO: Betreutes Wohnen

Zur Gemeinbedarfseinrichtung „Betreutes Wohnen“ als unbestimmtem Rechtsbegriff werden folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ sind ambulante, teilstationäre und vollstationäre Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung des Betreuten Wohnens und der Versorgung und Pflege des zu betreuenden Personenkreises dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die medizinische Nachsorge und eine damit verbundene Versorgung und Pflege von Patienten.

Ausnahmsweise zulässig ist im Zusammenhang mit dem festgesetzten Nutzungszweck eine Einrichtung für Aus- und Fortbildungszwecke bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 750 m².

Begründung:

Entsprechend den übergeordneten Planungsebenen sollen gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung offene, teilstationäre und stationäre Einrichtungen der Altenhilfe ausreichend, in zumutbarer Entfernung und unter Berücksichtigung der Trägervielfalt angeboten werden. Geeignete Bereiche der Innenstädte bzw. der Stadtteilzentren sind als Standorte dem Bedarf entsprechend zu berücksichtigen. Diesem Leitbild wird in der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen. Der Bedarf an Einrichtungen für das Betreute Wohnen, speziell für Senioren, steigt aufgrund der demographischen Entwicklung in ganz Deutschland. Auch im vorliegenden Plangebiet soll eine solche Einrichtung entstehen, wobei die Nähe zum Nahversorgungszentrum „Franzosenallee“, zum Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum und zum öffentlichen Grünraum, die sehr gute Anbindung an den Straßenverkehr und ÖPNV wesentliche Vorteile für die Standortwahl darstellen.

Um am Standort dauerhaft und in einem standortverträglichen Rahmen die gewünschte und vereinbarte Nutzung festzusetzen, erfolgte die differenzierte Definition der zulässigen Nutzungen. Die Nutzungsdefinition erfolgte auch im Hinblick darauf, langfristig städtebaulichen oder nutzungsseitigen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Als regelzulässige Hauptnutzung sind auf der Fläche des Betreuten Wohnens alle ambulanten, teilstationären und vollstationären Anlagen und Einrichtungen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck dienen. Unter diese Begrifflichkeit fallen sowohl allgemeine Serviceangebote wie Wäschedienst, Lebensmittelversorgung, Fußpflege, Sauna, therapeutische Angebote, aber auch z. B. die Möglichkeit der vollstationären Pflege. Das Betriebs- und Raumkonzept des ASB für diesen Standort beruht auf einem fließenden Übergang möglicher Versorgungsangebote bis hin zur Vollpflege an einem Ort. Das hier geplante Betreute Wohnen eignet sich damit z.B. für rüstige Senioren, die ihren Haushalt selber führen möchten, aber die Gewissheit schätzen, umfangreiche Serviceleistungen nach individuellem Wunsch und Bedarf in Anspruch nehmen zu können. Denkbar ist aber auch der Einzug von Paaren, von denen beispielsweise einer der Beiden ein Versorgungs- oder Betreuungsangebot benötigt, dass der andere Partner nicht allein aufzubringen vermag. Wesentliches Kennzeichen des Entwurfs - gerade im Hinblick auf die gewünschten „fließenden“ Übergänge – sind die Vielzahl der sehr unterschiedlichen Nutzungsbereiche. Nach derzeitigem Planungsstand sind neben den überwiegend 1- bzw. 2-Raumwohnungen auch Flächen für die Tagespflege, eine mobile Pflegestation, Haus- und Wohngruppen, vollstationäre Pflegebereiche, ein Cafe, Räumlichkeiten für Dienstleistungsangebote wie Wäschedienst, Fußpflege etc. berücksichtigt. Der festgesetzte Nutzungszweck „Betreutes Wohnen“ lässt eine große Bandbreite an Einzelnutzungen zu, die einer Eigendynamik unterliegen und daher hier auch nicht abschließend aufgezählt werden können.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Medizinisch-Wissenschaftlichen-Zentrum und den Erfahrungen in den Einrichtungen des ASB sollen ausnahmsweise Anlagen und Einrichtungen für die medizinische Nachsorge und eine damit verbundene Versorgung und Pflege von Patienten zugelassen werden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind davon nicht zu erwarten.

Entsprechend dem Wunsch des Betreibers, Räumlichkeiten für die verbandsinterne Aus- und Fortbildung an diesem Neubaustandort einzuordnen, soll auf einer Geschossfläche von maximal 750 m² die Einrichtung einer Anlage für Aus- und Fortbildungszwecke im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden. Eine allgemeine Bildungseinrichtung im Sinne eines „Fremdkörpers“ ist mit dieser Zweck- und Nutzungsbindung damit am Standort nicht zulässig.

Die vergleichsweise größeren Räumlichkeiten der Einrichtungen für Aus- und Fortbildungszwecke stehen innerhalb des Gebäudekomplexes aber auch für Gruppenangebote, Veranstaltungen oder Feiern zur Verfügung und leisten damit ihrerseits einen synergetischen Nutzungsbeitrag.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO]

13.2.1 Grundflächenzahl GRZ

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16, 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl wird in den Flächen für Gemeinbedarf auf 0,4 bzw. 0,45 festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist auf 30% bzw. 35 % festgesetzt.

Begründung:

Durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für Gemeinbedarfsflächen keine Höchstgrenzen in Bezug auf die GRZ vorgegeben. Wesentlich ist jedoch, dass sich die Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen städtebaulich spannungsfrei in das Ortsbild einordnen und allgemeine öffentliche Belange wie die Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Der Entwurf der KITA basiert auf den entsprechenden Förderrichtlinien für Kindertagesstätten des Freistaates Sachsen und den Vorgaben des Jugendamtes der Stadt Leipzig. Im Zusammenhang mit der Größe der KITA-Flächen ist außerdem die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Trägers und Betreibers zu beachten, dem es nicht möglich ist, über die Richtlinien hinaus Flächen anzukaufen und zu unterhalten. Für die gesamte Einrichtung einschließlich aller Freiflächen wurde daher in der Planung ein Areal von ca. 3.000 m² vorgegeben. Im Zusammenhang mit der notwendigen Gebäudegrundfläche ergibt sich damit auf dieser Fläche eine GRZ von 0,45.

Da die Förderrichtlinien bereits die Belange gesunder Arbeitsverhältnisse berücksichtigen, ist dieser Aspekt immanent erfüllt. In Bezug auf das Ortsbild wird darauf verwiesen, dass der Planung das Ergebnis des Gutachterverfahrens mit seiner gerade für das Ortsbild positiven Ausprägung zugrunde liegt.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 30% resultiert aus anteiligen Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen. Da große Teile nicht als öffentliche, sondern als private Erschließungsflächen (mit öffentlicher Zugänglichkeit) ausgewiesen sind, sind diese Erschließungsflächen bei der GRZ-Ermittlung zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der GRZ und ihrer zulässigen Überschreitung auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ orientiert sich ebenfalls am Ergebnis des Gutachterverfahrens, ist dem Standort angemessen und wird in Anlehnung an die in allgemeinen Wohngebieten maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt, um keine bodenrechtlichen Spannungen in Bezug auf die östlich und westlich gelegenen Wohngebiete zu erzeugen.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs.4 BauNVO um 35% resultiert ebenfalls aus anteiligen Wege-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie Terrassen und Pavillions.

Die nach BauNVO zulässigen Höchstgrenzen werden damit in beiden Fällen nicht ausgeschöpft, womit dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen wird.

13.2.2 Zahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO]

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden für die KITA ein Vollgeschoss, für das Betreute Wohnen drei Vollgeschosse als Höchstmaß und für den die beiden Gemeinbedarfseinrichtungen verbindenden Zwischenbau ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der Vollgeschosse stellt die Übertragung der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren dar. Mit der Festsetzung wird zudem eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet und auch im Abgleich mit den westlich und nördlich angrenzenden Gebieten sichergestellt.

13.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn.1 u. 2 BauGB]

a) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GL4, gemessen in dem der Fassade gegenüber liegenden Abschnitt.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass einzelne Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Kellergeschoss) zu weit aus dem vorhandenen Gelände herausragen, dies auch im räumlichen Höhenabgleich mit den benachbarten Wohngebäuden. Weiterhin sollen im Zuge der Bebauung gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und übertriebene Auf- und Anschüttungen unterbunden werden.

Da diese Festsetzung für alle Gebäude im Plangebiet gilt, einschließlich aller Gebäude innerhalb der WA-Gebiete, dient sie auch der Gestaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes hinsichtlich der Entwicklung der Sockelgeschosszone und der Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet.

13.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO]

13.3.1 Bauweise

[§ 22 BauNVO]

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird gemäß Planzeichnung geschlossene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Rechtsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der Ergebnisse aus dem städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahren vom Sommer 2009, in dem die Einrichtungen als zusammenhängender Gebäudeverbund als tragende städtebauliche Struktur vorgeschlagen und entworfen wurden. In Entsprechung dazu wurden die Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt und in entsprechende Festsetzungen eingefügt, so dass diese Baustruktur und Bauweise in diesem Plangebiet eine zwingende Funktion einnimmt.

13.3.2 Baulinien

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO]

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: KITA, Baulinien festgesetzt.

In Ergänzung dazu ist in der Fläche für den Gemeinbedarf KITA entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Baulinie ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 3,0 m hinter die Baulinie zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Baulinien wird die Umsetzung des Siegerprojektes aus dem Gutachterverfahren planungsrechtlich gesichert. Im B-Plan sind sowohl die Nordseite als auch die Westseite der KITA durch Baulinien definiert. Ziel dieser Festsetzung ist die Ausbildung einer Raumkante bzw. Ecke zum Verkehrsraum der Prager Straße. Die Westseite des KITA-Gebäudes dient mit einer doppelwandigen Bauausführung als Lärmschutzwand in diesem Abschnitt.

Unter der Maßgabe, dass dem architektonischen Entwurf Gestaltungsspielraum gegeben sein muss, berücksichtigt der B-Plan, dass entlang der Nordseite des Gebäudes eine Unterschreitung der Baulinien im Eingangsbereich der Kindertagesstätte durch untergeordnete Fassadenteile zulässig ist. Es handelt sich hierbei um funktional notwendige Gebäudedetails, die keine negative städtebauliche Relevanz haben und daher im Sinne planerischer Freiheit zugelassen werden.

13.3.3 Baugrenzen

[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

Der Gebäudekomplex der Gemeinbedarfseinrichtungen wird neben den oben beschriebenen Baulinien im Weiteren durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und untergeordnete Fassadenteile ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Begründung:

Durch die Anordnung der Baugrenzen ist die städtebauliche Ordnung ausreichend festgelegt und zugleich flexibel für die Nutzer gesichert. Analog zu den Überschreitungsregelungen der WA-Gebiete soll auch hier die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie auskragende Balkonplatten und Terrassen zulässig sein, da diese die Flexibilität für Planer und Bauherren beträchtlich erweitert, ohne einen negativen Einfluss auf den Siedlungscharakter zu haben.

13.3.4 Hauptfirstrichtungen

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Bereiche mit unterschiedlichen Dachausprägungen unterschieden. Eine Hauptfirstrichtung wird nur im Bereich der KITA festgesetzt.

Begründung:

Die Firstrichtung im Baufenster der KITA folgt dem Verlauf der Baulinien und Baugrenzen und entspricht damit dem städtebaulichen Einfügungsgebot einer straßenbegleitenden Bebauung.

Ablesbar an der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche ist die Festsetzung der Firstrichtungen für die Gebäudekonfiguration des Betreuten Wohnens nur schwer verbindlich zu erfassen. Hinzu kommt, dass für den Bereich des Betreuten Wohnens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung kein abschließend verbindlicher Bauentwurf der mehrfach abgewinkelten Gebäudekette vorlag. Aufgrund der Tatsache, dass der ASB als Vorhabenträger zeitnah eine Errichtung des Gebäudekomplexes in naher Orientierung am Wettbewerbsergebnis beabsichtigt, scheint es angemessen und städtebaulich vertretbar, diesen Bereich von den Festsetzungen der Firstrichtungen auszunehmen, auch, um keine planungsrechtlichen Hürden für den architektonischen Entwurf und die Inanspruchnahme von Fördermitteln aufzuzwingen.

13.4 Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports)

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

a) *Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

b) *Carports (Stellplätze mit Schutzdächern) sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.5)*

c) *Sonstige Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, auch die Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen anzulegen.

Für die sozialen Einrichtungen wurde im Rahmen eines Testentwurfs unter Verwendung der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung folgender Stellplatzbedarf ermittelt:

KITA:

Nutzung	Plätze	PKW-Stellplätze	Fahrrad-Abstellpl.
Kindergärten und Kindertagesstätten	100 Kinder, gewählt: 1 PKW/25 Kinder	4	4
Stellplatzreduzierung wg. ÖPNV-Anschluss		3	4

BETREUTES WOHNEN:

Nutzung	Nutzfläche/Betten/WE	PKW-Stellplätze	Fahrrad-Abstellpl.
Büro- und Verwaltungsräume	154m ² , gewählt: 1 PKW/35m ² NF	4	3
Pflegestation/Altenpflegeheim	24 Betten, gewählt: 1 PKW/10 Betten	3	1
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	396m ² , gewählt: 1 PKW/25m ² NF	15	9
Gebäude mit Seniorenwohnungen	62 WE 1 PKW/ 6 WE	10	10
Summe Betreutes Wohnen		32	23
Stellplatzreduzierung wg. ÖPNV-Anschluss		22	23

Im Geltungsbereich des B-Plans wurden Flächen für insgesamt rd. 75 PKW - Stellplätze (teilweise überdacht) entlang der privaten Anliegererschließung auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums (NVZ) und entlang des verlängerten Tirolerwegs berücksichtigt, auch um über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze eine ausreichende Reserve an Parkraum für Besucherspitzen bei Sonderveranstaltungen und für weitere Nutzungen im Rahmen des Mehrgenerationenzentrums zu verfügen. Diese Festsetzung folgt zudem der Intention des Vorhabenträgers, abwendbaren Konflikten im Plangebiet vorzubeugen.

Die Anordnung der Stellplätze senkrecht zur Verkehrsfläche resultiert als Ergebnis aus dem Gutachterverfahren. Vorteil dieser Lösung ist eine effektive Flächennutzung und die damit einhergehende ungestörte Freiflächennutzung im Inneren der Baugrundstücke.

14. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 - WA14 die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 festgesetzt.

Begründung:

Damit soll der Charakter der Baugebiete als Standort für Eigenheime gewahrt, die Errichtung von Mehrparteienhäusern mit Kleinwohnungen ausgeschlossen und der Straßenraum als zusätzlicher Parkraum nicht unverhältnismäßig in Anspruch genommen werden.

15. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

15.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Tirolerwegs und der Planstraße 6 als bogenförmige Fortsetzung der im nördlich angrenzenden Plangebiet vorhandenen Straßen festgesetzt und durch die radial angeordneten Planstraßen 1, 2, 3 und 4 verbunden. Die Fahrbahn der Planstraße 6 wird im Sinne verkehrsberuhigender Maßnahmen durch Baumpflanzungen im Straßenraum abschnittsweise auf 3,50 m verjüngt.

Begründung:

Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Planstraßen stellen die Fortsetzung des nördlich angrenzenden Straßengefüges dar und ermöglichen eine effiziente Erschließung des Plangebietes. Während die geplante Verlängerung des Tirolerwegs und die Planstraße 6 mit Straßenbreiten von 6,0 m die Begleitung durch einen 2,0 m breiten öffentlichen Fußweg vorsehen, sind die Planstraßen 1-4 als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,0 m geplant. Alle Straßen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Tempo-30-Zone konzipiert (s. auch Kap. 9.3).

Die Anordnung von Baumpflanzungen in der Planstraße 6 dient der Straßenraumgestaltung mittels optischer Gliederung und der Verkehrsberuhigung. Die Anordnung des 2,0 m breiten Gehwegs an der Ostseite wurde vor allem im Interesse der Schulwegsicherung festgesetzt.

15.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit zwei Nutzungsausrichtungen festgesetzt:

- *Die Planstraße 7 verfügt über die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“*
- *Die Wegeverbindungen zwischen den Planstraßen 6 bzw. 7 und der Straßenbahnhaltestelle sowie in Fortsetzung der Planstraßen 2, 3, 4 und den öffentlichen Grünfläche werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.*

Begründung:

Die in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Planstraße 7 dient mit einer Breite von 4 m einerseits der Erschließung der wenigen angrenzenden Baugrundstücke im Plangebiet WA6, andererseits der wichtigen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Tirolerweg und der weiterführenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich (auch für Radfahrer zulässig)“ zur Straßenbahnhaltestelle.

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

- verbinden in Fortsetzung der Planstraßen 6 und 7 die Wohngebiete mit der Straßenbahnhaltestelle „Roseggerstraße“ an der Prager Straße.
- stellen die Verbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet und den Wegen in der öffentlichen Grünfläche her;

Die Wege sind mit einer Breite von 2,0 m, 3,0 m bzw. 3,5 m entsprechend ihrem Nutzungszweck für Fußgänger- und Fahrradfahrer vorgesehen. Darüber hinaus übernehmen die beiden 3 m breiten Verbindungen zur öffentlichen Grünfläche die Funktion als Wirtschaftszufahrt und müssen daher in der weiteren Ausführungsplanung für eine LKW-Befahrung ausgelegt werden.

15.3 Ein- bzw. Ausfahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Fläche für Gemeinbedarf sind im Bereich zwischen der KITA und dem Betreuten Wohnen sowie am Tirolerweg Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Entlang der Ostseite des Tirolerwegs und an der Westseite der Planstraße 7 sind gemäß Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Der zur gemeinsamen Nutzung angeordnete Vorplatzbereich von KITA und Betreutem Wohnen dient der Haupterschließung beider Einrichtungen. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, werden am Nordrand der mit GFL1 gekennzeichneten Fläche daher Ein- und Ausfahrten planungsrechtlich gesichert und an den Erschließungsbereich des Nahversorgungszentrums angebunden werden (s. Kap. 13.4). Zusätzlich dazu ist die Anordnung eines zweiten Serviceeingangs für das Betreute Wohnen am Tirolerweg vorgesehen, der hierfür planungsrechtlich gesichert wurde.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind hierarchisch geordnet. Die Einfahrten zu den Eigenheimgrundstücken der Baugebiete WA2 – WA5 sollen im Sinne dieser Hierarchie an den Mischverkehrsflächen liegen und nicht am Tirolerweg, wo sie außerdem mit dem dort durchlaufenden Gehweg und den gegenüber angeordneten Stellplatzanlagen des Betreuten Wohnens in Konflikt geraten könnten. Entlang der Ostseite des verlängerten Tirolerwegs wurde daher ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Planstraße 7 dient in erster Linie der Anbindung der Wohnsiedlung an die ÖPNV-Haltestelle an der Prager Straße. Dem untergeordnet, übernimmt die Planstraße 7 die Erschließungsfunktion für das Baugebiet WA6.

Um möglichen Nutzungskonflikten mit dem Baugebiet WA1 vorzubeugen, soll die Zufahrt zum sogenannten „Akzentbau“ nicht über die Planstraße 7 erfolgen. Entlang der Nordwestseite der Planstraße 7 wurde deshalb ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

16. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden die östlich und südlich der Allgemeinen Wohngebiete gelegenen Freiflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Begründung:

Die grünplanerische Entwicklung dieser öffentlichen Grünfläche wird entsprechend der Darstellung im Gestaltungsplan und den Angaben der Ausgleichsbilanzierung im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig festgehalten.

Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt im Sinne der Ergänzung der plangebietsübergreifenden Grünverbindung im Rahmenplangebiet Probstheida-Curschmannstraße unter dem Leitbild der begrüneten Siedlungsrandausbildung und der Naherholung. Planerisches Ziel ist die Ergänzung ökologisch vielfältiger Naherholungsflächen, die unter Beachtung eines angemessenen Pflegeaufwands eine vielseitige Nutzung für Spiel-, Sport- und Erholungszwecke zulassen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens dient die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche schließlich auch dem Ausgleich des im Plangebiet erfolgenden naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Das im Gestaltungsplan dargestellte grünordnerische Konzept für die Freiflächen wurde vom Leipziger Landschaftsplanungsbüro Seelemann entwickelt. Als wesentliche Bestandteile des Freiflächenkonzeptes sind die folgenden Aspekte zu nennen:

- Baumbestandene Wiesenflächen:

Die Charakteristik der Freiflächen soll durch offene Wiesenflächen, durchsetzt mit Baum- und Strauchgruppen und einigen Baumsolitären geprägt werden.

Für die Wiesenansaat ist eine artenreiche Kräuter-Gras-Ansaat gemäß der Pflanzliste im Anhang des B-Plans vorgesehen. Innerhalb dieser Wiesenflächen sind mindestens 101 Bäume zu pflanzen, von denen etwa 75% vorrangig innerhalb neu anzulegender Strauchflächen und etwa 25 % freistehend vorgesehen sind. Mindestens 8 Bäume sollen als Solitäre platziert werden. Innerhalb dieser Freiflächen ist außerdem das in der Umgebung vorhandene Fuß- und Radwegenetz aufzunehmen und sinnvoll mit den Siedlungsbereichen zu verknüpfen.

Ein ausgewiesener Kinderspielplatz ist in diesem Abschnitt der Grünverbindung nicht vorgesehen, da bereits Spielplätze im östlich und nördlich gelegenen Abschnitt des Grünzugs realisiert wurden. Das Angebot an frei verfügbaren und frei bespielbaren Grünflächen steht in diesem Bereich nutzungsseitig im Vordergrund.

Im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung ist darauf zu achten, dass der Bereich der unterirdisch verlegten Trinkwasserfernleitung in einem Schutzstreifen von 10 m Breite weder mit Bäumen noch mit tiefwurzelnden Gehölzen sondern nur mit niedrigen Gehölzen bepflanzt werden darf.
- Vorhandenes Grabensystem:

Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Anlage für die Wasserwirtschaft festgesetzte Grabensystem ist Teil der Oberflächenentwässerung der angrenzenden Siedlungsbereiche in Probstheida. Das Grabensystem stellt den Vorfluter zum Retentionsbecken an der Preußenstraße und liegt im Zuständigkeitsbereich der Kommunalen Wasserwerke. Diese Gräben werden durch die Freiflächenplanung nicht verändert und wertvolle Biotope bleiben erhalten.
- Anlage einer Mulde:

Geplant ist die Anlage einer Mulde als Beitrag zur Biotopvielfalt und zum Wasserhaushalt. Gespeist durch lokal anfallendes Oberflächenwasser wird ein Feuchtbereich mit einer Fläche von mindestens 1.000 m² mit flachen Böschungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m angelegt und mit standortgerechten heimischen Hochstauden und Gräsern lt. Artenauswahlliste (Stauden und Gräser für Feuchtstandorte) bepflanzt. Ein Anschluss der Mulde an das vorhandene Grabensystem zur Oberflächenentwässerung ist nicht geplant. Bei der Mulde handelt es sich um einen potentiell durch seine Artenvielfalt geprägten Feuchtbereich und ausdrücklich um keine wasserwirtschaftliche Anlage.

Bedingt durch die anstehenden Gleyböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit ist eine Versickerung in das Gelände nur in geringem Maße möglich. Die Mulde stellt als Geländeform mit Hochstauden und Gräsern feuchter Standorte eine wichtige Struktur in der Landschaft dar. Sie spielt in der Vernetzung von Biotopstrukturen eine wichtige Rolle und ist Lebensraum vor allem vieler kleiner Tierarten, wie Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer. Die Forderung zur Pflanzung ausschließlich heimischer, standortgerechter Arten verhindert, dass hier Kultur- und Zierarten angepflanzt werden.

Bedingt durch die anstehenden Gleyböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit ist eine Versickerung in das Gelände nur in geringem Maße möglich. Überschüssiges Regen- und Oberflächenwasser wird am tiefsten Geländepunkt in der dort angelegten Mulde gesammelt. Die Mulde stellt als Geländeform mit Hochstauden und Gräsern feuchter Standorte wichtige Strukturen und Biotope in der Landschaft dar. Sie spielt in der Vernetzung von Biotopstrukturen eine nicht zu unterschätzende Rolle, ist Lebensraum vor allem vieler kleiner Tierarten, wie Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer und wertet das Landschaftsbild auf. Die Forderung zur Pflanzung ausschließlich heimischer, standortgerechter Arten verhindert, dass hier Kultur- und Zierarten angepflanzt werden.

Bei dieser Mulde handelt es sich um eine Biotoplanlage ohne wasserwirtschaftliche Zwecke.
- Einbindung des Lärmschutzwalls in die Freiraumplanung:

Der im Süden des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwall wurde mit dem Ziel der abwechslungsreichen Siedlungsrandgestaltung in das grünplanerische Konzept eingebunden und soll als besonderer Biotopbereich entwickelt werden. Geplant ist eine intensive Bepflanzung der maximal 5 m hohen Erhebung mit Bäumen und Sträuchern. Außerdem wird die Südböschung auf einer Fläche von rd. 650 m² mit Steinschüttungen bzw. Trockenmauern versehen. Die Anlage von Felsfluren mit Natursteinen dient dem Arten- und Biotopschutz, da ein neuer Lebensraum für besondere Tier- und Pflanzenarten geschaffen wird, der auch hinsichtlich der Vernetzung von Biotopstrukturen eine wichtige Rolle übernimmt. Hier kann sich Spontanvegetation zwischen den

Steinen entwickeln und es finden verschiedene Tierarten Unterschlupf und Lebensraum. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild in diesem Bereich variiert.

Die genaue Ausführung einschließlich der Auswahl und Anordnung der Pflanzungen, Wege und besonderen Biotopbereiche wurde im Rahmen der Freiflächenplanung geleistet.

Die Umsetzung und Finanzierung der Freiflächenplanung erfolgte durch den Vorhabenträger und wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die anschließende Übertragung der öffentlichen Grünfläche an die Stadt Leipzig wird in einem notariellen Vertrag geregelt.

Im Sommer 2013 wurde durch das Amt für Stadtgrün und Gewässer nach 2-jähriger Anwachspflege die Abnahme der öffentlichen Grünflächen durchgeführt.

17. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17.1 Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegen

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Langsames Versickern des Oberflächenwassers und die Förderung der Grundwasserneubildung werden unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß senkt zudem nicht nur die Baukosten, sondern hilft auch, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Hinweis: Ist eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nachweisbar infolge der vorgefundenen Bodeneigenschaften nicht möglich, kann unter Berücksichtigung entsprechender Anlagen zur Regenwasserspeicherung (zeitversetzte Versickerung) ein Anschluss bzw. Überlauf an die geplanten Regenwasserleitungen erfolgen.

17.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Von der vollständigen Versickerung kann insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstücks nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre.

Die Möglichkeit der Herstellung eines Notüberlaufes mit Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung bleibt von Satz 1 und 2 unberührt.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, das Niederschlagswasser auf vielfältige Weise dezentral zurückzuhalten und zu verwenden, um es dem Erdkörper wieder zuzuführen. Hier steht es der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden, die Grundwasserneugewinnung sowie einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser, sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung, Verwendung und Versickerung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben z.B. in Form von Zisternen, Brauchwasseranlagen, Rückhalteteichen oder andere Anlagen der Regenrückhaltung zu berücksichtigen. Je nach Anlage kann das Wasser für die Bewässerung des Hausgartens bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung verwendet werden. Je nach konkreter Baugrundbeschaffenheit können zudem auch entsprechende Versickerungsanlagen vorgesehen werden. Damit trägt die Festsetzung zur

gleichmäßigen Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei.

Diese Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist in Verbindung mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 für die Niederschlagswasserversickerung zu prüfen. Insofern wird eine grundstückbezogene Baugrunduntersuchung zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse empfohlen.

Ist eine vollständige Versickerung und/oder Rückhaltung durch Zisternen oder sonstige Anlagen und Brauchwassernutzungen auf dem Grundstück infolge der vorgefundenen Bodeneigenschaften nicht möglich oder nicht zumutbar (Sonderfall der besonderen, unzumutbaren Härte), kann über den Notüberlauf hinaus ein Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung erfolgen. Der Fall der besonderen Härte konnte jedoch in allen bislang vorgelegten Bodengutachten nicht attestiert werden, so dass im Regelfall von einer (wenn auch zeitverzögerten) Verwendung oder Versickerung des Regenwassers ausgegangen werden kann. Es ist klarzustellen, dass der Hintergrund der Festsetzung nicht ein möglicher Kapazitätsengpass im Leitungsnetz oder Ähnliches ist. Aufgabe dieser Festsetzung ist es, auch auf den Baugrundstücken - und hier insbesondere auch in der Summe der Baugrundstücke - einen flächenwirksamen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden zu leisten.

Im Hinblick auf besondere Regenereignisse und entsprechend dem vorliegenden Erschließungskonzept besteht für jedes Baugrundstück die Möglichkeit, dass „überschüssig“ anfallende Regenwasser bei besonderen Regenereignissen der Sammelleitung im öffentlichen Straßenraum zuzuführen und in den Graben in der öffentlichen Grünfläche abzuleiten bzw. dem Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße zuzuführen.

Ergänzende Hinweise für potentielle Bauherren:

Die Baugrundverhältnisse stellen sich im Plangebiet, bezogen bereits auf das Einzelgrundstück, vergleichsweise heterogen dar. Zur Orientierung für die sich anbietende Auslegung der Vorratshaltung des Niederschlagswassers innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete soll informativ auf ähnliche Standorte im Stadtgebiet hingewiesen werden. Die überschlagsweise Ermittlung für das anfallende Niederschlagswasser ergab dort einen Regenwasserabfluss je Baugrundstück eines Einfamilienhauses von rund 6,0 l/s, davon von den maximal versiegelbaren Flächen ca. 5,3 l/s. Daraus resultieren z.B. Zisternen mit Mindestvolumina von rd. 5 m³, die in dieser Größenordnung vom Handel angeboten werden.

Im Hinblick auf besonders starke oder langanhaltende Niederschlagsereignisse und die vorhandene öffentliche Regenentwässerung in den neuen Planstraßen, besteht im Plangebiet die Möglichkeit, einen Notüberlauf an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen. Diesbezüglich ist die Abstimmung mit dem Entsorgungsträger, den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH, zu suchen. Hinsichtlich der häuslichen Brauchwassernutzung und die Errichtung von Versickerungsanlagen wird auf das Technische Regelwerk der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) „Schutz des Trinkwassernetzes bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser“ und „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Ein Nachweis über die gewählte Anlage zur Verwendung des Niederschlagswassers (z.B. Zisterne, Versickerungsanlage etc.) ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

18. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL 1 Eingangsbereich der Flächen für Gemeinbedarf

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;

Außerdem sind innerhalb dieser gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche Stellplätze zulässig, soweit diese im Zusammenhang mit der Andienung der Gemeinbedarfseinrichtungen notwendig sind. [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO]

GFL 2 Privatstraße 5

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

GFL 3 Südliche Gemeinschaftszufahrt am Tirolerweg

Gerecht zugunsten der Anlieger (WA1 und Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: KITA und Betreutes Wohnen),

Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WA 1 und der Anlieger der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen,

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

GL 4 Öffentliche Fußwege auf den Flächen für Gemeinbedarf

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

G 5 Gartenweg KITA / Betreutes Wohnen

Gerecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: KITA und Betreutes Wohnen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des Gerechtes G5 kann in Bezug auf die genaue Lage des Gehwegs in Abhängigkeit von der Freiflächenplanung ausnahmsweise abgewichen werden, soweit eine durchgängige Wegeverbindung, die der mit der Fläche G5 bezweckten Verbindung entspricht und bei der eine durchgängige Breite des Gehwegs von mindestens 2 m gewährleistet wird.

Begründung:

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Grunddienstbarkeiten komplettieren die notwendige öffentlich-rechtliche und private Erschließung im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen.

GFL 1 Eingangsbereich der Flächen für Gemeinbedarf

Mit dem GFL1 soll die Andienung und Erschließung des Betreuten Wohnens und der KITA geregelt werden. Konzeptionell liegt dieser Festsetzung die Anlage eines kleinen Vorplatzes zugrunde, der als Kommunikationsfläche beiden sozialen Einrichtungen im Gegenüber des NVZ der Öffentlichkeit als Aufenthalts- und Durchgangsfäche dient. Ergänzend zu den öffentlichen Interessen sind in der Festsetzung die Andienungs- und medientechnische Erschließungsfunktion für die Anlieger zu gewährleisten.

GFL 2 Privatstraße 5

Die Planstraße 5 dient als Privatstraße und Leitungskorridor der allgemeinen Erschließung der angrenzenden Baugrundstücken. Da die Anzahl der angrenzend zu errichtenden Wohngebäude überschaubar ist und die Straße keine weitergehende verbindende Erschließungsfunktion für andere Baugebiete im B-Plan hat, wird sie mit reduziertem Straßenquerschnitt als Privatstraße festgesetzt. Damit wurde gleichzeitig dem Anliegen des Vorhabenträgers (gleichzeitig Erschließungsträger) und zukünftigen Anliegern entsprochen, die Kosten für diese Erschließungsanlagen zu minimieren.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen, stadtkulturellen und verkehrorganisatorischen Leitbildes der Stadt Leipzig soll allerdings eine „Siedlungsausgrenzung“ des Anliegerbereichs im Sinne einer Gettobildung (z.B. auch durch setzen eine Schrankensetzung im Mündungsbereich der Privatstraße) entgegengewirkt werden und eine allgemeine Zugänglichkeit möglich bleiben. Diese allgemeine Zugänglichkeit ist jedoch auf eine öffentliche Zugänglichkeit begrenzt. Da die Privatstraße ohne

weitere Anbindung angelegt ist, ist z.B. intensiver Fußgängerverkehr nicht zu erwarten. Die öffentliche Zugänglichkeit ist jedoch auch im Zusammenhang mit der allgemeinen Versorgung und Andienung der Anlieger (auch im Notfall) sinnvoll und angebracht. Zudem dient diese Zugänglichkeit der jederzeit möglichen Erreichbarkeit der Lärmschutzwand, sei es zu Prüf-, Wartungs- oder Instandsetzungszwecken. Die fußläufige Erreichbarkeit und die Erhaltung sowie Begutachtung der Lärmschutzwand, auch im Bereich der privaten Anliegerstraße, stellt durch die weitreichende Lärmschutzwirkung der Wand einen Belang von öffentlichem Interesse dar, der als spezieller Fall über die unmittelbare Betroffenheit der Anlieger der Privatstraße hinausreicht. Es handelt sich hierbei um eine der Regelnutzung durch die Anlieger untergeordnete Nutzung in besonderen Fällen, die jedoch aufgrund der öffentlichen Sicherungspflichten jederzeit möglich sein muss, auch kurzfristig ohne Absprache mit den Anliegern. Aus planungsrechtlicher und verkehrsplanerischer Sicht wird daher die Notwendigkeit einer jederzeit möglichen Zugänglichkeit der Privatstraße für erforderlich gehalten. Zuletzt ist anzumerken, dass durch die fußläufige Inanspruchnahme der Privatstraße auch langfristig keine Schädigung zu erwarten ist.

Im Ergebnis ist die fußläufige, öffentliche Zugänglichkeit der Regelnutzung und Regelbelastung durch die Anlieger untergeordnet.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger ist das öffentliche Gehrecht als Grunddienstbarkeit im Zuge der Grundstücksflächenentwicklung einzutragen.

GFL 3 Südliche Gemeinschaftszufahrt am Tirolerweg

Diese Festsetzung sichert die Erschließung des WA1, das konzeptionell als nutzungsseitige Ergänzung oder Erweiterung der Angebote des Betreuten Wohnens oder der medizinischen Nachsorge angedacht ist.

GL 4 Öffentliche Fußwege auf den Flächen für Gemeinbedarf

Das Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens sieht die Anlage der öffentlichen Fußwege nördlich und westlich der Gemeinbedarfseinrichtungen hinter festgesetzten Stellplatzflächen vor. Der Vorteil dieser Erschließung liegt in einer flächeneffektiven Anordnung der Stellplätze und einer vom Fahrverkehr ungestörten Nutzung der verbleibenden Freiflächen auf den Grundstücken. Da sich eine „Enklavenbildung“ privater Stellplatzflächen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen nicht bewährt hat und zudem höhere Folgekosten verursacht, wurde der straßen- bzw. erschließungsbegleitende allgemeine Fußweg innerhalb der Gemeinbedarfsflächen in Form der öffentlich gewidmeten Grunddienstbarkeit gesichert. Verbunden mit der Grunddienstbarkeit zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wurde auf diesen Flächen damit sowohl den Belangen der Allgemeinheit als auch der privaten Betreiber entsprochen.

G 5 Gartenweg KITA / Betreutes Wohnen

Mit dem Gehrecht 5 soll alternativ zur nördlichen Haupteinschließung (GFL 1, GL4) für die Kinder der KITA eine attraktive und sichere Fußwegeverbindung über die Freiflächen des Betreuten Wohnens mit Anschluss an die Planstraße 4 und den Naherholungsflächen der öffentliche Grünverbindung dauerhaft gesichert werden. Konzeptionell geplant ist die Anlage eines von beiden Einrichtungen gemeinsam zu nutzenden Gartenwegs, der dem Leitbild des Mehrgenerationenzentrums, geprägt durch eine zwanglose Kommunikation zwischen Kindern und Senioren Rechnung trägt. Die Lage des Wegs wird wesentlich von der Freiflächenplanung des Betreuten Wohnens bestimmt. Da diese Planung noch nicht vorliegt und zudem durchaus Veränderungen unterworfen sein kann, wurde im B-Plan nur schematisch die Lage des Gehwegs eingetragen, ergänzt durch den Verweis, dass diese geändert werden kann.

19. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

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

Begründung:

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. Um die Verwendung luftverunreinigender Stoffe nicht oder nur beschränkt zuzulassen und damit einen Beitrag zu einer – auf einer planerischen Gesamtkonzeption (Luftreinhalteplan) beruhenden – wirkungsvollen Reduzierung der Immissionskonzentration an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wird die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe als eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung bezieht sich auf die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001.

20. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Ergebnis des Planungsprozesses in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen zu Schutz vor Verkehrslärm, ist eine Zusammenstellung aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen. Diese Auswahl erfolgte unter Berücksichtigung vielseitiger Planungsaspekte wie der Gestaltung der Ortseingangssituation, die räumliche Höhenausprägung gegenüber den benachbarten Nutzungen und Bebauungen, der Berücksichtigung der Dämmwerte, die sich bereits aus der Energiesparverordnung heraus ergeben.

20.1 Lärmschutzwand

Entlang der Ostseite der in der Planzeichnung festgesetzten Linie ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen.

Begründung:

Auf das B-Plangebiet wirken induziert durch den Verkehr auf der Prager Straße Verkehrslärmimmissionen. Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro goritzka akustik 2009 das Schallgutachten Nr. 2861/09 „Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 351 „Tirolerweg“ der Stadt Leipzig“ erarbeitet. Dabei wurden die folgenden maßgeblichen Verkehrslärmquellen berücksichtigt:

- Straßenverkehr
- Straßenbahnverkehr

Ausgangsbasis der Untersuchung waren die durch das Verkehrs- und Tiefbauamt für 2015 prognostizierten Verkehrsbelegungen der Prager Straße im Bereich des Plangebietes, ergänzt durch die Angaben der LVB zum Straßenbahnverkehr.

Zur Bewertung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplan sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Teil 1, Beiblatt1) als Zielwertorientierung anzusetzen:

Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

(Hinweis: Die KITA und die Einrichtung des Betreuten Wohnens sind dem Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.)

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung zeigt sich, dass im Plangebiet im Bereich entlang der Prager Straße sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)) und der DIN 18005 deutlich überschritten werden. Aufgrund dessen ist die Anlage einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme an der Prager Straße erforderlich.

Die aus den Untersuchungen resultierende Lärmschutzwand war bereits Bestandteil des städtebaulichen Gutachterverfahrens vom August 2009. Die Höhe der Lärmschutzanlage ergibt sich aus den Erfordernissen des Lärmschutzes und der städtebaulich- räumlichen Integration am Standort und steht in Übereinstimmung mit dem baulichen Konzept der KITA, die entlang der lärmseitig zu schützenden Außenwandbereiche mit einer im baulichen Verbund, aber funktional getrennten Doppelwandkonstruktion, errichtet werden soll.

(Außenwand: Lärmschutzfunktion, Innenwand: tragende Konstruktion des Gebäudes) Im Zuge dieser Lösung können die notwendigen Richtwerte des Immissionsschutzes im Innenraum und die maximalen Orientierungswerte im Außenraum der KITA eingehalten werden.

Aufgrund der stadträumlichen Lage am Ortseingang von Probstheida ist die Gestaltung der baulichen Anlage wichtig. Auch hier wurden mehrere Varianten entwickelt und diskutiert.

Die Lärmschutzwand weist entlang der Prager Straße eine Länge von rd. 360 m auf und ist zur stadträumlichen Integration in mehrere Teilbereiche gegliedert, die unterschiedlich gestaltet werden sollen:

- Bereich KITA (l= rd. 50m): Lärmschutzwand als gestalterischer Bestandteil der doppelschaligen Außenwand, Holzverkleidung
- Freibereich KITA/Betreutes Wohnen (l= rd. 100m): Holzverkleidung, Lärmschutzwandelemente von hinten z. T. angefüllt im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung der sozialen Einrichtungen
- Bereich WA1 (l= rd. 40m): Lärmschutzanlage als gestalterischer Bestandteil der Außenwandgestaltung des städtebaulich wirksamen „Akzentgebäudes“
- Bereich Wohnsiedlung (l= rd. 150m): Lärmschutzwand als verfüllte und beidseitig begrünte Wand mit 2 schallgeschützten Durchlässen für Fußgänger
- Bereich Wall/Aufschüttung (l= rd. 20m): Lärmschutzwand, dahinter Aufschüttung von Erdreich

Die weitere stadträumliche Einbindung und vor allem grünordnerische Gestaltung der Lärmschutzwand erfolgt mit den Festsetzungen F2 (Bäume entlang der Lärmschutzwand), F11 (Begrünung der Lärmschutzwand), F12 (Freifläche entlang der Prager Straße), F13 (Erhaltung von Bäumen) und ist dem Kapitel 9.4 und 19ff zu entnehmen.

20.2 Lärmschutzwand

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage in Form eines bepflanzten Erdhügels mit einer Höhe von mindestens 3,0 m bis maximal 5,0 m herzustellen.

Begründung:

Sowohl aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes als auch aus gestalterischen Gründen der Siedlungsrandeinfassung erfolgt im Süden des Plangebietes der Anschluss an die Lärmschutzwand innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche in Form eines naturnah angelegten und bepflanzten Walls.

Die Immissionsprognose berücksichtigte in ihren Berechnungen eine Mindesthöhe der Erderhebung von 3 m. Unter dieser Annahme zeigt die Auswertung der Schallimmissionsprognose, dass im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz und die Einhaltung der Orientierungswerte die Anlage nicht auf der gesamten Länge erforderlich wäre. Aus den stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen soll die Anlage jedoch in der vorgesehenen Form als in die Landschaft integrierter Hügel, mit einer maximalen Höhe von 5,0 m und als attraktiver Teil der öffentlichen Grünfläche hergestellt werden. Die weitere Gestaltung der Geländeerhebung folgt im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung. Der Wall wird schließlich integrativer Bestandteil der öffentlichen Grünfläche, so dass bezüglich der geplanten Begrünung auf das Kapitel 15 „Öffentliche Grünflächen“ verwiesen wird.

Mit den aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lärmbelastungen im Plangebiet geleistet. Da jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 mit diesen baulichen Anlagen noch nicht flächendeckend eingehalten werden können, sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich.

20.3 Schutz vor Verkehrslärm an Gebäuden

a) Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Vignette I zur Planzeichnung zu entnehmen.

b) Nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schalldämmende Zuluftseinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.

c) Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder dessen Gebäudeteile wirken, können abweichend von a) und b) geringere Maßnahmen vorgesehen werden.

Begründung:

Da die festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen wie oben erläutert nicht ausreichen, sind für die geplanten Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche, in der Regel Fenster mit erhöhter Schalldämmung, zum Schutz vor Außenlärm) notwendig. Die Außenbauteile müssen die in der DIN 4109 Tabelle 8, entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten, aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße aufweisen.

Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erforderlich. Die im Schallgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden den Lärmpegelbereichen – in Verbindung mit der DIN 4109 – zugeordnet. Die ermittelten maßgeblichen Lärmpegelbereiche werden auf der Planzeichnung in der Vignette I in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.9.2 „Schutz vor Verkehrslärm an Gebäuden“ und in Zuordnung zu den einzelnen Baufenstern dargestellt.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, da sonst bei geschlossenen Fenstern die notwendige Luftwechselrate nicht gewährleistet ist.

Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese Beeinträchtigung von vornherein ausschließen zu können (situationsbezogene Grundrissgestaltung).

Die hier getroffenen Ausführungen basieren auf den Aussagen der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Goritzka akustik vom 23.12.2009 (Bericht 2861/09).

21. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

21.1 F1 - Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 6)

*An den gemäß Planzeichnung in der Planstraße 6 festgesetzten Standorten sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.*

In Abhängigkeit von der Lage der Grundstückszufahrten können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m parallel entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 6 verschoben werden.

Begründung:

Die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Verkehrsberuhigung, der Landschaftsbildverbesserung, der Straßenraumgestaltung und schließlich der Orientierung im Siedlungsgefüge. Zudem erfüllen sie klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktionen (Staubbindung, Windbremsung, Sauerstoffproduktion und Verminderung der Aufheizung). Die Baumpflanzungen begrenzen optisch den gekrümmten Straßenverlauf der Planstraße 6 und schaffen über die einheitliche Wahl und Größenausprägung der Bäume Identität und ein gemeinsames Straßenraumbild. Sie schnüren die Straßenbreite lokal ein und verleihen der Straße jenen Aufenthaltscharakter, der für Bereiche ohne erwarteten Durchgangsverkehr angemessen ist.

Die Anordnung der Bäume soll die Grundstückseinfahrten jedoch nicht präjudizieren und ist daher flexibel mit einer städtebaulich angemessenen Standortabweichung festgesetzt.

21.2 F2 – Bäume entlang der Lärmschutzwand

*An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Winter-Linden (*Tilia cordata*), Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat die Einhaltung der Schutzabstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen zu beachten. In Abhängigkeit von baulichen Details der Lärmschutzwand können die Baumstandorte um bis zu 3 m parallel zur Lärmschutzwand verschoben werden.*

Begründung:

Die Baumpflanzungen entlang der Lärmschutzwand gliedern diese in ihrer Länge. Die Pflanzungen wurden so gesetzt, dass sowohl der Bereich der KITA, als auch der Akzentbau von Bäumen freigehalten und damit ablesbar sind. Die Bäume sind stadträumlich auch für die Bereiche der Durchlässe durch die Lärmschutzwand und die Anbindung der Straßenbahnhaltestelle an die Wohnsiedlung sowie die Bestandsgebäude und –bäume westlich der Prager Straße wirksam. Aufgrund ihrer Anordnung im Pflanzstreifen zwischen der im Detail noch zu planenden Lärmschutzwand und der Abstandsfläche der dort verlaufenden „Galgenberg“-Trinkwasserleitung wurde die genaue Lage der Baumstandorte etwas flexibel geregelt, um ggf. auf Punktfundamente der LSW und/oder Besonderheiten der Trinkwasserleitung reagieren zu können. Die Erhaltung der Bäume ist durch ihre Festsetzung im Rechtsplan langfristig gesichert, so dass sie auch in der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung erfasst wurden.

21.3 F3 - Straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen

*Entlang des verlängerten Tirolerwegs sind beidseits auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücksflächen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume entlang der Westseite des Tirolerwegs sind mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen, entlang der Ostseite sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie des verlängerten Tirolerwegs verschoben werden.*

*Innerhalb der Baugebiete WA1 und WA5 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 3 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen 4 bzw. 7 verschoben werden.*

In allen Fällen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.

Begründung:

Der verlängerte Tirolerweg stellt die Haupteerschließung des neuen Siedlungsgebiets dar und ist straßenräumlich adäquat anzulegen.

Unter Einbeziehen der angrenzenden privaten Grundstücksflächen werden daher beidseits der Verkehrsflächen standörtlich Baumpflanzungen festgesetzt und somit dem städtebaulichen Konzept des Gutachterverfahrens mit großkronigen Laubbaumreihen und einer attraktiven, räumlich betonten Straßenraumgestaltung entsprochen. Im Sinne einer der Haupteerschließung angemessenen Straßenraumgestaltung wird für alle Baumstandorte eine einheitliche Baumart und soweit für zeitnahe attraktive Entwicklung des Straßenraums erforderlich auch der Mindeststammumfang der Baumpflanzungen festgesetzt.

21.4 F4 – Bäume entlang der nördlichen Erschließung der Gemeinbedarfsflächen

*Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.*

Begründung:

Dieser Bereich ergänzt funktionell und stadtgestalterisch den Parkplatz- und Zufahrtsbereich des Nahversorgungszentrums. Die Wahl der Bepflanzung orientiert sich am dort vorhandenen Bestand und bildet eine Pflanzeneinheit. Die Anordnung von Baumscheiben ortsüblicher Größe sichert die Bewässerung und Durchlüftung der Baumpflanzungen.

21.5 F5 - Hausgärten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:

- *Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 150 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand oder die nach F3 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.*
- *Auf 15% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.*

Begründung:

Das Plangebiet soll vom Gebietscharakter her als stark begrünte Siedlung in Stadtrandlage angelegt werden. Die privaten Gartenflächen stellen mit ca. 32.000 m² rd. 1/3 der Plangebietsfläche dar. Ihre Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird als Mindestforderung geregelt. Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Baum- und Strauchpflanzungen und festgesetzt, die gleichzeitig zur Verbesserung des Klimas, des Naturhaushaltes und der Luftreinhaltung beitragen. Die Anlage der Hausgärten entsprechend den Festsetzungen ist Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung daher neben den anderen Festsetzungen z.B. zur GRZ oder den Einzelbaumpflanzungen einzuhalten.

21.6 F6 - Freiflächen (Betreutes Wohnen)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile des Baugrundstücks je angefangene 150 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand oder die nach F3 und F4 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Auf 30% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

Begründung:

Die Gestaltung der Freiflächen zum Mehrgenerationenzentrum ist im Rahmen des Gutachterverfahrens nur am Rande mit behandelt worden. Alle Arbeiten und so auch das Siegerprojekt enthalten Angaben zur Flächenaufteilung und Nutzung besagter Freiflächen. Auf B-Planebene und unter Berücksichtigung der Kartierungen bot sich die Möglichkeit, das Freiflächenkonzept zu überarbeiten und standortangepasst zu qualifizieren. Aus diesem Grund wurde auf B-Planebene für das Siegerprojekt aus dem Gutachterverfahren zum Betreuten Wohnen auch die Gestaltung der Freiflächen ergänzend zum GOP quantifiziert mit dem Ergebnis der oben dargestellten flächenbezogenen Mindestfestsetzung für die Gestaltung der Freiflächenanlagen und zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die standortkonkrete Qualifizierung folgte im Zuge der Freiraumplanung. Die Freiraumanlagen sind inzwischen hergestellt.

21.7 F7 – neue Grabenanlage (Betreutes Wohnen)

Die in der Planzeichnung mit F7 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Feuchtbereich in Form eines offenen Grabens anzulegen und mit standortgerechten heimischen Hochstauden und Gräsern zu bepflanzen (siehe Pflanzempfehlungen: Stauden und Gräser für Feuchtstandorte). Der Graben ist mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser zu bespannen. Ein Überlauf kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

Begründung:

Als Teil der Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Anlage einer neuen Grabenanlage im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als Fortführung des Bestandsgrabens festgesetzt. Der neue Graben folgt dem Verlauf des südlichen Tirolerwegs und kompensiert jenen Bereich des ehemaligen Grabens, der wegen der neuen Straße verloren geht. Die neue Grabenanlage ergänzt somit den Grabenbestand und übernimmt durch ihre Bepflanzung und Bespannung mit Niederschlagswasser wichtige Funktionen für alle Bereiche des Naturhaushaltes. Sie bildet zudem in Verbindung mit der neuen Einrichtung des Betreuten Wohnens ein starkes und charakteristisches landschaftlich-architektonisches Element, das ortsbildprägend und damit identitätsstiftend wirkt.

21.8 F8 – vorhandener Graben (Betreutes Wohnen)

Die gemäß Planzeichnung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte und mit F8 gekennzeichneten Fläche des vorhandenen Grabenabschnitts kann mit auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser bespannt werden und ist durch standortgerechte Pflanzungen zu ergänzen und zu entwickeln (siehe Pflanzempfehlungen: Stauden und Gräser für Feuchtstandorte). Ein Überlauf kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, vor dem Hintergrund der erfolgten Biotypenkartierung, den vorhandenen Graben in einem Abschnitt zu erhalten und zu entwickeln und zusammen mit den Grabenerweiterungen in die städtebauliche und grünplanerische Konzeption einzubinden. Außerdem wird damit ein weiterer Beitrag im Sinne eines Pendants, zur Erhaltung und Entwicklung der ökologisch hochwertigen Feuchtbereiche u.a. in der öffentlichen Grünfläche geleistet.

21.9 F9 - Freiflächen KITA (Fläche für Gemeinbedarf)

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile des Baugrundstücks sind je angefangene 150 m² mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen, wobei die nach F4 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Auf 15% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht jener der Hausgärten und sichert die Aufenthaltsqualität in den Freibereichen der KITA einschließlich der notwendigen Beschattung von Spielflächen.

21.10 F10 – Fassadenbegrünung / Begrünung von Nebenanlagen und Garagen

Fenster- und öffnungslose Haus- und Garagenwände ab 15 m² Flächengröße sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Dabei sind pro laufendem Meter 3 Pflanzen zu setzen.

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Müllstandplätze sind mit Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Laubhecke einzufrieden.

Die Dachflächen von Garagen (auch Carports) sind extensiv zu begrünen

Begründung:

Das Plangebiet soll vom Gebietscharakter her als stark durchgrünte Siedlung in Stadtrandlage angelegt werden. Die Kletterpflanzen absorbieren Schall, binden Staub, sind kleinklimatisch wirksam, bilden einen Wetterschutz für die Außenwandkonstruktion und machen sie optisch attraktiver. Im Sinne der Stadtökologie sind begrünte Fassaden ein Zugewinn. Um diese Effekte zu erzielen, ist die Festsetzung von mindestens 3 Kletterpflanzen pro laufendem Meter erforderlich.

Die Eingrünung von einsehbaren Müllstandorten und der Garagen sowie Carports steht im Dienst der angemessenen Entwicklung des Siedlungsbildes und der Straßenraumgestaltung dieses Gebietes. Sie ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Anlage und Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen, Carports, Einfriedungen etc. zu sehen und leistet ihren Beitrag für ein stadträumlich wesentliches Detail im Siedlungsbild und für die luftklimatische Verbesserung im Gebiet.

21.11 F11 – Begrünung der Lärmschutzwand

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Prager Straße ist beidseitig mindestens zur Hälfte ihrer Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind pro laufendem Meter drei Pflanzen zu setzen.

Die Gebäudefassaden der Kindertagesstätte (KITA) und des WA1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Begründung:

Durch Bepflanzung wird die Lärmschutzwand auf mehrfache Weise in ihrer Funktion und Erscheinung aufgewertet. Die Kletterpflanzen absorbieren Schall, binden Staub, sind kleinklimatisch wirksam, bilden einen Wetterschutz für die Holzkonstruktion der Wand und machen sie optisch attraktiver. Um diese Effekte zu erzielen, ist die Festsetzung von mindestens 3 Kletterpflanzen pro laufendem Meter erforderlich.

21.12 F12 – Fläche entlang der Prager Straße

Die in der Planzeichnung entlang der Südwestseite der Lärmschutzwand festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen F12 ist mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Ansaat gemäß Pflanzliste zu begrünen. Innerhalb dieser Fläche ist die notwendige Wartungszufahrt zum Leitungsknoten Anzengruber Straße zulässig. Für die Befestigung gilt die textliche Festsetzung 1.6.1.

Begründung:

Die Erweiterung des Straßenquerschnitts der Prager Straße ist im Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“ unter dem Stichwort „Straßen- und Brückenbauprogramm der Stadt Leipzig“ als langfristig zur Realisierung vorgesehene Maßnahme dargestellt. Da absehbar die Entwicklung des Verkehrsaufkommens in den nächsten Jahren keinen 4-spurigen Ausbau rechtfertigt, handelt es sich bei dieser Darstellung lediglich um eine planerische Option, die aber im vorliegenden B-Plan im Sinne der Nichtüberbauung dieser Flächen Berücksichtigung finden muss, um langfristig die städtebauliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Im Sinne dieser Flächenfreihaltung und unter Berücksichtigung der Kostenminimierung ist es daher angemessen und erforderlich, den stadträumlich wirksamen Bereich mit einem Minimalgebot an Bepflanzungen zu belegen. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich der vorhandene Leitungsbestand und ein Wegerecht zugunsten der KWL (Wartung des Versorgungsknotens Anzengruber Straße) zu berücksichtigen sind. Insofern ist eine intensive bauliche Entwicklung dieser Fläche ebenfalls nicht möglich.

Hinweis: Innerhalb dieser Fläche ist in einem 2 m breiten Pflanzstreifen die Anpflanzung der unter F2 und F13 und in der Planzeichnung standörtlich festgesetzten Bäume zu beachten.

21.13 F13 – Erhaltung von Bäumen

Bei Abgang der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist die Ersatzpflanzung außerhalb des Schutzstreifens der Trinkwasserfernleitung bzw. in einem Umkreis von 3 m vorzunehmen.

Begründung:

Der Straßenverlauf des Tirolerwegs wurde in Laufe des Planverfahrens dahingehend überarbeitet, dass eine maximale Anzahl der im Gebiet vorhandenen Bäume erhalten werden kann. Zwei der mit F13 zur Erhaltung festgesetzten, stadträumlich markanten Bäume befinden sich im Schutzstreifen der bestehenden Trinkwasserfernleitung. Bei Abgang bzw. Fällung dieser Bäume soll über diese Festsetzung der Standort der Ersatzpflanzung angemessen geregelt werden.

22. Externe Kompensationsmaßnahmen

[§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a (3) BauGB]

Zuordnungsfestsetzung:

Dem Eingriff im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereichs werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

E1: Abbruch, Entsiegelung, Aufforstung auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koberger Straße 15, Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz; zugeordneter Flächenanteil von ca. 3.644 m²

E2: Bepflanzung bzw. Aufforstung am Meusdorfer Teich, Flurstücke 1/2 und 1/7 der Gemarkung Meusdorf; zugeordneter Flächenanteil von ca. 20.213 m²

E3: Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld; zugeordneter Flächenanteil von ca. 2.601 m²

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB]

Begründung:

Nach § 1a (3) BauGB ist zum Schutz der Umwelt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Dies kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für die Kompensation des nicht im Geltungsbereich des B-Planes auszugleichenden ökologischen Defizits werden daher die oben aufgeführten drei externe Flächen geplant und vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Im Verlauf der Entwurfsplanung wurden verschiedene Möglichkeiten des externen Ausgleichs untersucht, wobei zuerst die Nähe zum Eingriffsort als wichtiges Kriterium beachtet werden sollte.

Für das Ergebnis ist wesentlich, dass eine der drei ausgewählten Kompensationsflächen den schutzgutbezogenen Ausgleich (siehe auch Kapitel 7.2.3 bzw. 7.4 Umweltbericht) Neuversiegelung durch Entsiegelung, Beseitigung von Grünland/Ackerland durch Neuanlage von entsiegelten, intensiv vegetationsbestandenen Flächen, mit der Maßgabe der verhältnismäßigen räumlichen Nähe zum Eingriffsort (1-3 km) planerisch unmittelbar nachgeht. Die Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ stellt unter Berücksichtigung der insgesamt umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen sowohl auf den öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet als auch den beiden anderen externen Ausgleichsmaßnahmen eine angemessene Ergänzung und Abrundung der Gesamtplanung dar.

Alle drei Kompensationsvorhaben sind Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig. Bei allen drei Vorhaben handelt es sich um eine flächenseitige und kostenseitige Beteiligung an einem größeren grünplanerischen Gesamtvorhaben, das auf Basis einer Gesamtbilanzierung und Querschnittsbildung anteilig verschiedenen Vorhaben zugeordnet wird.

Im Rahmen der Festsetzung werden daher der für die einzelnen Maßnahmen zugeordnete Grundstücksteil, ein am Maßnahmenquerschnitt ermittelter Flächenanteil und das Gesamtziel der Maßnahme genannt. Die einzelnen Maßnahmen wurden im imzwischen innerhalb der Stadt Leipzig (ASG, AfU) präzisiert (Festlegung des Flächenzuschnitts, Anteil der Bepflanzung mit Gehölzen/Wiese etc.).

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde Teil des städtebaulichen Vertrags. Zu den Standorten wird zudem auf die Darstellungen in Anhang 5 der Begründung hingewiesen.

Hinweis: Mit Datum vom 13.08.2013 wurde das Flurstück 263/6 geteilt und die Flurstücke 263/11 und 263/12 gebildet. Während das Flurstück 263/12 dem Verkehrsraum zugeordnet wurde, werden die für dieses Planverfahren relevanten externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem neu gebildeten Flurstück 263/11 umgesetzt.

23. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

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

23.1 Dachform und -neigung

a) Für die Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: BEWO (Betreutes Wohnen) sind die Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5 – 25 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.

b) Für den Gebäudekomplex in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KITA (Kindertagesstätte) sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung zwischen 5 – 25 Grad in Kombination mit Flachdachflächen zulässig.

c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachneigung in den Baugebieten entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung zulässig:

für Satteldächer	(Sd)	35 – 40 Grad Dachneigung
für Walmdächer	(Wd)	25 – 35 Grad Dachneigung
für Flachdächer	(Fd)	0 – 5 Grad Dachneigung
für Pultdächer	(Pd)	5-20 Grad Dachneigung

Im WA 6 ist nur ein gegeneinander versetztes Satteldach mit Dachneigungen der Dachflächen zwischen 10 und 20 Grad und einem maximalen Versatz der Dachflächen von 1,50 m im Giebelbereich zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser, Hausgruppen) die Dächer bezüglich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung – und farbe sowie Trauf- und Firsthöhe jeweils einheitlich auszuführen.

d) In allen Baugebieten sind für Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

Begründung:

Die Differenzierung in der Dachgestaltung erfolgt im Kontext zu den bereits realisierten Bebauungen und dem diesen Entwicklungen zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept von sammelstraßenbegleitenden Bebauungen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Formation einer im Stadtgefüge erkennbaren, geordneten Siedlungseinheit, die sich u.a. durch eine gleichmäßige Ordnung und Gestaltung der Straßenräume auszeichnet. Die Gestaltung der Dachlandschaften stellt dabei ein wesentliches Element für das Erscheinungsbild eines Siedlungsbereichs dar.

Im Plangebiet sind die zulässigen Dachformen in Verbindung mit den festgesetzten Hauptfirstrichtungen gruppenweise für die Teilbaugebiete festgesetzt, um im Rahmen der Mindestfestsetzung die bauliche Zusammengehörigkeit in den Grundzügen erkennbar zu halten. Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen der Baugebiete sind wie folgt begründet:

Zu a) Gebäude des Betreuten Wohnens: Satteldächer mit 5 – 25 Grad Dachneigung und Flachdächer
Die Festsetzung resultiert aus dem Ergebnis und der Entwurfsfortschreibung des architektonischen Gutachterverfahrens durch das planende Architekturbüro. Zudem orientiert sich die Festsetzung dieser Dachform und –neigung an den Festsetzungen der geneigten Dächer im übrigen Plangebiet und der umgebenden Wohnbebauung im weiteren Umfeld des Standortes. Die Festsetzung fügt sich damit städtebaulich sowohl in das vorhandene als auch neu entstehende Siedlungsgefüge ein.

Zu b) Kindertagesstätte: geneigte Dachflächen mit 5 – 25 Grad Neigung in Kombination mit Flachdachflächen

Auch diese Festsetzung resultiert aus dem Ergebnis des architektonischen Gutachterverfahrens. Allerdings hat das Gebäude der KITA aus städtebaulicher Sicht zusätzlich die besondere Funktion der räumlichen Eckausbildung. In Verbindung mit der architektonischen Lösung der gebäudeintegrierten Lärmschutzwand und dem architektonischen Anspruch an ein zeitgemäß erkennbares Gebäude wurde daher für die Umsetzung in den B-Plan die Festsetzung der geneigten Dachflächen und Flachdächer mit den entsprechenden Neigungen getroffen. Das Gebäude fügt sich im Verbund mit den weiteren Festsetzungen z.B. zur Geschossigkeit, den Baulinien etc. in das städtebauliche Gefüge ein und soll in dieser Form planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Zu c) Allgemeine Wohngebiete

WA1 (Akzentbau: Flachdach 0 – 5 Grad Dachneigung, Pultdach 5 - 20 Grad Dachneigung)

Im Hinblick auf die gewünschte städtebauliche Formensprache des zukünftigen Akzentbaus und mit Bezug auf die Gestaltung des NVZ (mit einer vergleichbaren Höhenfestsetzung) wurde für dieses Baugebiet als Dachabschluss sowohl das Flachdach als auch das Pultdach zugelassen.

WA2 – WA5, WA7 - WA9, WA11 – WA13 (Satteldächer 35 – 40 Grad Dachneigung)

In Fortsetzung der Festsetzungen im B-Plan Nr. 175 „Franzosenallee“ und der bereits realisierten Bebauungen im Siedlungsrand des Gebietes um die Curschmannstraße sind in diesen Baugebieten Satteldächer mit Neigungen zwischen 35-40 Grad zulässig. Diese Gebiete stellen den überwiegenden Teil der Wohnbebauung im Plangebiet dar und prägen die tragende Grundstruktur des Siedlungsbereichs und der Siedlungsrandausbildung. Dieser Anspruch kann jedoch nur eingehalten werden, wenn der städtebauliche Rahmen einheitlich und strukturbildend vorgegeben ist. Diesem Ansatz entspricht die Festsetzung der einheitlichen Dachform Satteldach in dem angemessenen Neigungswinkelspektrum. Diese Festsetzung zielt als ein planerischer Teilaspekt auf die städtebauliche Kontinuität im Plangebiet und wird unterstützt durch die Festsetzungen z.B. zu den Traufhöhen, den Firstrichtungen, Dachfarben etc..

WA10, WA14 (Bungalows: Walmdächer 25 – 35 Grad Dachneigung):

Die für diesen Gebäudetyp festgesetzten Walmdächer stellen im Sinne einer Dachvariante zu Satteldach eine Ergänzung der Dachlandschaft dar, die dem städtebaulichen Konzept im Wesentlichen entspricht, zumal weitere Aspekte der Straßenraum- und Siedlungsgestaltung (z.B. einheitliche Traufhöhen, Baulinien, Gartenanlagen) auch in diesem Ensemblebereich eingehalten werden.

WA6 (Satteldach mit Giebelversatz um 1,50 m und 10 – 20 Grad Dachneigung)

Für diesen stadträumlichen Übergangsbereich zwischen dem 4-geschossigen Akzentbau und der eingeschossigen Bungalowbebauung im Süden wurde eine besondere Dachkonfiguration mit einem im Giebel versetzten Satteldach entwickelt, die dem Leitgedanken der Gebäudehöhenmoderation und dem angemessenen Übergang zwischen den unterschiedlichen Dachformen Rechnung trägt. Die städtebauliche Kontinuität bleibt durch die in Analogie zu den anderen WA-Gebieten getroffenen weiteren Festsetzungen erhalten. Im Sinne der einheitlichen Gestaltung von Ensemblebereichen und entsprechend der einheitlichen Festsetzung einer Dachform in den WA-Gebieten WA2-14 ist in diesem Baugebiet daher auch nur diese eine Dachform zulässig.

Anpassungsgebot bei **Gebäuden ohne Grenzabstand**: Als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten bei Gebäuden ohne Grenzabstand, d.h. Doppelhäusern oder Hausgruppen, die Dachflächen in Material und Farbe jeweils einheitlich auszuführen.

Grundsätzlich besteht Wahlfreiheit für die potenziellen Einzelbauherren in den Baugebieten WA1 – WA10, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser oder Hausgruppen errichten zu können und damit auch die Möglichkeit bei Doppelhäusern und Hausgruppen unterschiedliche Dachdeckungen zu verwenden, was jedoch erheblich negative Auswirkungen auf die Entwicklung eines einheitlichen, zusammengehörigen Siedlungsbildes hätte. Dem kann nur wirksam begegnet werden, in dem einheitliche Materialien und Farben bei Doppelhäusern und Hausgruppen als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt werden. Diese Regelung ist auch nach Abwägung der Interessen einzelner Bauherren an einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit ihrer Gebäude einerseits und den Interessen des Vorhabenträgers und der Allgemeinheit an der Wahrung eines angemessenen Erscheinungsbildes bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand und damit des gesamten Plangebietes gerechtfertigt. Weitgehend einheitliche Materialien für die Dachdeckung im gesamten Geltungsbereich stehen für städtebauliche Kontinuität, werden als Identitätsstiftendes Merkmal erachtet und sind daher unerlässlich.

Zu d) Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen (Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit bis 10 Grad Dachneigung)

Aufgrund der Anzahl und des sich damit in der Summe ergebenden Bauvolumens stellen auch Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ein wesentliches Merkmal für das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung dar. Die städtebauliche Rahmumgebung ist daher auch für diese Anlagen erforderlich, nicht zuletzt um einer negativen Siedlungsbildentwicklung vorzubeugen. Mit diesen bauordnerischen Festsetzungen wird entscheidend zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung durch eine gleichmäßige, ungebrochene Gebäudekubatur entsprochen. Dem Interesse an der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand und damit des gesamten Plangebietes wurde gegenüber privaten Interessen einer maximalen Gestaltungsfreiheit von Gebäudeabschnitten Priorität eingeräumt. In vorliegendem Fall steht die Festsetzung zur Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen zudem im Verbund mit der Festsetzung F 10, wonach diese Dachflächen extensiv zu begrünen sind.

23.2 Dachdeckungen

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

Begründung:

Rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachdeckungen prägen die Wohnbebauung der maßgeblichen Umgebung, insbesondere in den vom Vorhabenträger bereits realisierten Bauabschnitten des Rahmenplangebietes "Probsteida-Curschmannstraße". Sie werden daher festgesetzt, um diese Gebietscharakteristik fortzusetzen und zu stärken.

Ausgenommen von den Vorgaben zur Dachdeckung sind Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen) die als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden können, da sie einen besonderen, zeitgemäßen Beitrag zum klimagerechten Bauen und zur alternativen Energieerzeugung leisten.

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde diese Festsetzung 2011 in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB sprachlich präzisiert.

23.3 Dachaufbauten

Zwischengiebel, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firstrichtung sowie abweichender Dachneigung ausgeführt werden. Die Summe der Länge von Zwischengiebeln, Gauben und Erkern darf 50 v. Hundert der Trauflänge nicht überschreiten.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Abweichung von den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen und Dachneigungen untergeordneter Bauteile und Gestaltungselemente zwar zugelassen werden sollen, in der Summe dieser Elemente jedoch keine das einzelne Gebäude dominierende und damit das Siedlungsbild beeinträchtigende Ausprägung folgen kann. Diese Festsetzung dient vor allem auch einer langfristigen Wahrung des städtebaulichen

Erscheinungsbildes, so dass auch im Zuge nachfolgender Ausbauten die Grundtypologie der Gebäude eingehalten wird und das Siedlungsgepräge gewahrt bleibt.

23.4 Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt:

- *Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m begleitet werden.*
- *Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, die von einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m begleitet werden können.*

Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

Begründung:

Auch diese Regelung unterstützt die städtebauliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes und entspricht damit dem gewünschten Charakter und Konzept einer durchgrünten Stadtrandsiedlung.

Hinzu kommt, dass die Strukturvielfalt erhöht wird, was sich auf die ökologische Vielfalt positiv auswirkt. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig. Die Zulässigkeit der Zäune sollte auf der Innenseite der Hecken erfolgen, um den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben, aber auch dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sind mit dieser Festsetzung geschlossene Mauern oder sonstige baulich geschlossene Wände, mit Ausnahme der festgesetzten Lärmschutzwände, als Einfriedung nicht zulässig, was dem bereits mehrfach beschriebenen städtebaulichen und grünplanerischen Konzept entspricht.

Aufgrund der besonderen Gestaltungsabsichten, rechtlichen Anforderungen und Nutzungsbedingungen der Gemeinbedarfseinrichtungen, die auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden müssen und können, sind die Gemeinbedarfsflächen von dieser Festsetzung nicht erfasst.

23.5 Carports

Innerhalb der mit St/Cp bzw. Cp bezeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sind offene Garagen in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern ohne Wände zulässig. Sonstige Garagen sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:

Die Sächsische Bauordnung unterscheidet Garagen und Carports im rechtlichen Sinne nicht voneinander. Insofern dient diese Festsetzung zunächst der Definition und Klarstellung, was unter einem Carport zu verstehen ist. Dazu ist anzumerken, dass im städtebaulichen Erscheinungsbild, aufgrund der unterschiedlichen Massivität und Geschlossenheit der beiden Anlagen, durchaus unterschiedliche stadträumliche Wirkungen erzielt werden.

An den in der Planzeichnung explizit dargestellten Standorten steht die Errichtung allseits geschlossener Garagen den durch Vorgärten und Übersichtlichkeit geprägten Zonen vor den Häusern bzw. in Verbindung mit dem Akzentbau entgegen. Dagegen können sich Carports als bauliche Anlagen mit geringerer Massivität als auch Stellplätze an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Orten durchaus einfügen und sollen planungsrechtlich daher auch ermöglicht werden.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

24. Flächenbilanz des Plangebietes

	Maßgebliche Grundstücks- fläche (MGF) in m ²		zulässige Grundfläche in m ²	zulässige Überschreitung der Grundfläche in %	zulässige Überschreitung der Grundfläche in m ²	zulässige Grundfläche incl. Über- schreitung in m ²
KITA	3.033	0,45	1.365	30%	409	1.774
Betreutes WOHNEN	15.557	0,40	6.223	35%	2.178	8.401
WA 1	1.989	0,40	796	50%	398	1.193
WA 2	2.397	0,30	719	20%	144	863
WA 3	3.947	0,30	1.184	25%	296	1.480
WA 4	3.958	0,30	1.187	25%	297	1.484
WA 5	3.937	0,25	984	30%	295	1.279
WA 6	2.775	0,25	694	50%	347	1.041
WA 7	1.566	0,25	392	25%	98	489
WA 8	1.875	0,25	469	40%	187	656
WA 9	1.879	0,25	470	40%	188	658
WA 10	3.613	0,25	903	45%	406	1.310
WA 11	2.409	0,30	723	25%	181	903
WA 12	1.982	0,30	595	25%	149	743
WA 13	2.047	0,30	614	20%	123	737
WA 14	2.027	0,30	608	25%	152	760
Summe	54.989	0,33	17.924	33%	5.848	23.772

Summe Gemeinbedarfsflächen 18.590 m²
Summe Wohnbauflächen 36.399 m²

Summe MGF (Nettobauland)	54.989 m ²	=	58 %
Summe Straßenflächen	7.177 m ²	=	7 %
Öffentliche Grünflächen	29.073 m ²	=	31 %
Vorbehaltstreifen Straßenerweiterung	3.721 m ²	=	4 %
Gesamtfläche B-Plan-Gebiet „Tirolerweg“	94.960 m²	=	100 %

Die Straßenflächen gliedern sich in Gehwege mit Betonsteinpflaster und Straßen mit Asphaltdecke wie folgt:

Straße (Asphalt)	5.838m ²
Gehweg (Pflaster)	1.339m ²
Summe	7.177m ²

25. Kosten

25.1 Städtebauliche Verträge und Kostenteilung

Auf der Grundlage der Rahmenvereinbarung zum Rahmenplan Probstheida-Curschmannstraße zwischen der VDU und der Stadt Leipzig vom 26.09.1995 sowie des Vergleichs zu dieser Rahmenvereinbarung vom 18.06.2009 (Beschluss Nr. RBIV-1642/09) erfolgt eine Kostenbeteiligung der Stadt Leipzig für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Übernahme der öffentlichen Grünflächen.

- Gegenstand dieser Verträge ist die Beteiligung der Stadt Leipzig an den zum Teil bereits umfangreich hergestellten äußeren Erschließungsanlagen im Stadtteil Probstheida, die entsprechend den vereinbarten Anteilen den B-Plangebieten zugeordnet wurden. Demnach hat die Stadt Leipzig mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans für Erschließungsanlagen einen Pauschalbetrag von 964.819,41 Euro an den Vorhabenträger zu leisten.
 - ▶ Diese Summe wurde bereits beglichen.
- Gegenstand der Verträge ist außerdem die Übernahme der öffentlichen Flächen innerhalb des Rahmenplangebietes für jeweils 12,78 Euro pro Quadratmeter. Für die im B-Plangebiet ermittelten 29.073 m² öffentlicher Grünfläche ergibt sich damit eine Summe von ca. 371.550 Euro, die ebenfalls nach Abnahme und 2-jährigen Erstpflege der hergestellten Grünflächen und nach Rechtskraft des Bebauungsplans an den Vorhabenträger zu leisten ist.
 - ▶ Diese Summe ist in den Haushalt 2015 wie folgt einzustellen:

	PSP-Element Sachkonto (Sk)	Kosten in ca. € /2015
Grunderwerb von Grundstücken und Gebäuden	7.0001233.700 Sk 7821 0000	371.550 €

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde 2011 durch den Stadtrat ein städtebaulicher Vertrag beschlossen und anschließend unterzeichnet, der u.a. die folgenden Leistungen und Kostenregelungen beinhaltet:

- Die Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind vollständig vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich die nördliche Zufahrt zur Kindertagesstätte und zum Betreuten Wohnen über die in seinem Eigentum befindlichen Flurstücke 164/61, 164/46 und 164/23 (Gemarkung Probstheida) durch Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit dauerhaft sicherzustellen.
- Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sind außerdem die dem Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der ermittelten Kosten für deren Herstellung und Unterhaltung (befristet), die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.
- Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen und der Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegten grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind vom Vorhabenträger vollständig zu planen, mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer abzustimmen und anschließend herzustellen. Die anfallenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten und in der Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Maßnahmen sind in Bezug auf die Umsetzung vom Vorhabenträger und darüber auch von den Rechtsnachfolgern der einzelnen Grundstücke sicherzustellen.

(Hinweis: Die Übertragung der öffentlichen Grünflächen ist in einem notariellen Vertrag zu regeln.)

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden mit der Herstellung der Straßen auch die aktiven Lärmschutzanlagen sowie öffentlichen Grünflächen hergestellt und weitgehend abgenommen.

25.2 Folgekosten

Den nachfolgend aufgeführten Pflege- und Unterhaltungskosten wurden Angaben des Verkehrs- und Tiefbauamtes (gemäß „Merkblatt über den Finanzbedarf der Straßenerhaltung in den Gemeinden“) bzw. Amtes für Stadtgrün und Gewässer zugrunde gelegt.

Verkehrsflächen	PSP-Element Sachkonto (Sk)	Kostenanteil in ca. € /Jahr
- Unterhaltungsbedarf für öff. Anliegerstraßen	1.100.54.1.0.01 Sk 4221 1000	7.980 €
- Oberflächenentwässerung	1.100.54.1.0.01 Sk 4241 9150	7.300 €
- Beleuchtungskosten (32 Lichtpunkte)	1.100.54.1.0.01 Sk 4271 1100	5.440 €
- Straßenbegleitgrün (16 Bäume)	1.100.54.1.0.01.04 Sk 4221 1000	920 €
Öffentliche Grünfläche	1.100.55.1.0.01.01 Sk 42 11 2000	14.000 €
Summe		35.640 €

Alle anfallenden Folgekosten sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang

- 1: Plandarstellung Bestand (einschl. Baumbestandsliste)
- 2: Plandarstellung Planung
- 3: Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
- 4: Pflanzempfehlungen
- 5: Externe Ausgleichsstandorte
- 6: Zusammenfassende Erklärung

Anhang 1: Plandarstellung Bestand (einschließlich Baumbestandsliste)

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 351 Tirolerweg

Baumbestandsliste

Alle Baumstandorte sind in der Plandarstellung maßstabsgetreu eingetragen und mit der Angabe der laufenden Baumnummer in Übereinstimmung mit dieser Liste versehen.

Anmerkungen: Spalte 3 Stammzahl: bei mehrstämmigen Bäumen ist die Anzahl der Stämmlinge anzugeben.
Spalte 4 Stammdurchmesser:
Gemessen in 1,30m Höhe über dem Erdboden; bei mehrstämmigen Bäumen ist der stärkste Stämmling zu messen und anzugeben.
Spalte 8 F Fällung
E Erhalt
Spalte 9 A Gefährdung der Verkehrssicherheit
B Baumaßnahme
C abgängig/ geringe Lebenserwartung durch erhebliche Vorschäden

lfd. Nr.	Baumart Abk.	Bot. Name	Dt. Name	Stammzahl	Stammumfang	Kronendurchmesser	Höhe	Bemerkungen	Maßnahme	
									8	9
					in cm	in m	in m			Begründung
1	2			3	4	5	6	7	8	9
1	SCI	Salix cineria	Grau-Weide	3	103	8	10	Schadinsekten (Splintkäferbefall)	F	B
2	QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	150	10	10		E	
3	BPE	Betula pendula	Sand-Birke	1	46	4	9	Schiefstand	E	
4	QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	138	10	12	Totholz	E	
5	QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	165	12	12		E	
6	BPE	Betula pendula	Sand-Birke	1	97	5	12	steht auf Grabenböschung	F	B
7	TCO	Tilia cordata	Winter-Linde	1	127	6	9		F	B
8	QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	115	8	8		E	
9	BPE	Betula pendula	Sand-Birke	1	111	5	10	steht auf Grabenböschung	F	B
10	BPE	Betula pendula	Sand-Birke	1	70	4	10	steht auf Grabenböschung	F	B
11	TCO	Tilia cordata	Winter-Linde	1	71	5	8	Schiefstand; steht auf Grabenböschung	F	B
12	TCO	Tilia cordata	Winter-Linde	1	89	6	10		E	
13	QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	62	5	7		E	
14	TCO	Tilia cordata	Winter-Linde	3	72	5	8		E	
15	QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche	1	126	6	10	erhebliche Stammschäden; Kernfäule	F	C
16	TCO	Tilia cordata	Winter-Linde	1	95	6	7		E	
17	APS	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	2	104	6	8	steht auf Grabenböschung; Stammverletzung durch Anschnitt am kleineren Stämmling	F	B
18	PSP	Prunus spec.	Süß-Kirsche	1	85	6	6		F	B
19	BPE	Betula pendula	Sand-Birke	1	38	4	5	Fehlentwicklung in der Krone	E	

Anhang 2: Plandarstellung Planung

Anhang 3: Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Anhang 4: Pflanzenempfehlungen

Für Pflanzungen im Plangebiet werden die folgenden standortgerechten Arten empfohlen:

Baumpflanzungen

Qualität: Hochstämme, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm.

Arten Laubbäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	-	Wild-Birne
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus minor	-	Feld-Ulme
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche

Arten Obstbäume:

Apfel:	Cox' Orange
	Blenheim
	Grosser Rhein'scher Bohnapfel
	Jacob Lebel
	Kanadarenette
	Kaiser Wilhelm
	Halberstädter Jungfernapfel
	Rote Sternrenette
	Roter Boskoop
	Landsberger Renette

außerdem möglich:

	Albrechtapfel
	Nordhausen
	Krügers Dickstiel
	Bitterfelder
	Jakob Fischer
	Zabergäu Renette
	Winterrambour
Pflaume:	The Czar
	Cacacs Schöne
	Wangenheim
	Große Grüne Reneklude
	Nancymirabelle
Birne:	Madame Verte
	Gellerts Butterbirne
	Nordhäuser Winterforelle
	Poiteau
	Köstliche von Charneu

außerdem möglich:

	Alexander Lukas
	Gute Luise
	Jeanne d' Arc
	Phillipsbirne
	Gute Graue
	Marianne
	Petersbirne
	Amanlis Butterbirne
	Clapp's Liebling
Süßkirsche:	Altenburger Melonenkirsche
	Badeborner
	Grosse Germersdorfer
	Grosse Schwarze Knorpel
	Schneiders Späte Knorpel

Teickners Schwarze Herzkirsche
Büttners Rote Knorpel
Sauerkirsche: Ungarische Traubige
Königin Hortense
Köröser

Strauch- und Heckenpflanzungen

Für die Strauch- und Heckenpflanzungen sind die folgenden, einheimischen Straucharten zu empfehlen:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Hundsrose	Rosa canina agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Echte Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Qualität und Größenbindung: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

Klettergehölze

Als Klettergehölze sind zu empfehlen:

Echte Weinrebe	Vitis vinifera
Wilder Wein	Parthenocissus sp.
Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Knöterich	Fallopia aubertii

Stauden und Gräser für Feuchtbereiche

Deutscher Name	Wiss. Name
Sumpf-Garbe	Achillea ptarmica
Kalmus	Acorus calamus
Seggen	Carex gracilis, C. pseudocyperus u.a.
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Sumpf-Iris	Iris pseudacorus
Binsen	Juncus effusus, J. conglomeratus
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris, L. nummularia
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Ästiger Igelkolben	Sparganium erectum
Rohrkolben	Typha sp. (Arten und Sorten)
Wasserminze	Mentha sp.

Kräutermischung für Wiesenansaat

Artenmischung für einen kräuterreichen Extensivrasen als Ansaat von 20g/m² (vollflächig) mit Ziel der Ansiedlung des Artenspektrums:

Schafgarbe	Achillea millefolium
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris
Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea
Wilde Möhre	Daucus carota
Rauhblättriger Schaf-Schwengel	Festuca ovina duriuscula
Horstrotschwengel	Festuca rubra commutata
Ausläuferrotschwengel	Festuca rubra rubra
Weißes Labkraut	Galium album
Echtes Labkraut	Galium verum
Löwenzahn	Leontodon spec.
Wiesen-Margerite	Leucanthemum vulgare
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatus
Hopfenklee	Medicago lupulina
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Spitz-Wegerich	Plantago lanceolata
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis

Anhang 5: Externe Ausgleichsstandorte

Insgesamt beträgt das rechnerische Defizit mit 612.223 Wertpunkten 17,5 % der Punktbewertung des Bestands, die nicht im B-Plangebiet ausgleichbar sind. Im Ergebnis des Planungsprozesses wurde vorgeschlagen, den Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs außerhalb des B-Plangebietes mit folgenden Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig zu erbringen, die als Zuordnungsfestsetzung im B-Plan festgeschrieben werden und deren Durchführung im städtebaulichen Vertrag festgelegt wurde.

Dem Eingriff im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereichs werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

- E1: Abbruch, Entsiegelung, Aufforstung auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koberger Straße 15, Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz; zugeordneter Flächenanteil von ca. 3.644 m²
- E2: Bepflanzung bzw. Aufforstung am Meusdorfer Teich, Flurstücke 1/2 und 1/7 der Gemarkung Meusdorf; zugeordneter Flächenanteil von ca. 20.213 m²
- E3: Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld; zugeordneter Flächenanteil von ca. 2.601 m²

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB]

Ein absoluter Ausgleich für jedes einzelne Schutzgut kann mit den drei Maßnahmen nicht erreicht werden. Insgesamt werden mit den vorgesehenen Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen jedoch die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 351 „Tiroler Weg“ verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 2 BNatSchG ausgeglichen bzw. kompensiert.

Folgend werden die einzelnen Standorte und Maßnahmen vorgestellt.

Kompensationsmaßnahme E 1: „ehemalige Stadtwerke im Auwald“

Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz: Die externe Kompensationsmaßnahme E 1 betrifft das ehemalige Heizkraftwerk der Stadtwerke Leipzig an der Koberger Straße 15 in 04277 Leipzig zwischen der Bundesstraße B 2 und der Pleiße. Naturräumlich befindet sich die Fläche im Auwaldgebiet der Pleiße und ist Bestandteil des LSG „Leipziger Auwald“ sowie des gleichnamigen SPA-Gebietes (Special Protection Area, Europäisches Vogelschutzgebiet).



Abb. 3: Übersichtsplan Kompensationsmaßnahme E 1,
Quelle: Luftbild 2012, Bildrechte von der Stadt Leipzig erworben

Auf insgesamt 5.455 m² steht durch Beräumung, Abbruch und Entsiegelung von Gebäuden, Beton- und Asphaltflächen sowie der anschließenden Bepflanzung bzw. Aufforstung mit Eichen (*Quercus robur*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) ein Gesamtpotenzial von 370.319 Wertpunkten im Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig zur Verfügung. Aus dieser Maßnahme werden dem B-Plan Nr. 351 „Tirolerweg“ 247.373 Wertpunkte (3.644 m²) zugeordnet.

Kompensationsmaßnahme E 2: „Aufforstung um den Meusdorfer Teich“

Flurstücke 1/2 und 1/7 der Gemarkung Meusdorf: Die externe Kompensationsmaßnahme E 2 betrifft Flächen nördlich (Flurstück 1/7) und südlich (Flurstück 1/2) des Meusdorfer Teiches im Südosten der Stadt Leipzig. Naturräumlich betrachtet, grenzt unmittelbar südlich des Flurstücks 1/7 das LSG „Lößnig-Dölitz“ mit dem Meusdorfer Teich und der Leinegrabenniederung an, in welches das Flurstück 1/2 komplett eingebettet ist.

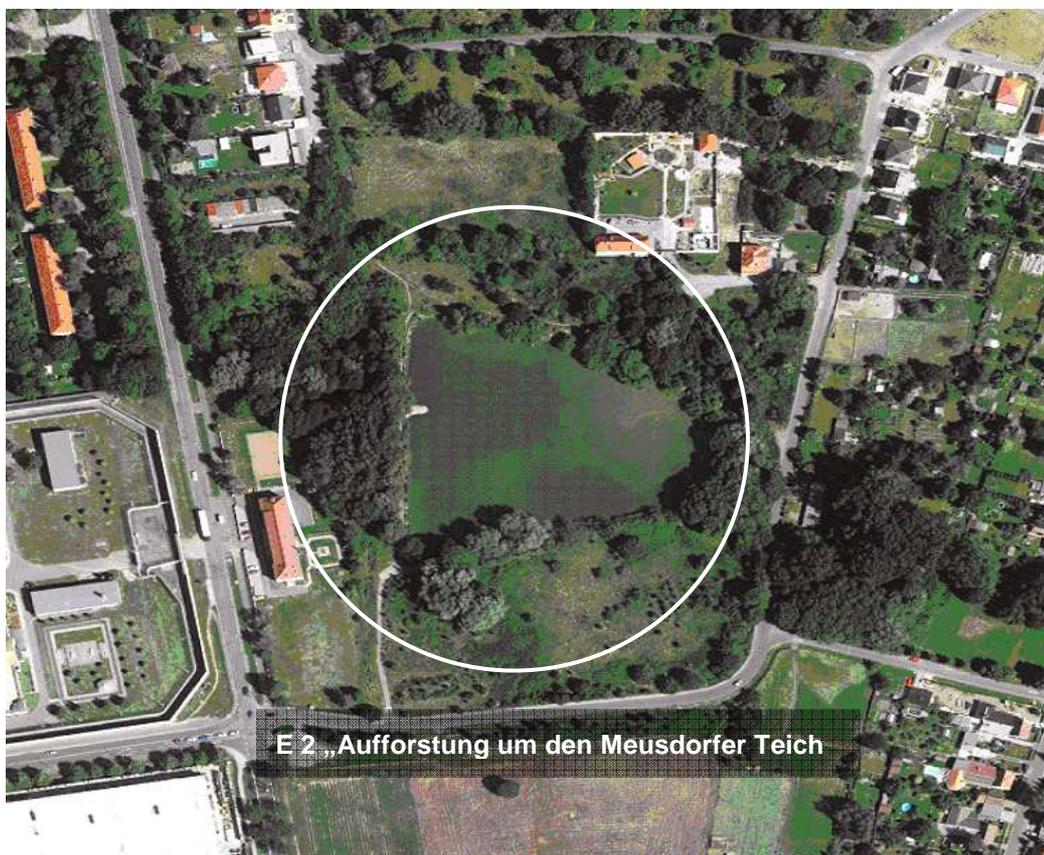


Abb. 4: Übersichtsplan Kompensationsmaßnahme E 2,
Quelle: Luftbild 2012, Bildrechte von der Stadt Leipzig erworben

Auf insgesamt 24.860 m² steht durch Aufforstung bzw. Bepflanzung einer Ackerbrache und Ruderalfluren mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ein Gesamtpotenzial von 393.850 Wertpunkten im Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig zur Verfügung, von denen bereits 95.582 Wertpunkte (4.647 m²) aus der Nordfläche dem B-Plan Nr. 311 „Cervantesweg“ zu geordnet wurden. Die verbleibenden 128.818 Wertpunkte (6.263 m²) sowie die gesamten 169.450 Wertpunkte (19.950 m²) aus der Südfläche, gesamt 298.268 Wertpunkte (20.213 m²), werden komplett dem B-Plan Nr. 351 „Tirolerweg“ zugeordnet.

Kompensationsmaßnahme E 3: „Aufforstungsmaßnahme Willwisch“

Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld: Die externe Kompensationsmaßnahme E 3 betrifft Flächen im Bereich der Autobahnauffahrt Leipzig Ost an der BAB 14, genauer östlich der Bundesautobahn sowie nördlich und südlich der Bundesstraße 6 zwischen Paunsdorf und Pantitzsch.

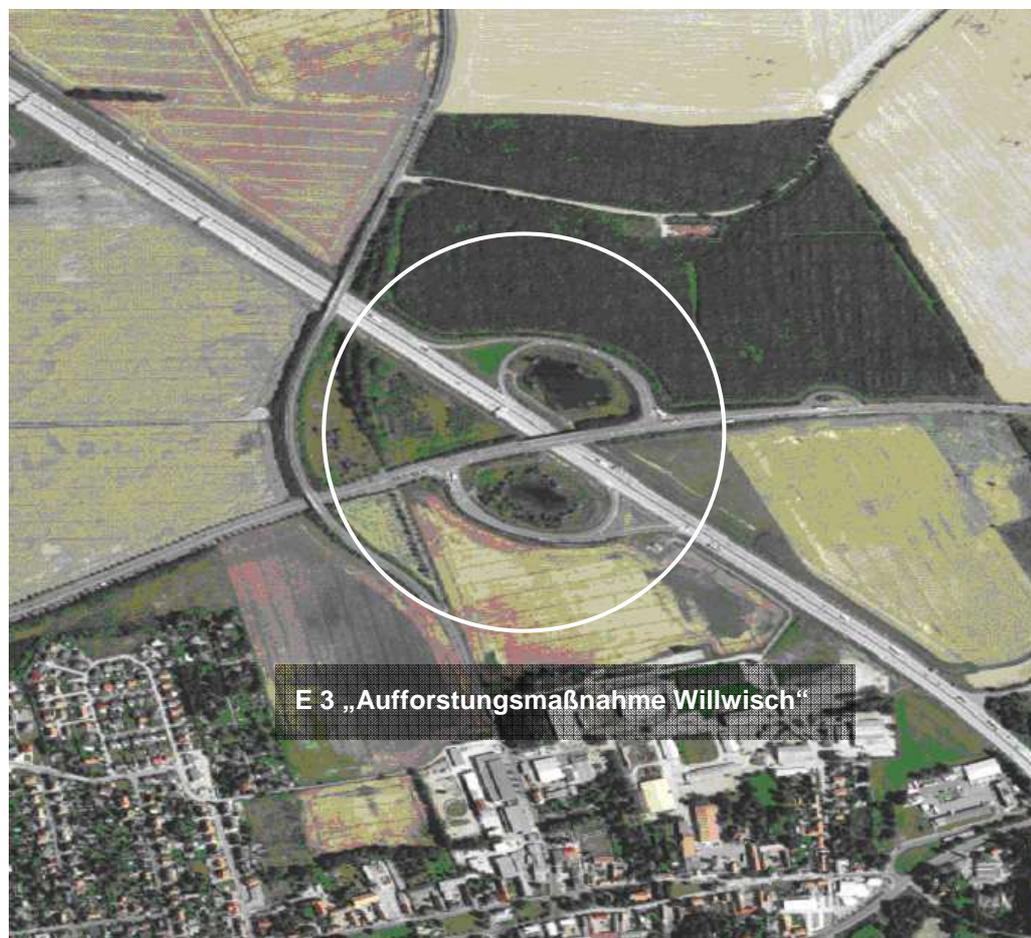


Abb. 5: Übersichtsplan Kompensationsmaßnahme E 3,

Quelle: Luftbild 2012, Bildrechte von der Stadt Leipzig erworben

Die Kompensationsmaßnahme „Willwisch“ besteht aus zwei Aufforstungsbereichen: Während die Aufforstung im nördlichen Bereich auf dem Flurstück 263/1 inzwischen abgeschlossen ist, sind weitere Aufforstungsmaßnahmen auf dem südlichen Bereich, hier auf dem früheren Flurstück 263/6 bzw. seit der Flurstücksneuordnung vom 13.08.2013 auf dem Flurstück 263/11, vorgesehen.

Auf insgesamt 349.581 m² steht durch Aufforstung von Ackerland mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ein Gesamtpotenzial von 298.268 Wertpunkten im Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig zur Verfügung. Aus dieser Maßnahme werden dem B-Plan Nr. 351 „Tirolerweg“ 66.582 Wertpunkte (2.601 m²) auf dem Flurstück 263/6 zugeordnet.

Anhang 6: Zusammenfassende Erklärung **[gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]**

Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) eine zusammenfassenden Erklärung beizufügen. Darin sind folgenden Fragen zu beantworten:

- a) Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- b) Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- c) Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

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

zu a) Eine Berücksichtigung von Umweltbelangen und entsprechende Anpassungen sind im Verlauf des Planverfahrens umfassend erfolgt, u. a. durch folgende Maßnahmen:

- Aufgrund von Hinweisen aus der Bürgerschaft erfolgte nach dem Vorentwurf eine Verlegung der Straßenlage des verlängerten Tirolerwegs zur Erhaltung des westlich angrenzenden Grabens. Dieser Feuchtbereich wurde zudem durch ergänzende Festsetzungen grünplanerisch ergänzt und hat damit seine Eigenständigkeit bewahrt und nimmt heute eine hohe Wertigkeit in den Freianlagen ein.
- Auf den privaten Grundstücken wurden neben zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen auch Maßnahmen zur Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Dachbegrünung von Garagen und Carports in die Planung eingebracht. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde im bauordnungsrechtlichen Verfahren begleitet. Von Verwaltungsseite konnte festgestellt werden, dass die Berücksichtigung dieser Maßnahmen, wie Baumstandorte, Begrünungen, Regenwasserverwendung, seitens der Bauherrenschaft als positiv und als verbindende Beiträge bei der Entwicklung des Gebietes und der Ausbildung der Siedlungsgemeinschaft aufgenommen wurden.
- Die öffentlichen Grünflächen wurde mit Baum- und Strauchpflanzungen und mit einem zweiten, besonderen Feuchtbereich ausgestattet.
- Der Lärmschutzwall wurde als Erdmodulation ausgebildet und bepflanzt und es wurde auf der Südseite durch Steinschüttungen ein spezifischer Lebensraum für besondere Arten angelegt.
- Die Lärmschutzwand wurde durch eine abschnittsweise unterschiedliche Grüngestaltung und i.V.m. einer Baumreihe auf der Vorbehaltsfläche grünplanerisch in den Siedlungsraum integriert.
- Es wurden anteilig externe Kompensationsmaßnahmen dem Vorhaben zugeordnet und vertraglich geregelt.

Für weitere Ausführungen wird auf die Kapitel 7, 8, 9 und 21ff. hingewiesen.

zu b) Die Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf folgende Art und Weise:

- Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die planungsrelevanten Hinweise aus dem Vorentwurf wurden in die Planung eingestellt und haben z.B. zu einer Verlegung der Straßenlage, einer Qualifizierung der öffentlichen Grünfläche sowie der Lärmschutzanlagen geführt.
- Planungsrelevante Hinweise zu wurden im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf nur noch von Bürgern, nicht mehr jedoch von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Die von einzelnen Bürgern vorgebrachten Hinweise wurden in die Begründung, in die Erschließungsplanung sowie im Einzelfall in die Abwägung zum B-Plan eingebracht.
- Zur Erhöhung der Traufhöhen und zur Präzisierung der Dachgestaltung wurde schließlich eine einfache Betroffenenbeteiligung durchgeführt und in die Planung eingestellt.

Näheres siehe vor allem Kap. 8 und 12.2.4 und 23.2 des Bebauungsplans.

zu c) Die Wahl des Bebauungsplanes erfolgte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan) erreicht werden.
- Sowohl bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes als auch bei seiner Aufstellung nur für einen räumlichen Teilbereich oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt.

Die Notwendigkeit und Akzeptanz der Planung zeigt sich zuletzt auch darin, dass im Plangebiet inzwischen nahezu alle Baugrundstücke bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. entwickelt sind, die Abnahme der hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erfolgt ist, und insbesondere die Grünflächen als Teil im Freiflächenverbund von der Öffentlichkeit intensiv genutzt werden. Hinzu kommen der heute voll ausgelastete Kindergarten und eine Betreute Wohnanlage, die mit einer sehr hohen Nachfrage etabliert ist. Ohne den B-Plan wären diese Nutzungen und baulichen Entwicklungen nicht möglich gewesen.