Stadt Leipzig

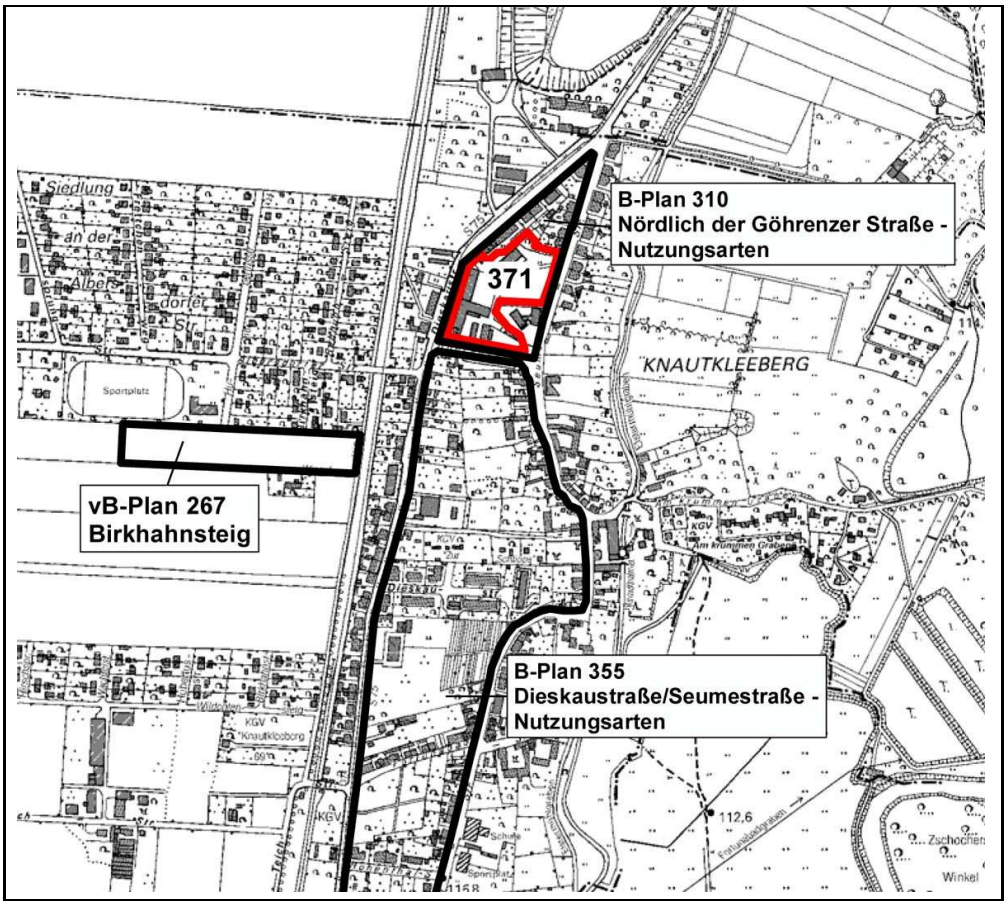
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 371 "Wohngebiet westlich der Seumestraße, Göhrenzer Straße"

Stadtbezirk: **Südwest**

Ortsteil: **Knauthain-Knautkleeberg**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

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

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG

1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und –erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	5

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	6
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	6
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	7
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	7
5.5	Soziale Infrastruktur	9
5.6	Technische Infrastruktur	9
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	9
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
6.	Planerische Grundlagen	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	10
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	10
6.1.2	Regionalplan Westsachsen	10
6.1.3	Flächennutzungsplan	11
6.1.4	Landschaftsplan	11
6.1.5	Bebauungspläne	12
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
6.2	Sonstige Planungen	13
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	13
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	13
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	14
6.2.4	Sonstige Stadtentwicklungspläne	14
7.	Umweltbelange / Grünordnung	14
7.1	Einleitung	14
7.2	Fachliche Grundlagen und Ermittlungen	15
7.2.1	Überörtliche Ziele des Umweltschutzes	15
7.2.2	Örtliche Ziele des Umweltschutzes	15
7.3	Eingriff in Natur und Landschaft	16
7.4	Bestandsaufnahme	16
7. 5	Entwicklungsprognose	22
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
7.7	Zusammenfassung	26
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	26
8.1	Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit	26
8.2	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	26
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	27
9.	Städtebauliches Konzept	29
9.1	Gliederung Gebiet	29
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	29

9.3 Erschließungskonzept 30
9.4 Grünordnerisches Konzept 31

C. VORAUSSICHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 32

11. Gliederung des Plangebietes 32

12. Planungsrechtliche Festsetzungen 32

12.1 Baugebiete – Allgemeines Wohngebiet (WA) 32
12.1.1 Art der baulichen Nutzung 32
12.1.2 Feinsteuerung 33
12.2 Maß der baulichen Nutzung 33
12.2.1 Grundflächenzahl 33
12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 34
12.2.3 Höhe der baulichen Anlage 34
12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen 34
12.3.1 Bauweise 34
12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen 34
12.3.3 nichtüberbaubare Grundstücksflächen 35
12.4 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen 35
12.4.1 Stellplätze und Garagen (auch Carports) 35
12.4.2 Nebenanlagen 36
12.4.3 Besucherstellplätze 36
12.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 36
12.6 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen 37
12.7 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe 37
12.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 38
12.8.1 Lärmschutz an Wohngebäuden 38
12.8.2 Lärmschutz für Außenwohnbereiche 39
12.9 Örtliche Bauvorschriften 39
12.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 39

13. Grünordnerische Festsetzungen 41
13.1 Begrünung der Grundstücksflächen 41
13.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 42
13.3 Fassadenbegrünung 42
13.4 Dachbegrünung 43

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION / REALISIERUNG

14. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet 44
14.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet 44
14.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld 44

15. Kosten 44

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Süd-West, Ortsteil Knauthain-Knautkleeberg,[1]. Es hat eine Fläche von ca. 1,4 ha und liegt südlich vom Naturbad Südwest zwischen Dieskaustraße und Seumestraße.

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

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der Planungsanlass ist die Absicht des Grundstückseigentümers, das ehemals gewerblich genutzte Grundstück für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu entwickeln. Das Grundstück liegt schon längere Zeit (seit 1992) brach und die ursprüngliche Bebauung wurde bereits teilweise abgebrochen. Nunmehr sollen auf der Fläche etwa 20 Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen privaten Freiflächen sowie eine Straße zur Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, welches nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. Zur Schaffung des Baurechts für das Gesamtvorhaben ist allerdings ein Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine qualitätsvolle Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Das Planerfordernis liegt in der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie in der Erfüllung der Anforderungen insbesondere an gesunde Wohnverhältnisse und in der Sicherung der erforderlichen Erschließung des beabsichtigten Vorhabens sowie der Sicherung eines einheitlichen und harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes dieser neuen Gebäude innerhalb des bestehenden Umfeldes.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen
Maßgebliches Ziel der Stadt Leipzig für diesen Bebauungsplan ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der umweltschützenden Anforderungen, um damit die Entwicklung des Einfamilienhausstandortes zu ermöglichen.

Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung einer Brache im Innenbereich (Innenentwicklung)
Das Plangebiet ist durch die brachgefallenen und verwilderten Gewerbeflächen sowie ruinöse Gebäude geprägt. Mit der beabsichtigten Bebauung soll vor allem darauf hingezielt werden, sich in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen zu vermitteln. Insgesamt soll die sinnvolle Umnutzung der Flächen auch die Wohnumfeldqualität der benachbarten Grundstücke verbessern.

[1] Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

Geordnete verkehrliche Erschließung
Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet werden, bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke.

Regelungen zum Einzelhandel
Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 371 besteht bereits der B-Plan Nr. 310 „Nördlich Göhrenzer Straße – Nutzungsarten“, der in der 57. Ratsversammlung unter Nr. RBIV-1601/09 am 20.05.2009 beschlossen worden ist und seit dem 06.06.2009 in Kraft getreten ist (Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 12 vom 06.06.2009).
Die mit dem B-Plan Nr. 310 "Nördlich Göhrenzer Straße - Nutzungsarten" verfolgten Ziele zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Vermeidung von erheblichen Nachteilen für die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen auch mit diesem Bebauungsplan in adäquater Weise umgesetzt werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschl.-Nr.: RB V-510/10 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt am 02. Oktober 2010	15.09. 2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 2 BauGB), Schreiben vom	14.11. 2011
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20 vom 05.11.2011	15.11.2011 bis 14.12.2011

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

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und für die Nachverdichtung.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige **Größenwert 20.000m²** wird nicht erreicht. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14.000m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird eine maximale Grundfläche von 4.200qm erreicht.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben,** die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (Näheres siehe Kap. 7.1).
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht (Näheres siehe Kap. 7.1).

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

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist in sich nahezu eben, aber durch einen relativ großen Höhenunterschied zwischen den angrenzenden Straßen gekennzeichnet. Grundsätzlich steigt das Profil in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung an. Während die Höhen an der Dieskaustraße in Nord-Süd-Richtung von 117,40 m üNN auf etwa 118,70 m üNN ansteigen, sind die Höhen an der Seumestraße mit 115,60 m üNN im Norden und 116,70 m üNN an der Einmündung der Göhrenzer Straße etwa 2,00m niedriger.

Vor der Beräumung und Einebnung war im Inneren des Gebietes eine nord-südlich verlaufende Geländekante von rund einem Meter Höhe ausgebildet, die auf Abgrabungen im östlichen Bereich bzw. Aufschüttungen im westlichen Bereich zurückzuführen war.

Baugrundgutachten belegen, dass unterhalb der 0,25 bis 0,85m mächtigen Auffüllungen die natürliche geologische Schichtenabfolge erhalten ist. Während im nordöstlichen Teil des Plangebietes die Auffüllungen direkt auf der sandig-kiesigen Hauptterrasse auflagern, sind im südlichen Teil sandige Schichten der Grundmoräne dazwischen gelagert.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet selbst ist grundsätzlich frei von Nutzungen. Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung wurde bereits 1992 aufgegeben. In den letzten Jahren wurde die vorhandene Bebauung teilweise abgerissen. Die noch verbliebene Bebauung soll im Rahmen der Entwicklung des Geländes ebenfalls abgerissen werden. Die erforderlichen Genehmigungen liegen bereits vor. In diesem Zusammenhang sind möglicherweise archäologische Grabungen erforderlich, da das Gebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die typischen heterogenen Baustrukturen der Vororte geprägt, wobei nördlich des Plangebietes die mehrgeschossigen Wohnbebauungen sowohl an der Dieskaustraße wie auch an der Seumestraße überwiegen. Östlich und südlich des Plangebietes wird die Umgebung hingegen durch eine offenere und niedrigere Wohnbebauung mit max. drei Vollgeschossen und eingeschossigen Werkstattgebäuden und sonstigen Nebengebäuden in den Hofbereichen geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich zwischen der Dieskaustraße und der Bahntrasse Leipzig-Zeitz dreigeschossige Wohnhäuser (teilweise mit Büronutzung). Westlich der Bahntrasse befinden sich Einfamilienhausgebiete.

In der Göhrenzer Straße, die das Plangebiet im Süden begrenzt, befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück, welches vor allem der Lagerung von Baumaterialien dient.

Die **Lärmsituation** im Plangebiet und dessen Umgebung ist vor allem durch Verkehrsimmissionen geprägt. Die direkt angrenzenden Straßen Dieskaustraße und Seumestraße und die Bahnlinie Leipzig - Gera sind je nach Tageszeit stark befahren. Der Abstand zur Bahnstrecke Leipzig-Gera im Westen des Plangebiets beträgt 70-90m. Zudem verkehrt auf der Dieskaustraße die Straßenbahnlinie 13 mit rund 90 Bewegungen in jeweils nördliche und südliche Richtung am Tag und rund 14 Bewegungen in jeweils beide Richtungen in der Nacht.

Im Rahmen einer „Untersuchung des Verkehrslärms einschließlich Straßenbahn und Eisenbahn im B-Plangebiet“ des Ing.-Büro AKIB GmbH (Gutachten Nr. 110104 vom 10.02.2011, Überarbeitung 08.06.2011) wurden Mittelungspegel errechnet, die die Lautstärke am Ort des Entstehens quantifizieren.

Verkehrslärm	Mittelungspegel Tag	Mittelungspegel Nacht
Seumestraße	51,0 dB	43,7 dB
Dieskaustraße	61,1 dB	52,1 dB
Straßenbahn	52,5 dB	43,7 dB
Schiene Güterverkehr	63,5 dB	64,5 dB
Schiene Personenverkehr	43,0 dB	38,0 dB

Entsprechend dem Gutachten liegen in der Dieskaustraße die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Westfassade der Bebauung auf dem Flurstücks 5/21 (Immissionsort 5) bei 67dB(A) für den Tagzeitraum und 59,4dB(A) im Nachtzeitraum. In der Seumestraße liegen die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Ostfassade der Bebauung auf dem Flurstück 5/7 (Immissionsort 75) bei 57,5dB(A) für den Tagzeitraum und 50,3dB(A) im Nachtzeitraum. Im Blockinnenbereich liegen die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Westfassade der Bebauung auf dem Flurstück 5/15 (Immissionsort 49) bei 54,3dB(A) und 48,9dB(A) im Nachtzeitraum.

Der Anliegerverkehr in der Göhrenzer Straße liegt mehr als 10 dB unter den anderen Emissionen und ist daher schalltechnisch nicht relevant.

Ausgehend von diesen Mittelungspegeln ist festzustellen, das das Plangebiet stark verlärmt ist und die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet (Tagwert 55dB(A), Nachtwert 45(dB(A)) deutlich überschritten werden. Erst ab einer Tiefe von etwa 40,00m zur Dieskaustraße und etwa 20,00m zur Seumestraße werden die Orientierungswerte (Tagwert) erreicht. Der Orientierungswert für den Nachtwert wird bei ungehinderter Schallausbreitung im Gebiet an fast keiner Stelle des Plangebiets erreicht. Lediglich dort, wo die Schallausbreitung durch die vorhandenen Bestandsbebauung (Dieskaustraße 331 und 333) behindert wird, werden die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum eingehalten.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Knauthain-Knautkleeberg lebten im Jahr 2007 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2008) auf einer Fläche von ca. 8,4km² etwa 5.155 Einwohner in 2.515 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner hat sich gegenüber dem Vorjahr minimal erhöht (+12). Gleichzeitig entspricht der Altersdurchschnitt der Bewohner dem gesamtstädtischen Durchschnitt (+0,1). Während die Jugend- oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitt (+2,8) liegt, unterschreitet die Altenquote diesen um (-2,1%). Der Ausländeranteil liegt mit 0,8% weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,4%. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Wohnhaus.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet war ursprünglich gewerblich genutzt. Teile der ursprünglichen Bebauung wurden in den letzen Jahren und im Sommer 2010 bis auf die Keller abgetragen. Dennoch ist das Gebiet noch immer zu ca. 2/3 versiegelt. Der überwiegende Teil der versiegelten Flächen erstreckt sich von der Dieskaustraße bis weit über die Mitte des Plangebietes in Richtung Seumestraße und Göhrenzer Straße.

Lediglich im Blockinneren hat sich nördlich der an der Einmündung der Göhrenzer Straße realisierten Gebäude eine etwa 3000 qm große Fläche erhalten, die teilweise mit Bäumen bestanden ist und ruderale Pflanzenstrukturen aufweist.

Die vollständige Beräumung des Grundstücks im Plangebiet einschließlich der Entfernung der Fundamente erfolgte 2010. Seit der vollständigen Beräumung haben sich noch keine neuen Vegetationsstrukturen entwickeln können. Auch musste der größte Teil des ursprünglichen Baumbestandes entfernt werden, da ein Großteil der Bäume das Wurzelwerk an den zu entfernenden Gebäudefundamenten angelehnt hatte, so dass der ursprünglich angestrebte Erhalt der Bäume nicht möglich war. Im Rahmen der Fällgenehmigungen wurden Ausgleichspflanzungen im Plangebiet festgelegt und teilweise (5 Heister, 1 Hochstamm 20-25) bereits durchgeführt.

Erhalten werden konnten lediglich eine Rosskastanie und eine Saalweide sowie eine außerhalb des Plangebietes stehende Birke.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Naturbad Südwest sowie die Elsteraue mit den ausgedehnten Erholungsräumen der Leipziger Auenlandschaft.

5.5 Soziale Infrastruktur

Die nächsten Kindertagesstätten befindet sich in südlicher Richtung in der Seumestraße 99 (ca. 850m Luftlinie) und in nördlicher Richtung an der Gerhardt-Ellrodt-Straße 17a. Die nächste Grundschule „60. Schule“ befindet sich in der Seumestraße 60, in der Nähe der Kindertagesstätte. Im Ortsteil befinden sich drei Ärzte, ein Zahnarzt und eine Apotheke. Sonstige soziale Einrichtungen existieren nicht.

Wohnnahe Einkaufsmöglichkeiten befinden sich südlich des Plangebietes an der Dieskaustraße in einer Entfernung von ca. 250m Luftlinie.

5.6 Technische Infrastruktur
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt an der Dieskaustraße, welche als Haupterschließungsstraße die südwestlichen Ortsteile von Leipzig erschließt.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächsten Haltestellen der Straßenbahnlinien 3 und 13 liegen in südlicher Richtung ca. 250m entfernt und in nördlicher Richtung ca. 150m entfernt. An den Endstellen der Straßenbahnlinien befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Knauthain. Der Bahnhof ist Haltepunkt der Regionalbahnen in Richtung Hbf. Leipzig und Zeitz und gleichfalls Endstelle der Buslinien 118 (Richtung Belantis, saisonal), 119 und 120 (Richtung Zwenkau).

Mit dem Fahrrad können insbesondere die Naherholungsgebiete Südlicher Auewald sowie der Cospudener und der Zwenkauer See sehr gut erreicht werden.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Energie- und Fernwärmeversorgung
Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Strom und Fernwärme ist – ausgehend vom vorhandenen Netz in den angrenzenden Straßen – nach Abstimmung mit den entsprechenden Stellen der Stadtwerke Leipzig GmbH realisierbar.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung des Baugebietes ist gesichert, da die Erschließung des Plangebietes über die angrenzenden Straßen gesichert ist und somit den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH entspricht. Die Entsorgung der im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke erfolgt durch das Bereitstellen der Abfallbehälter am Tag der Entsorgung an der Dieskaustraße.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung
Das Plangebiet kann grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den angrenzenden Straßen erschlossen und ausreichend versorgt werden.

Schmutzwasserentsorgung
Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig grundsätzlich über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der angrenzenden Straßen erschlossen und entsorgbar. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Regenwasserentsorgung
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend innerhalb der jeweiligen Grundstücke versickert werden. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten ist dies mit einem Sickerbauwerk möglich. Eine Einleitung des auf dem Schatzweg anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Leitungsnetz in der Dieskaustraße ist ausnahmsweise und nur gedrosselt möglich.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen des Standortes sind insgesamt als sehr gut und wirtschaftlich einzuschätzen.

6. Planerische Grundlagen
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003) vom 16.12.2003 ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Absicht, die brachgefallenen Gewerbeflächen zu entwickeln und eine überwiegend dem Wohnen dienende Nutzung zu ermöglichen, ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen
- ist die Nutzung vorhandener Bauflächen der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen (Ziel 5.1.3),
- sind Siedlungsentwicklungen innerhalb eines bebauten Ortsteils auf dessen Siedlungsstruktur anzupassen (Ziel 5.1.4),
- sind brachliegende oder brachgefallene Bauflächen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5) und
- sollen Bauflächen vorrangig in infrastrukturell erschlossenen Gebieten ausgewiesen werden (Ziel 5.1.5).

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Regionalplan Westsachsen

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

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

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

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

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Darstellungen:

- für den überwiegenden teil gemischte Baufläche
- lediglich für den südöstlichen Abschnitt an der Göhrenzer Straße Wohnbaufläche

Der noch wirksame FNP weicht damit in seiner Darstellung von den Festsetzungen des B-Planes ab. Da das Verfahren für den B-Plan jedoch nach § 13 a BauGB geführt wird, kann der B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des FNP(Stand öffentliche Auslegung März 2012) wurden die Darstellungen des FNP auf den Flächen des Geltungsbereiches den Festsetzungen des B-Planes angepasst. Der FNP stellt hier zukünftig Wohnbauflächen dar.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild alte Dorfkerne / städtisch überprägte ehemalige Dörfer dar.
Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

- Erhalt und Sanierung der vorhandenen typischen Bau- und Freiraumstrukturen,
- Erhaltung und Neuschaffung typischer Wohnbebauungen mit ländlichen Gärten,
- Erhaltung der Ortsbildtypik durch Erarbeitung und Umsetzung von Ortsbildsatzungen

Für das Schutzgut Arten/Biotope wird als Ziel die Erhaltung/Entwicklung dorfspezifischer Biotopmosaike benannt.

Ein aktueller Landschaftsplan liegt als Entwurf vor (Stand öffentliche Auslegung März 2012). Im aktuellen Bearbeitungsstand wurden das vorgenannte und beschriebene Leitbild und das Entwicklungsziel übernommen. Die folgenden Entwicklungsvorschläge wurden in den Entwurf zum Landschaftsplan aufgenommen:

- Schutzgut Arten/Biotope
  „Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten“
- Schutzgut Wasser
  „Fläche für die Grundwasserneubildung“
- Schutzgut Erholung / Landschaftsbild
  „Hauptwegenetz“, „Grünverbindung“ und „Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils / Wohnumfeldverbesserung“.

Der Landschaftsplan wurde einer Umweltprüfung unterzogen und ist Grundlage der Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig.

Die Karte der Schutzgebiete enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

6.1.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 310 "Nördlich Göhrenzer Straße - Nutzungsarten" (Beschluss der 57. Ratsversammlung Nr. RBIV-1601/09 vom 20.05.2009, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 12 vom 06.06.2009). Die Inhalte des B-Planes sind einzig auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgerichtet. Dadurch sollen erhebliche Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, hier insbesondere für die ca. 250m vom Plangebiet entfernte Nahversorgungslage Knautkleeberg und das weiter entfernt gelegene D-Zentrum Südwestzentrum im Ortsteil Großzschocher vermieden werden.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 310 war erforderlich geworden, da vor allem die brachliegenden Grundstücke grundsätzlich für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können geeignet waren und eine solche Ansiedlung dieser Einzelhandelsnutzungen ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

Die beabsichtigte Entwicklung der brachliegenden Flächen zu einem Standort für Einfamilienhäuser und darauf ausgerichtete Festsetzungen stellen sicher, dass die mit dem B-Plan Nr. 310 verfolgten Ziele nicht gefährdet sind.

Südlich der Göhrenzer Straße grenzt das Plangebiet des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 355 "Dieskaustraße/Seumestraße - Nutzungsarten" (Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-467/10 vom 18.08.2010, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 18 vom 02.10.2010) an. Die Inhalte dieses einfachen B-Planes entsprechen grundsätzlich denen des B-Planes Nr. 310, so dass hier von einer wiederholenden Erläuterung abgesehen wird.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 310 "Nördlich Göhrenzer Straße - Nutzungsarten". Der B-Plan Nr. 310 enthält auf der Grundlage des § 9 (2a) BauGB lediglich Festsetzungen zur grundsätzlichen Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ausgenommen davon waren ... *Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150 m²* (der sogenannte „Leipziger Laden“) und unter bestimmten Bedingungen ... *Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“).*
Der B-Plan Nr. 310 ist daher ein sogenannter „einfacher“ B-Plan, da er nicht alle gemäß § 30 (1) BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsfläche enthält. Im B-Plan wurde lediglich ein kleiner Teil der – ohne Aufstellung des B-Planes – zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher gemäß § 30 (3) BauGB nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 310 und im Übrigen nach § 34 BauGB. Dementsprechend wären mit Ausnahme einer angestrebten Einzelhandelsnutzung alle übrigen Belange auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes, das durch die Dieskaustraße, die Seumestraße und die Göhrenzer Straße begrenzt wird, entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

Hinsichtlich der Bebauung wird das Gebiet einmal durch die maximal dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise entlang der Hauptstraßen und die niedrigere Bebauung an der Nebenstraße geprägt.

Eine Bebauung des Blockinnenbereichs ist nach der schon erfolgten Beseitigung der ehemaligen gewerblichen genutzten Gebäude nicht vorgeprägt. Eine entsprechende Entwicklung wäre demnach nur auf der Grundlage eines B-Planes möglich.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595/09).

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

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

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128 /99) beschlossenen STEP Zentren verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RBIV-154/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, welches bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches von Knautkleeberg-Knauthain.
Die Versorgungslage erstreckt sich südlich vom Plangebiet entlang der Dieskaustraße. Um einen neu gestalteten Supermarkt hat sich eine kleine Nahversorgungslage mit 10 Läden gebildet. Sie wird durch private und öffentliche Dienstleistungen (Reisebüro, Friseur, Kosmetiksalon, Sparkasse und Versicherung) ergänzt. Der STEP Zentren weist den zentralen Versorgungsbereich als Nahversorgungslage aus. Mit einer Entfernung von ca. 250 m zwischen Plangebiet und der Nahversorgungslage Knautkleeberg ist die wohnungsnahe Grundversorgung für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes gewährleistet.

Damit werden die Belange des STEP Zentren, eine möglichst umfassende Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherzustellen, mit Hilfe des Bebauungsplanes umgesetzt.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S)

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem STEP W+S vom 18.10.2000 (RB III-432) über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Die Strategie wurde aktuell im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 (SEKo) mit Beschluss des Stadtrates vom 20.05.2009 überprüft und weiterentwickelt. Mit dem Fachkonzept Wohnen verfügt Stadt Leipzig über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Ziel des Fachkonzeptes ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen, aber auch das extensive Wachstum durch neue Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Nur so kann eine langfristige Sicherung einer qualitativ guten Wohnversorgung für alle Bevölkerungsschichten und die Rentabilität von Investitionen im Wohnungsmarkt gewährleistet werden.

Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnbauflächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklungen ab. Im Teilplan Wohnungsbau wurde der Planbereich 1999 nicht in die Bewertung einbezogen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Teilplanes Wohnungsbau wurden die aktuell vorhandenen Potenzialflächen neu auf ihre Eignung als Eigenheimstandorte nach einheitlichen, messbaren Kriterien bewertet. Ziel der Prüfung ist, dass der Wohnungsneubau nur an Standorten realisiert werden soll, die für eine bessere Nutzung und Auslastung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur stehen, wo eine vertretbare naturschutzfachliche Betroffenheit der relevanten Schutzgüter vorliegt und wo ggf. die Lärm- und Immissionssituation verträglich gestaltet werden kann. Besondere Bedeutung hat auch die Nähe zu den Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV (Straßenbahn, S-Bahn). Im Ergebnis der Prüfung wurde der Standort wegen seiner infrastrukturellen Ausstattungsqualitäten und Integration in den Siedlungsbestand als gut geeigneter Wohnstandort beurteilt. Seine Eignung kann im städtischen Vergleich als überdurchschnittlich günstig eingestuft werden.

Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes den Zielen und Belangen des Teilplanes Wohnungsbau.

6.2.4 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne „Gewerbliche Bauflächen“ (RB IV–330/05) und „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (RB III - 1440/03) enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Der ca. 1,4ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Süd-West, Ortsteil Knauthain-Knautkleeberg. Er umfasst eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, die im Jahr 2010 vollständig von Gebäuden und Fundamenten beräumt wurde. Die Fläche ist südlich des Naturbades Südwest zwischen Dieskaustraße, Seumestraße und Göhrenzer Straße gelegen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, so dass Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung bereits zulässig ist. Zur Schaffung des Baurechts für das Gesamtvorhaben ist allerdings ein Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine qualitätsvolle Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 371 „Wohngebiet westlich der Seumestraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient (weitere Voraussetzungen für die Durchführung als beschleunigtes Verfahren s. Kap.4 der Begründung). Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines separaten Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung der brachliegenden Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, s. Kap. 7.2.1).

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

Es wird ein Grünordnungsplan (GOP) gemäß § 6 Abs. 2 (SächsNatSchG) aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe von Schutzgebieten erstellt (Terra IN 2011).

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich ist in keinem europäischen oder nationalen Schutzgebiet gelegen. Allerdings befinden sich Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe. Der Abstand zum östlich der bestehenden Bebauung an der Seumestraße gelegenen FFH-Gebiet "Leipziger Auwald" und dem SPA "Leipziger Auensystem" beträgt rund 100m (die Grenze der Schutzgebiete bildet der Mühlgraben). Das SPA umfasst zudem das nördlich gelegene Naturbad Südwest, so dass der Abstand zum SPA in Richtung Norden ebenfalls rund 100 m beträgt. Zwischen Geltungsbereich und Schutzgebieten befinden sich stark befahrene Straßen und mehrstöckige, straßenbegleitende Wohnbebauung und Grünland. Das LSP "Leipzig Auwald" hat in diesem Bereich eine ähnliche Ausdehnung wie das SPA. Allerdings verläuft die Grenze des LSG an der Grenze der Gärten östlich der Seumestraße, sodass sich der Abstand zwischen Geltungsbereich und LSG hier auf rund 40m verringert. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Grenze zum LSG am nordwestlichen Rand der Dieskaustraße, sodass sich hier der Abstand in einem kleinen Abschnitt nur rund 20m beträgt. Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

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

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem teilräumlichen Leitbild LB 10: "Alte Dorfkerne/ städtisch überprägte, ehemalige Dörfer" zugeordnet. Folgende Planungsziele werden formuliert: Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Sied-

lungsreste und städtisch überprägter, ehemaliger Dörfer mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraumelementen der Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kultur-Landschaftselemente.

Weitere Aussagen des Landschaftsplanes sind zusammengefasst: Das Plangebiet ist in einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich gelegen. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Grundwasserneubildung. Die Seumestraße ist im Bereich des Geltungsbereichs Teil einer Grünverbindung.
Das Amt für Umweltschutz weist in seiner Stellungnahme vom 13.10.2010 darauf hin, dass der Planungsansatz des Bebauungsplanes mit 20 Einfamilienhäusern weit über die Ziele des STEP W+S für diesen Bereich hinausgeht. Es sollte nach Ansicht des Amtes auf die Bebauung in der zweiten Reihe im Inneren des Plangebietes zugunsten eines großzügigen Grünbereiches entsprechend der südlich angrenzenden Bereiche verzichtet werden.

7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Unter Anwendung des § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist somit nicht erforderlich.

Da das Gebiet über Jahrzehnte gewerblich genutzt wurde, erfolgt eine Gegenüberstellung der Versiegelung bis zur Beräumung und Entsiegelung 2010 (Vermessungsplan Reiche 2009) und der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung.

Flächennutzungen im Geltungsbereich B-Plan Nr. 371

	Bestand	**Planung**
Größe des Plangebiets	13.808 m²	13.808 m²
Versiegelte / max. versiegelbare Fläche	8.190 m²	4.142 m²
Versiegelungsgrad	59 %	30 %

Bis zum Rückbau der Gebäude und Versiegelungen im Jahr 2010 lag ein deutlich höherer Versiegelungsgrad (59%) im Plangebiet vor als mit dem Bebauungsplan ermöglicht wird (30%). (Berechnung der maximal versiegelbaren Fläche entsprechend B-Plan: Anrechnung der GRZ 0,3 auf das gesamte Plangebiet (13.808m²) einschließlich der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, gemäß Festsetzung ist die Überschreitung der GRZ durch Nebenanalgen nicht zulässig).

7.4 Bestandsaufnahme

Pflanzen und Tiere:
Es wurden Übersichtsbegehungen im Herbst und Winter 2010 durchgeführt. Zudem wurden der Bestandsplan 2009 (Vermessungsbüro Frank Reiche, Böhlen) und verschiedene Luftbilder ausgewertet. Spezielle Tier- und Pflanzenökologische Gutachten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die Beschreibung der tierökologischen Bestandssituation erfolgt als Abschätzung auf Grundlage der Ausstattung und der Lage des Gebietes.

Bis 1992 wurde das Plangebiet gewerblich genutzt. Sieben, zum Teil mehrstöckige Gebäude (Verwaltungsgebäude, Hallen) entlang der Dieskaustraße und der Göhrenzer Straße nahmen insgesamt eine Fläche von rund 2.700m² ein. Zudem waren ein Großteil der unbebauten Flächen durch Betonplatten und bituminöse Befestigungen vollständig versiegelt (rund 5.500m²). Der Versiegelungsgrad betrug fast 60%. Die unversiegelten Flächen (rund 5.600m²) waren durch Rasen und einzeln stehende Gehölze eingenommen. Angaben über den Zustand der Vegetationsflächen bis 1992 liegen nicht vor. Es kann jedoch auf Grundlage von Vergleichen

mit Gewerbeflächen ähnlicher Nutzung und Prägung davon ausgegangen werden, dass überwiegend intensiv gepflegter Rasen vorherrschte. Die Lage der ehemaligen Vegetationsflächen ist als verinselt zu bezeichnen.

Für die heimische Tierwelt waren im Gebiet während der gewerblichen Nutzung der Baumbestand als Nist- und Nahrungsraum für Vögel von Bedeutung und die Rasenflächen eingeschränkt für Insekten und Kleinsäuger.

Während der Nutzung als Gewerbegebiet bis 1992 ist die Bedeutung des Gebietes für heimische Pflanzen und Tiere als gering einzuschätzen, aufgrund der Kleinflächigkeit der Vegetationsflächen, der intensiven Pflege als Ziergrün, ihrer verinselten Lage im Gebiet und der durch die stark befahrenen Straßen beeinträchtigte Biotopverbund zu den angrenzenden Grünflächen bzw. Schutzgebieten.

Nach Aufgabe der Nutzung 1992 wurden die Gebäude zum Teil abgerissen, wobei die Fundamente im Boden verblieben. Entsiegelungen wurden nicht durchgeführt. Auf den nicht mehr gepflegten Rasenflächen entstanden Ruderalfluren, die sich Verlauf der Jahre zu Hochstaudenfluren entwickelten. Es konnten sich standortgerechte Pflanzengesellschaften etablieren. Im nördlichen Bereich breiteten sich Brombeergebüsche aus. Der Baumbestand blieb erhalten, Birken breiteten sich aus. Pflegemaßnahmen z.B. nach Blitzeinschlag wurden an den Bäumen nicht durchgeführt. Besonders markant und stadtbildprägend waren eine Birkenreihe entlang der Gebäudefundamente zur Dieskaustraße, eine Robiniengruppe an der Seumestraße und einzelne Birken im Inneren des Gebietes sowie Einzelbäume, insbesondere die Kastanie an der Zufahrt von der Seumestraße Ecke Göhrenzer Straße. Bei der 2009 durchgeführten Vermessung wurden insgesamt 44 Bäume aufgenommen. (Vermessungsbüro Reiche): 29 Birken STD 20-30 cm, 5 Robinien Std 30-50 cm, 3 Wildkirschen Std 20-30 cm, 1 Ahorn 50 cm StD, 1 Roßkastanie 80 cm StD, 1 Saalweide 20 cm StD, 1 Pappel StD 40 cm, 1 Holunder, 2 Hecken).

Für die heimische Tierwelt (Vögel, Kleinsäuger, gebäudebewohnende Tierarten u.a.) waren zwischen 1992 und 2010 im Plangebiet die Gehölze, die Ruderalfläche aber auch die Gebäuderuinen bedeutsam. Die Ruderalflächen wurden von verschiedenen Insekten aber auch Kleinsäugern und Vögeln als Lebens- und Nahrungsraum genutzt. Aufgrund der Lage zwischen stark befahrenen Straßen und angrenzender Wohn- und Gewerbenutzung ist allerdings damit zu rechnen, dass im Wesentlichen störungsunempfindliche Tierarten das Plangebiet genutzt haben.

Der Wert des Schutzgutes Pflanzen wird als mittelwertig in dieser "Brachephase" zwischen 1992 und 2010 eingestuft.

Die vollständige Beräumung einschließlich der Entfernung der Fundamente des Plangebietes erfolgte 2010. Seit der vollständigen Beräumung haben sich noch keine neuen Vegetationsstrukturen entwickeln können. Auch der größte Teil des Baumbestands (insgesamt 43, davon 28 Birken, 5 Robinien, 3 Wildkirschen, 1 Ahorn, 1 Pappel, 1 Holunder, 2 Hecken) wurde 2010 entfernt. Ein Großteil der Bäume hatte das Wurzelwerk an den zu entfernenden Gebäudefundamenten statisch angelehnt, so dass der ursprünglich angestrebte Erhalt der Bäume nicht möglich war. In zwei Baumgutachten (Kämpfe 2010) wurde zudem der Zustand der Bäume bewertet. Dabei wurden an den drei Robinien an der Seumestraße erhebliche Schädigungen festgestellt (Pilzbefall, Holzzersatz), die die Standsicherheit der Bäume in Frage stellen.

Es wurden Fällgenehmigungen einschließlich Ausgleichspflanzungen durch das ASG (Sachgebiet Baumschutz) im Rahmen der Baumschutzsatzung ausgesprochen (Bescheide vom 19.02.10, 12.08.10, 17.12.10, bzw. AfU vom 01.07.10). Folgende Ausgleichspflanzungen, die im Plangebiet vorzunehmen sind, wurden festgelegt:
- 5 Heister, 32 Hochstämme 8-14, 1 Hochstamm 14-20 (Bescheid vom 19.02.10),
- 5 Heister, 1 Hochstamm 20-25 (Bescheid vom 12.08.10) und
- 3 Hochstämme 14-20 (Bescheid 17.12.10).

Die Ausgleichspflanzungen aus dem Bescheid vom 12.08.2010 wurden bereits im Plangebiet durchgeführt. Die übrigen Ausgleichspflanzungen werden im Rahmen der Begrünungen der zukünftigen Gärten durchgeführt. Die Verteilung der Neuanpflanzungen auf den Grundstücken wird mittels textlicher Festsetzung geregelt.

Erhalten werden die Bäume Nr. 24 Rosskastanie und Saalweide Nr. 35. Die außerhalb des Plangebietes stehende Birke Nr. 41 bleibt ebenfalls stehen.

Nach der Beräumung des Gebietes ist der Wert des Schutzgutes Pflanzen als gering zu bewerten, allerdings verfügt das Gebiet nach der Entsiegelung über ein hohes Entwicklungspotenzial für das Schutzgut Flora/Fauna.

Boden:
Das Gelände ist schwach geneigt. Es fällt von rund 118m ü.NN im Westen an der Dieskaustraße auf rund 116m ü.NN im Osten an der Seumestraße ab (TK10). Vor der Beräumung und Einebnung war im Inneren des Gebietes eine nord-südlich verlaufende Geländekante von rund einem Meter Höhe ausgebildet, die auf Abgrabungen im östlichen Bereich bzw. Aufschüttungen im westlichen Bereich zurückzuführen war.

Die natürliche geologische Schichtenfolge vor der Nutzung durch den Menschen wird wie folgt beschrieben (Baugrundgutachten Dr. Mokosch 2010):
- Oberste Deckschicht: weichselkaltzeitlicher Sandlöß, maximal 0,7-0,9m mächtig über
- nur im südlichen Bereich: Zwischen 1,6m und 2,0m unter Gelände Saale-1-Grundmoräne, gQSf *), mit sandig-kiesigem Geschiebemergel, streicht in Richtung Nordosten aus über
- saalekaltzeitlicher Hauptterrasse, fQSf *), 5-6m mächtig (im südlichen Bereich 4-5 m), bestehend aus einer Wechsellagerung von Sanden und Kiesen (dicht gelagert) mit geringmächtigen schluffigen Zwischenlagen und einer grobkiesigen Sohle über
- gering mächtige (1-2m) Zwischenlage von Elster-1-Grundmoräne, gQEf über
- 8-9m fluviatile Kiesen und Sanden der Frühelsterterrasse, fQEf *), die bis 110m ü. NN reicht

Durch die vormalige Bebauung und Nutzung sind die natürlichen Bodentypengesellschaften weitestgehend überformt. In der BK 50 (Bodenkarte 1:50:000, LfUG) wird der Boden der nicht versiegelten Bereiche im Geltungsbereich als Lockersyrosem aus antropogenem Substrat angesprochen. Das Grundwasser steht in mehr als einem Meter Tiefe unter Geländeoberkante an. Der Grobbodenanteil (> 2 mm) ist mit 20% hoch. Das Wasserspeichervermögen des Bodens wird der Stufe III (mittel) zugeordnet. Die Kationenaustauschkapazität ist gering, die Luftkapazität hoch. Die Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Einwirkungen ist hoch.

In der Neubewertung der Böden der Stadt Leipzig (Dr. Schnabel, 2001) werden die Böden im Plangebiet als vollständig anthropogen überprägt dargestellt. Sie werden als überbaute Fläche über abgetragenem natürlichem Boden bzw. Versiegelungsflächen auf umgelagertem natürlichen Substrat (<10cm) über gewachsenem Substrat bezeichnet. Im westlichen Bereich sind zudem Hortisole (Gartenböden) ausgewiesen. Der Versiegelungsgrad wird mit 60-80% angegeben. Das Bodenfeuchteregime wird als oberflächenabflussbeherrscht beschrieben, allerdings lagern gut versickernde, durchlässige Schichten unter den Versiegelungen.

Die Darstellungen beziehen sich auf den Zustand bis 2010 vor der umfassenden Beräumung einschließlich der Entfernung der Fundamente.

In den unversiegelten Bereichen an der Seumestraße sind wesentliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs.2 Nr.1 und 2 BBodSchG (Lebensgrundlage für Menschen, Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter- und Pufferfunktion, Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte) weitgehend intakt. Dieser Bereich sollte von Bebauung freigehalten werden (Schreiben AfU vom 13.10.2010).

Nach der Beräumung und Entsiegelung 2010 wurden für drei vorgesehene Baugrundstücke Baugrundgutachten erstellt. In den Baugrundachten (Dr. Mokosch 2010) wird die Abfolge der Schichten beschrieben:

An der Seumestraße

Schicht 1	0,00m – 0,85m	Auffüllungen
Schicht 2	ab 0,85m	Grobsand, kiesig,wechselnd schluffig (saalekaltzeitlicher Hauptterrasse)

An der Göhrenzer Straße (Flst. 5/13)

Schicht 1	0,00m – 0,65m	Auffüllungen, schluffiger Kies, z.T. sandig, lockere bis mitteldichte Lagerung
Schicht 2	0,65m – 1,80m	Grobsand bis Feinkies, schluffig (Saale-1-Grundmoräne), mitteldichte Lagerung
Schicht 3	ab 1,80m	Grobsand, kiesig (saalekaltzeitlicher Hauptterrasse), mitteldichte bis dichte Lagerung

An der Göhrenzer Straße (Flst. 5/12)

Schicht 1	0,00m – 0,25m	Auffüllungen, Kies, lockere bis mitteldichte Lagerung
Schicht 2	0,25m – 1,00m	Geschiebemergel, sandig (Saale-1-Grundmoräne), mitteldichte Lagerung
Schicht 3	1,00m – 1,75m	Geschiebemergel, schwach sandig (Saale-1-Grundmoräne), mitteldichte Lagerung
Schicht 4	ab 1,75m	Grobsand, kiesig (saalekaltzeitlicher Hauptterrasse), mitteldichte bis dichte Lagerung

Die drei Baugrundachten (2010) konkretisieren die Aussagen der bodenkundlichen Bearbeitungen. Deutlich belegen die Baugrundgutachten, dass unterhalb der 0,25 bis 0,85m mächtigen Auffüllungen die natürliche geologische Schichtenabfolge erhalten ist. Während im nordöstlichen Teil des Plangebietes die Auffüllungen direkt auf der sandig-kiesigen Hauptterrasse auflagern, sind im südlichen Teil sandige Schichten der Grundmoräne dazwischen gelagert.

Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale (mindestens eine Schutzfunktion) oder bodenökologische Effekte auf (Neubewertung der Böden, Dr. Schnabel, 2001). Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen.

Altlasten:
Für das ehemals gewerblich genutzte Gebiet liegt keine Eintragung im SALKA (Sächsisches Altlastenkataster) vor (Recherche nach Straßennamen und Flurstücken). Zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Umweltveränderungen / Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs.1 SächsABG zuständige Behörde (Amt für Umweltschutz) ist nach § 10 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen (Schreiben AfU vom 13.10.2010).
Wasser:
Das Plangebiet befindet sich in keinem gemäß § 100 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer.

Im Landschaftsplan ist der westliche Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Grundwasserneubildung dargestellt. Entsprechend dem Hydroisohypsenplan der Stichtagsmessung für den Großraum Leipzig vom Mai 2007 kann für den Standort ein Grundwasserspiegel von etwa 111,8m NN interpoliert werden (SN AfU 15.04.2011). Es ist mit einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers von weniger als 0,5m zu rechnen (Dr. Mokosch 27.05.2011), so dass zukünftig von einem Grundwasserstand bei 112,3m NN auszugehen ist. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist perspektivisch bei rund 4-5m unter Geländeoberkante zu

erwarten. Zeitweilig aufstauendes Sickerwasser ist in stärker schluffigen Zwischenlagen nach starken und anhaltenden Niederschlägen möglich. (Mokosch 2010).
In Teilbereichen des Plangebietes mit oberflächennah anstehenden Sanden und Kiesen ist eine flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser möglich. Um bewerten zu können, in welchem Umfang das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann und welche geeigneten technischen Versickerungsmöglichkeiten realisierbar sind, sind die hydrogeologischen Rahmenbedingungen weitergehend zu untersuchen. In Teilbereichen mit Geschiebemergel ist die Versickerung von Regenwasser mit einem vertikalen Bauwerk (Sickerschacht) in grobsandig bis feinkiesig, ausreichend mächtige Schichten ab 1,5 - 2,0m unter Gelände möglich (Mokosch 2010). Die technischen Regeln für Versickerungsanlagen sind im DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Stand 04/2005) dokumentiert.
Während der Nutzung als Gewerbegebiet waren die Funktionen des Wasserhaushaltes durch die umfassende Versiegelung sehr stark eingeschränkt. Nach der umfassenden Entsiegelung des Plangebietes werden Versickerung und damit auch Grundwasserneubildung wieder möglich.

Luft / Klima:
Das Plangebiet befindet sich in einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich (Landschaftsplan Klima/Luft). Während der Phase der gewerblichen Nutzung trug das Plangebiet aufgrund der starken Versiegelung durch Gebäude und Flächenbefestigungen zur Überwärmung bei. Nach der Entsiegelung des Gebietes ist die Möglichkeit zur Vegetationsentwicklung gegeben, sodass Frisch- und Kaltluft im Plangebiet produziert werden können.

Landschaft:
In der Phase der gewerblichen Nutzung des Gebietes stellte das Gebiet eine Beeinträchtigung des Stadt-Landschaftsbildes im ansonsten eher dörflich geprägten Umfeld dar. Allein der Baumstand trug zur optischen Einbindung des Gebietes in die Ortslage bei. Das Gebiet verfügte über keine Aufenthaltsqualitäten.

Zwischen 1992 und 2010 stellte sich das Plangebiet als brach liegendes ehemaliges Gewerbegebiet dar. Die brach liegende Fläche war durch verfallene Gebäude, versiegelte Flächen und verschiedenartigen Ruderalaufwuchs gekennzeichnet. Stadtbildprägende Bäume waren in den Randbereichen anzutreffen. Das Gebiet war in dieser Phase umzäunt, so dass Müllablagerungen weitgehend unterbunden werden konnte. Dennoch waren Verwahrlosungserscheinungen zu verzeichnen.

Aufgrund des verwahrlosten Zustands wurde das Plangebiet nicht für Erholungs- oder Freizeitaktivitäten genutzt bzw. stand aufgrund der Einzäunungen nicht dafür zur Verfügung. In der Phase zwischen 1992 und 2010 wies das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholungs-/ Freizeitnutzung einen geringen Wert auf.

Das Gebiet ist auch derzeit umzäunt und somit nicht betretbar. Zwar sind die ehemaligen Gebäudekomplexe und die flächigen Versiegelungen entfernt, was als Aufwertung des Landschaftsbildes zu betrachten ist, der weitgehende Verlust des Baumbestandes ist allerdings als neue Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verzeichnen. Die derzeit ausgeräumte, kahle und umzäunte Fläche innerhalb der Ortslage verfügt über keinen Wert für die naturgebundene Freizeit- und Erholungsnutzung.

Menschen:
Für die Zeit während der gewerblichen Nutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass es zu Belastungen für die Bewohner der angrenzenden Bereiche gekommen ist, resultierend aus den Geräuschemissionen aus dem Gebiet und dem wahrscheinlich erhöhten Lieferverkehr in und aus dem Gebiet. Seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung 1992 gehen keine Lärm- oder Schadstoffemissionen von dem Gebiet aus.

Angrenzende Nutzungen, die von zukünftigen Emissionen aus dem Plangebiet betroffen sein könnten, sind die Wohnnutzungen entlang der Dieskaustraße und Seumestraße. Die Anzahl, der in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets wohnenden Personen, wird auf rund 80 geschätzt.

Emissionsquellen, die auf das Plangebiet wirken, sind kleinere Gewerbebetriebe und Verkehrsanlagen. In der Göhrenzer Straße, die das Plangebiet im Süden begrenzt, befindet sich ein Modelbaubetrieb mit Holzbearbeitung, in der Seumestraße östlich des Plangebietes eine Bleiglaserei. Beide Firmen haben Bestandsschutz (Schreiben AfU 13.10.2010).

Das Plangebiet ist von Verkehrsimmissionen betroffen. Die direkt angrenzenden Straßen Dieskaustraße und Seumestraße und die Bahnlinie Leipzig - Gera sind je nach Tageszeit stark befahren. Der Abstand zur Bahnstrecke Leipzig-Gera im Westen des Plangebiets beträgt 70-90m. Zudem verkehrt auf der Dieskaustraße die Straßenbahnlinie 13 mit rund 90 Bewegungen in jeweils nördliche und südliche Richtung am Tag und rund 14 Bewegungen in jeweils beide Richtungen in der Nacht. Es wurden Mittelungspegel errechnet, die die Lautstärke am Ort des Entstehens quantifizieren (Untersuchung des Verkehrslärms einschließlich Straßenbahn und Eisenbahn im B-Plangebiet "Wohngebiet westlich der Seumestraße, Leipzig", Gutachten Nr. 110104 vom 10.02.2011, Überarbeitung 08.06.2011, AKIB 2011).

Verkehrslärm	Mittelungspegel Tag	Mittelungspegel Nacht
Seumestraße	51,0 dB	43,7 dB
Dieskaustraße	61,1 dB	52,1 dB
Straßenbahn	52,5 dB	43,7 dB
Schiene Güterverkehr	63,5 dB	64,5 dB
Schiene Personenverkehr	43,0 dB	38,0 dB

Der Anliegerverkehr in der Göhrenzer Straße liegt mehr als 10 dB unter den anderen Emissionen und schalltechnisch nicht relevant.

Ausgehend von diesen Mittelungspegeln ist festzustellen, das das Plangebiet stark verlärmt ist und die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet (Tagwert 55dB(A), Nachtwert 45(dB(A)) deutlich überschritten werden. Erst ab einer Tiefe von etwa 40,00m zur Dieskaustraße und etwa 20,00m zur Seumestraße werden die Orientierungswerte (Tagwert) erreicht. Der Orientierungswert für den Nachtwert wird bei ungehinderter Schallausbreitung im Gebiet an fast keiner Stelle des Plangebiets erreicht. Lediglich dort, wo die Schallausbreitung durch die vorhandenen Bestandsbebauung (Dieskaustraße 331 und 333) behindert wird, werden die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum eingehalten.

Kultur und sonstige Sachgüter:
Im Plangebiet sind keine relevanten oberirdischen Sach- und Kulturgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch die Planaufstellung nicht. Allerdings besitzt das Areal eine archäologische Relevanz, die belegt ist durch aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (mittelalterlicher Dorfkern Knautkleeberg), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.
Deshalb müssen durch das Landesamt für Archäologie (LfA) vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und LfA abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch die Landesdirektion Leipzig.

7. 5 Entwicklungsprognose

Bei Nicht-Durchführung der Planung
Für die Erstellung der Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung ist der Zustand zu bewerten, der bei Nutzung des bereits vorhandenen Baurechts, hergestellt werden könnte. Grundlage dafür ist der planungsrechtliche Zustand, über den das Plangebiet bereits jetzt - ohne Durchführung des Bauleitplanverfahrens - verfügt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB, wobei die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes entscheidend ist. Die vorhandenen Nutzungsarten an der Dieskaustraße, der Seumestraße und der Göhrenzer Straße entsprechen aufgrund der Wohnungsnutzung einem allgemeinen Wohngebiet. Die Bebauung wird durch die maximal dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise entlang der Hauptstraßen und die niedrigere Bebauung an der Nebenstraße geprägt. Der Versiegelungsgrad der umliegenden Grundstücke variiert zwischen ca. 20% (Grundstücke mit großen Gartenflächen östlich der Seumestraße) und 60% (Geschosswohnungsbau nördlich des Plangebietes). Eine Versiegelung von 30% im Plangebiet würde in etwa dem durchschnittlichen Versiegelungsgrad der umgebenden Bebauung und den Vorgaben der BauNVO für allgemeine Wohngebiete entsprechen. Demnach sind hinsichtlich des Versiegelungsgrades keine Unterschiede der Entwicklungsprognosen für die "Nichtdurchführung der Planung" und die "Durchführung der Planung" zu erwarten, da im Bebauungsplan die maximale Versiegelung ebenfalls auf 30% der Gesamtfläche begrenzt wird (Festsetzung der GRZ auf 0,3).

Unterschiede ergeben sich allerdings bezüglich Größe, Höhe und Stellung der Gebäude, Während bei einer Bebauung nach § 34 BauGB Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen entlang der Dieskaustraße und der Seumestraße zulässig wäre, wird in der Planung die gesamte Fläche von Einfamilienhäusern und Gärten eingenommen. Die Entwicklungsprognosen beschränken sich somit auf die Auswirkungen der beschriebenen Unterschiede (Größe, Höhe und Stellung der Gebäude).

Flora und Fauna:
Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wäre eine straßenbegleitende, maximal 3-geschossige Wohnbebauung zulässig. Der Innenbereich würde von Bebauung frei gehalten und es könnte sich eine zusammenhängende Garten-/ Vegetationsfläche entwickeln. Der Biotopverbund zu den angrenzenden Freiflächen wäre allerdings durch die mehrstöckige Bebauung stark beeinträchtigt.

Boden:
Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts wäre eine straßenbegleitende, maximal 3-geschossige Wohnbebauung zulässig. Dadurch würden auch derzeit noch relativ wenig überformte Bodenareale mit weitgehend intakten Bodenfunktionen an der Seumestraße in Anspruch genommen. Der Innerbereich würde von Bebauung frei gehalten und es könnte sich eine zusammenhängende Gartenfläche mit den typischen Gartenböden (Hortisole) entwickeln.

Wasser:
Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Wohnbebauung zulässig. Dadurch würden auch derzeit noch relativ wenig überformte Bodenareale mit weitgehend natürlicher Versickerungsfunktion an der Seumestraße in Anspruch genommen. Der Innenbereich würde von Bebauung und Versiegelungen weitgehend frei gehalten werden. Es könnte sich eine zusammenhängende Grünfläche entwickeln, in der Niederschlagswasser versickern und somit zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Luft / Klima:
Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts wäre eine straßenbegleitende, maximal 3-geschossige Wohnbebauung zulässig. Die zusammenhängende Vegetationsfläche in Inneren des Gebietes würde zur Kalt- und Frischluftentstehung beitragen. Der Luftaustausch mit der Umgebung wäre allerdings durch die relativ hohe straßenbegleitende Bebauung beeinträchtigt.

Landschaft:
Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts wäre eine straßenbegleitende, maximal 3-geschossige Wohnbebauung zulässig. Die mehrgeschossige Wohnbebauung würde dem dörflichen Charakter der alten Ortslage wenig entsprechen. Die zusammenhängende Grünfläche im Inneren des Gebietes würde für die Bewohner der angrenzenden Bebauung einen hohen Freizeit- und Erholungswert aufweisen. Von den Straßen wären diese Bereich allerdings kaum einsehbar.

Menschen:
Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts wäre eine straßenbegleitende, maximal 3-geschossige Wohnbebauung zulässig. Die mehrgeschossige Wohnbebauung würde den Eintrag von verkehrsbedingten Immissionen in den Innenbereich weitgehend verhindern bzw. vermindern.

Bei Durchführung der Planung
Flora und Fauna:
Bei Durchführung der Planung wird eine stark durchgrünte Einfamilienhaussiedlung mit relativ geringem Versieglungsgrad entstehen. Aufgrund der Festsetzung der GRZ auf 0,3 stehen rund 9.000m² für die gärtnerische Nutzung im Gebiet zur Verfügung. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern die Entwicklung von strukturreichen, gärtnerisch genutzten Vegetationsflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen. Es entstehen neue Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt. Der Biotopverbund zu den angrenzenden Grünflächen ist durch die lockere Bebauung gesichert. Vorhandene Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weniger nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna verursacht als bei Nutzung des bereits bestehenden Baurechts. Mit den grünordnerischen Festsetzungen können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna vermieden werden. Die Durchführung der im B-Plan festgesetzten Begrünung stellt eine erhebliche Umweltauswirkung auf den derzeitigen Umweltzustand dar. Diese positive Umweltauswirkung ist jedoch nicht abwägungserheblich.

Boden:
Bei Durchführung der Planung werden 20 Einfamilienhäuser mit Zufahrten und Nebenanlagen errichtet. Insgesamt wird die Versieglung durch Festsetzung der GRZ auf 30% im Geltungsbereich beschränkt. In die derzeit noch relativ wenig überformten Bodenareale mit weitgehend intakten Bodenfunktionen an der Seumestraße wird in geringerem Umfang eingegriffen als bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ermöglicht, die nicht bereits zulässig sind.

Wasser:
Bei Durchführung der Planung werden 20 Einfamilienhäuser mit Zufahrten und Nebenanlagen errichtet. Insgesamt wird die Versieglung durch Festsetzung der GRZ auf 30% im Geltungsbereich beschränkt. In die derzeit noch relativ wenig überformten Bodenareale mit weitgehend natürlicher Versickerungsfunktion an der Seumestraße wird in geringerem Umfang eingegriffen als bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Auf den nicht überbaren Grundstücksflächen entstehen Gärten, in denen Niederschlagswasser versickern und somit zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Bei Umsetzung der Planung werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ermöglicht, die nicht bereits im Rahmen des bestehenden Baurechts zulässig wären.

Luft / Klima:
Bei Durchführung der Planung entsteht eine Einfamilienhaussiedlung mit lockerer Bebauung. Die Gärten, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, tragen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei. Der Luftaustausch im Gebiet und mit der Umgebung ist durch die lockere und niedrige Bebauung gewährleistet.

Bei Umsetzung der Planung werden weniger nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft verursacht als bei Nutzung des bereits bestehenden Baurechts.

Landschaft:
Bei Durchführung der Planung entsteht eine stark durchgrünte Einfamilienhaussiedlung mit lockerer Bebauung. Die großzügigen Gärten, die das Plangebiet prägen, verfügen für die Bewohner der Siedlung über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch von den angrenzenden Straßen sind die Gartenbereiche einsehbar. Die geplante Bebauung fügt sich harmonischer in das Stadtlandschaftsbild ein als die Bebauung, die bei Nutzung des bestehenden Baurechts möglich wäre.

Bei Umsetzung der Planung werden weniger nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verursacht als bei Nutzung des bereits bestehenden Baurechts.
Menschen:
Bei Durchführung der Planung entsteht eine Einfamilienhaussiedlung mit lockerer Bebauung. Die geplante lockere Bebauung kann den Innenbereich weniger gut gegen den Eintrag von verkehrsbedingten Immissionen schützen.

Zur Bewertung der Lärmbelastung durch die bestehenden Verkehrsanlagen wurde eine Untersuchung des Verkehrslärms einschließlich Straßenbahn und Eisenbahn im B-Plangebiet "Wohngebiet westlich der Seumestraße, Leipzig" (AKIB 2011) durchgeführt. Anhand der Belegungszahlen von Straßen und Schienen wurden Mittelungswerte an den Emissionsquellen ermittelt (s. Kap. 7.4 Menschen). Für insgesamt 80 maßgebliche Immissionsorte wird die Schallausbreitung (Beurteilungspegel) berechnet. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den vier Seiten der geplanten Gebäude in vier Meter Höhe.

Die gemäß DIN 18005 zulässigen Immissionen in Allgemeinen Wohngebieten betragen 55dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (städtebauliche Orientierungswerte). Die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden insbesondere an der Seite Dieskaustraße tags und nachts deutlich überschritten.

Entsprechend dem Gutachten liegen in der Dieskaustraße die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Westfassade der Bebauung auf dem Flurstücks 5/21 (Immissionsort 5) bei 67dB(A) für den Tagzeitraum und 59,4dB(A) im Nachtzeitraum. In der Seumestraße liegen die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Ostfassade der Bebauung auf dem Flurstück 5/7 (Immissionsort 75) bei 57,5dB(A) für den Tagzeitraum und 50,3dB(A) im Nachtzeitraum. Im Blockinnenbereich liegen die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Westfassade der Bebauung auf dem Flurstück 5/15 (Immissionsort 49) bei 54,3dB(A) und 48,9dB(A) im Nachtzeitraum.

Als Lärmschutz für die Außenwohnbereiche wird die Errichtung einer Schallschutzwand ($R'_w \geq$ 20 dB) an der Ecke Dieskaustraße / Göhrenzer Straße auf der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,20m festgesetzt. Weiterhin sind an der Dieskaustraße Lärmschutzmaßnahmen zwischen den geplanten Eigenheimen erforderlich. Die Wohngebäude und Garagen (auch Carports) im WA 1.5 sind unter Beachtung der Festsetzung einer offenen Bauweise so aneinander zu bauen, dass sie eine geschlossene Reihe bilden. Ist dies innerhalb der Baufenster nicht möglich, sind die Abstände durch geschlossene Wände ($R'_w \geq$ 20 dB) mit einer Höhe von 2,00m zu schließen. Im WA 1.5 sind nur Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand zulässig. Mit der Festsetzung werden die Lärmimmissionen auf den von der Straße abgewandten Grundstücksflächen bzw. Außenwohnbereichen gemindert. Die städtebaulichen Orientie-

rungswerte werden allerdings auch bei Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig eingehalten.

Es sind weiterhin Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden erforderlich. Es wurden maßgebliche Lärmpegelbereiche (AKIB 2011) bestimmt und in der Planzeichnung in Zuordnung zu den einzelnen Baufenstern dargestellt. Für die geplanten Bauvorhaben sind passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche, in der Regel Fenster mit erhöhter Schalldämmung zum Schutz vor Außenlärm) in Abhängigkeit vom ermittelten Lärmpegelbereich erforderlich. Die Außenbauteile müssen die in der DIN 4109 (Tabelle 8), entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße aufweisen.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, 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 an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese Beeinträchtigung von vornherein ausschließen zu können.

Diese Regelungen dienen dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die von der Bahnstrecke Leipzig - Gera und dem Fahrverkehr auf Dieskau- und Seumestraße ausgehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Anhaltspunkte für umweltbezogene Auswirkungen darauf oder auf andere Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

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

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden festgesetzt:

- Begrenzung der Versieglung auf maximal 30% der Gesamtfläche durch Festsetzung der GRZ auf 0,3,
- Verwendung von Materialien zur Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten, welche gewährleisten, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann
- Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten, mittelkronigen Laubbaums (STU 16-18 cm) je Baugrundstück je angefangene 200m² nicht überbauter Grundstücksfläche,
- Einfriedungen der Grundstücke durch Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten (z.B. Hainbuche),
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Errichtung einer Schallschutzwand ($R'_w \geq 20$ dB) an der Ecke Dieskaustraße / Göhrenzer Straße und Schließen der Lücken zwischen den Wohnhäusern an der Dieskaustraße durch Garagen und Carports mit geschlossener Rückwand und Schallschutzwänden zur Minderung der Lärmemissionen in den Außenwohnbereichen des Geltungsbereichs,
- Ausweisung von Lärmpegelbereichen, in denen bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmbelastung (passive Schallschutzmaßnahmen) zu treffen sind, um den Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in den Schlafräumen und 40 dB(A) tags in den Wohnräumen und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zu überschreiten.

Ferner wird für die Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen empfohlen,
- Flach geneigte Dächer zu begrünen
- Fassaden zu begrünen
- anfallendes Niederschlagswasser zu bevorraten und
- alternative Energieträger zur Senkung des Gebäudeenergiebedarfs anzuwenden.

7.7 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 371, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung von 20 Einzelhäusern im Stadtteil Knauthain-Knautkleeberg auf einer insgesamt rund 14.000m² großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei die bestehende baurechtliche Situation aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die ehemalige gewerbliche Nutzung führt zu Vorbelastungen in Hinblick auf alle Schutzgüter. Bei Umsetzung der Planung werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermöglicht, die nicht bereits im Rahmen des bestehenden Baurechts zulässig wären.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB und dem darin enthaltenen Verweis auf § 13 Abs. 2 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung abgesehen werden kann, nicht durchgeführt.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 14.11.2011. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch von der öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es wurden 16 TöB beteiligt. Seitens der TöB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen würden.

Keine Stellungnahmen wurde abgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege und der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig.

Keine Bedenken zum B-Plan wurden geäußert von
- der Landesdirektion Leipzig,
- den Leipziger Verkehrsbetrieben GmbH,
- dem Regionaler Planungsverband Westsachsen,
- dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
- der Verbundnetz Gas AG
- der Mitgas Verteilnetz GmbH
- den Stadtwerke Leipzig Netz GmbH
- der LVB GmbH
- der envia Verteilnetz GmbH
- der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH

Die **Hinweise** der
- des Landesamtes für Archäologie
- des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- der Polizeidirektion
- der Stadtreinigung
- den Wasserwerken
- der DB Services Immobilien GmbH

waren in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt gewesen bzw. besaßen keine planungsrechtliche Relevanz.

Stellungnahmen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten, wurden nicht vorgebracht. Hieraus resultierend hat bereits der Entwurf dieses Bebauungsplanes einen Zustand nach § 33 Absatz 1 BauBG erreicht.

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

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 15.11.2011 bis 14.12.2011 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen **3 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan ein. In die Abwägung eingestellt und in der weiteren Planung **berücksichtigt** wurde aus den eingegangenen Stellungnahmen die Anregung zur Zulässigkeit der Farbe Weiß für die farbliche Gestaltung der Hauseingangstüre, Tür-/Fensterrahmen, Klappläden, Fassadenspaliere, Pergolen, Einfriedung, Carport und dgl. Die Berücksichtigung führte zu einer entsprechenden geringfügigen Aufweitung der textl. Festsetzung Nr. 2.1.5. zu den Zusatzfarben. Durch die Erweiterung der

Nicht berücksichtigt wurden die

- Aussage, die Bebauung füge sich aufgrund ihrer Dominanz, ihrer Höhe und der Dachform (Flachdach) nicht in das Ortsbild der Seumestraße ein, da die vorliegenden Planung mit ihren Inhalten auf die vorherrschende heterogenen Bebauung mit I-III-geschossiger Bebauung bereits reagiert und die Maßstäblichkeit der Bebauung der näheren Umgebung aufnimmt.
- Hinweise zur Zulässigkeit alternativer Fassadenfarben, da dadurch das Ziel einer einheitlichen Siedlungsentwicklung, die neben der Gestalt der Gebäude maßgeblich durch deren Farbigkeit bestimmt wird, nicht umgesetzt werden könnte. Zudem wirken die in einer Stellungnahme angeregten weißen Fassaden zu kontrastierend zum vorgesehenen Farbspektrum.
- Forderung nach größeren Dachüberständen, da diese in der historischen Ortslage von Knautkleeberg eher untypisch sind und bereits für den Wetterschutz angemessene Dachüberstände von 30 cm plus Dachrinne zulässig sind.

Bereits berücksichtigt waren die Aussagen zur Lärmbeeinträchtigung angrenzender Grundstücke aufgrund der angestrebten Entwicklung und der damit verbundenen Verkehrsbelastung sowie der Verschattung gegenüberliegenden Grundstücke in der Seumestraße aufgrund der geplanten Höhe der künftigen Bebauung.

Als „Dritte“ (Bürgervereine, Umweltverbände) wurden der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) LV Sachsen e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie die Bürgerinitiative Knauthain/Knautkleeberg durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 14.11.2011 beteiligt.

Von den an der Planung beteiligten Dritten nutzte lediglich die Bürgerinitiative Knauthain/Knautkleeberg die Möglichkeit einer aktiven Beteiligung. Die Umweltverbände gaben keine Stellungnahmen ab.

Der Hinweis der Bürgerinitiative zu unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Nutzung regenerativer Energien aufgrund der festgesetzten Dachformen bzw. –ausrichtung und der Anzahl zu pflanzender Bäume war in der Planung bereits berücksichtigt gewesen.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das vorliegende Plangebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden und mit freistehenden Einfamilien- / Stadthäusern entlang der bestehenden Straßen straßenraumbegleitend in offener Bauweise bebaut werden. Im Inneren des Plangebietes sollen 5 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden und über den Schatzweg (Privatstraße) erschlossen werden.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Entwicklung des brachliegenden Grundstücks für eine Bebauung mit 20 freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einer Fläche zwischen 500qm und 750qm. Das Bebauungskonzept geht dabei zunächst von einer straßenbegleitenden Bebauung mit Vorgärten in einer Tiefe von 3,00 – 5,00m aus. Im Verlauf der angrenzenden Straßen sollen ¾ der geplanten Neubauten errichtet werden. Lediglich 5 Gebäude sollen im Blockinnenbereich errichtet werden und über eine Privatstraße (Schatzweg) erschlossen werden. Angestrebt wird ein Mischung unterschiedlicher Haustypen, die sich in ihrer Gesamtheit städtebaulich homogen in das Umfeld des Plangebietes z.B. durch die Farbigkeit (Farbkonzept für Fassaden), Dachformen (SD, FD) und Stellung der Gebäude (insbesondere entlang der Dieskaustraße und der Göhrenzer Straße traufständig) einpassen.

Alle Gebäude sollen eine Grundfläche von max. 100m² erhalten, wobei die Grundform der Gebäude in Abhängigkeit von ihrem Standort variiert. Entlang der Dieskaustraße und im Inneren des Plangebietes sollen eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach errichtet werden können. Entlang der Seumestraße und im Bereich der platzartigen Aufweitung an der Einmündung der Göhrenzer Straße sollen Gebäude mit wenigstens zwei Vollgeschossen auf rechteckigen Grundflächen errichtet werden. Im Platzbereich sollen zwei Gebäude mit Satteldach giebelständig ausgeführt werden und in Anlehnung an die dort bereits errichteten Neubauten den Platz in Richtung Westen räumlich fassen. Ebenfalls in Anlehnung an die bereits errichteten Neubauten soll das südlichste Haus in der Seumestraße als traufständiges zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach ausgeführt werden. Die nördlich daran anschließenden Gebäude sollen sich mit ihrer Schmalseite zur Seumestraße orientieren. Diese Gebäude sollen wenigstens zwei Vollgeschosse aufweisen und mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Entlang der Göhrenzer Straße sollen ebenfalls nur begrünte Flachdächer zulässig sein. Allerdings ist hier die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Im Inneren des Gebietes sollen durch trauf- oder giebelständige Gebäude die Nutzung der Dachflächen für die Solarenergiegewinnung optimiert werden.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb der jeweiligen Grundstücke in Carports oder Garagen untergebracht werden. Diese sollen eine bauliche Einheit mit den Hauptgebäuden bilden, um den Flächenverbrauch zu minimieren und größere zusammenhängende Gartenflächen zu bilden.

Bebauungskonzept, Stand Februar 2011

9.3 Erschließungskonzept

Zur Erschließung der im Inneren des Plangebiets gelegenen Grundstücke wird eine Privatstraße (Mindestachslast 10t) auf der bereits vorhandenen versiegelten befahrbaren Fläche hergestellt, die das Plangebiet von der Dieskaustraße aus als Sackgasse erschließt. Diese Straße wurde mittlerweile als *Schatzweg* durch das Amt für Statistik und Wahlen in das Straßenregister übernommen. Der Schatzweg wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Durch eine entsprechende Gestaltung soll die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Nutzer erhöht und das Unfallrisiko für z.B. spielende Kinder minimiert werden. Die Straße hat eine Breite von 5,30m bzw. 5,0m und wird, da sie mittig auf die zu erschließenden Grundstücke zuläuft, als Wendehammer ausgebaut. Der Ausbaugrad und die Breite entsprechen den Standards der Stadt Leipzig, so dass ein Wenden von Müllfahrzeugen und Feuerwehren gewährleistet ist. Eine Kennzeichnung der Straße als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht beabsichtigt und wegen der letztlich zur Verfügung stehenden Breite von 4,75m nicht möglich.

Die Anbindung der neuen Privatstraße erfolgt unmittelbar am Sicherungsbereich einer Bahnübergangssicherungsanlage, die die Ein- und Ausfahrt der Straßenbahnzüge vom Bahnkörper an der Haltestelle Seumestraße in die Fahrbahn der Dieskaustraße sichert. Bei einer Zulassung aller Fahrbahnbeziehungen währe daher eine Signalisierung dieser Knotenzufahrt, wenn nicht gar eine Vollsignalisierung des gesamten Knotens erforderlich. Allerdings steht dieser Aufwand zu keinem Verhältnis zum Nutzen für fünf betroffene Wohnhäuser.

Deswegen ist das Linksabbiegen an dieser Einmündung grundsätzlich untersagt. Angesichts der geringen Zahl der täglichen Ein- und Ausfahrten ist diese Beschränkung der Zufahrt (rechts einbiegen, rechts ausfahren) vertretbar. Das Aufstellen des Zeichens 209-20 der StVO wonach das Ausfahren aus dem Schatzweg nur nach rechts möglich ist, ist zwischen Projektentwickler, LVB GmbH, dem Verkehrs- und Tiefbauamt und dem beauftragten Ingenieurbüro Dehnert & Partner abgestimmt und wird entsprechend ausgeführt werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird Bestandteil des Erschließungsvertrages zum Schatzweg.

Die versorgungstechnische Erschließung erfolgt für die an der Dieskau-, Seume- und Göhrenzer Straße gelegenen Grundstücke über die in diesen Straßen anliegenden Medien. Für die im Inneren des Gebiets gelegenen Grundstücke erfolgt die Erschließung über die Mischverkehrsfläche. Innerhalb dieser Fläche liegen die neu zu verlegenden Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Gas-, Strom- und Telefonleitungen. Ein Anschluss dieser Leitungen soll über die vorhandenen Leitungen in der Dieskaustraße erfolgen.

Das Plangebiet soll abwasserseitig im Trennverfahren erschlossen werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend innerhalb der jeweiligen Grundstücke versickert werden. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten ist dies mit einem Sickerbauwerk möglich. Eine Einleitung des auf dem Schatzweg anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Leitungsnetz ist ausnahmsweise und nur gedrosselt möglich.

Die Müllentsorgung des Gebietes ist sichergestellt. Da das Wenden für Müllfahrzeuge innerhalb des Schatzweges nicht möglich ist, müssen die Abfallbehälter zur Entsorgung an der Dieskaustraße am jeweiligen Entsorgungstag bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck wird im Zuge der Errichtung des Schatzweges ein Sammelplatz an der Einmündung zur Dieskaustraße durch den Projektentwickler eingerichtet.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Nach der Beräumung des Plangebietes einschließlich der Beseitigung der noch vorhandenen Fundamente der ehemaligen Bebauung existieren im Gebiet keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Lediglich zwei Bäume, einmal im Bereich der platzartigen Aufweitung an der Seumestraße sowie im nördlichen Teil des Plangebiets konnten erhalten werden und werden im B-Plan auch auf Erhalt festgesetzt.

Das Grünkonzept ist somit vorrangig auf die Neubegrünung des Gebietes ausgerichtet. Hierbei wird vor allem das Ziel verfolgt, strukturreiche, gärtnerisch genutzte Vegetationsflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen in den privaten Gartenbereichen anzulegen. Je Grundstück sind mind. 2 Laubbäume anzupflanzen. Andere Maßnahmen wie z.B. die Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten tragen zur Entstehung eines durchgrünten Wohnquartiers bei.

Die entstehenden Gartenflächen werden weitgehend von Nebenanlagen wie z.B. Schuppen freigehalten, um möglichst große zusammenhängender Grünflächen zu schaffen.

C. VORAUSSICHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 5/4,
im Osten	durch die östliche Grenze des Flurstücks 5/4,
im Süden	durch die südliche Grenze des Flurstücks 5/4 und
im Westen	durch die südliche Grenze des Flurstücks 5/4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 1,4 ha und umfasst das zur Gemarkung Knautkleeberg gehörende Flurstück 5/4 vollständig. Der Geltungsbereich umfasst damit alle Flächen, die zum Erreichen der Planungsziele erforderlich sind.

11. Gliederung des Plangebietes

Inhalt der Planung sollen die Festsetzungen sein, die für die Zulässigkeit der im städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung mit ca. 20 Einfamilienhäusern und der Erschließungsstraße erforderlich sind (siehe Kapitel 9). Es sollen u. a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, Verkehrsflächen, Schallschutzmaßnahmen - soweit erforderlich -, bauordnungsrechtliche gestalterische Vorgaben sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden.

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept in:

- sechs **Baugebiete** für Wohnnutzungen mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** zur Erschließung der im Blockinnenbereich im Baugebiet WA 1.6 gelegenen Baugrundstücke

Die Erläuterung und Begründung dieser Gliederung des Plangebietes ergibt sich aus den nachfolgenden Begründungen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ab Kapitel 12 inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in *kursiver Formatierung* wiedergegeben.

12.1 Baugebiete – Allgemeines Wohngebiet (WA)

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)

Begründung:
Mit dieser Festsetzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und damit eindeutig auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Die Festsetzung erfolgt in Anpassung an die Eigenart der Umgebung des Plangebietes, welche im Sinne des § 4 BauNVO als ein Gebiet einzustufen ist, das vorwiegend dem Wohnen dient (Allgemeines Wohngebiet). Mit dieser Festsetzung soll zudem abschließend klargestellt werden, dass auf den bis etwa 1992 durch Gewerbebetriebe geprägten und mittlerweile weitgehend beräumten Flä-

chen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen gewerbliche Nutzungen unzulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck der Flächen klargestellt, planungsrechtlich gesichert und die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens gesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

12.1.2. Feinsteuerung

Innerhalb der Baugebiete sind die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und die vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.1 und 1.1.2)

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

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

Für die Ansiedlung der hier generell ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen stehen andere geeignete (Gewerbe)Gebiete in den angrenzenden Ortsteilen zur Verfügung. Aber auch in den Quartieren entlang der Dieskaustraße – vor allem in der nahe gelegenen Nahversorgungslage Knautkleeberg - und der Seumestraße könnten die hier ausgeschlossenen Nutzungen untergebracht werden. Die ebenfalls ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen wegen ihres wesentlich höheren Flächenanspruchs, ihrer besonderen Bautypologie und der insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störwirkung im Widerspruch zu den bereits aufgeführten städtebaulichen Zielstellungen.

12. 2 Maß der baulichen Nutzung

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

12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.1)

Das Plangebiet ist durch die bauliche Dichte der bestehenden Bebauung an dessen Nordseite und durch die benachbarten Wohn- und Dorfgebiete vorgeprägt. Die baulichen Dichten, die hier erreicht werden, entsprechend der beabsichtigten Festsetzung. Die Festsetzung unterschreitet die im § 17 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

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

12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die für die Baugebiete WA 1.1. und WA 1.2 mit mindestens II und höchstens III , für die Baugebiete WA 1.4 und WA 1.6 mit höchstens II für das Baugebiet WA 1.3 mit II, zwingend festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.2)

Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgegeben und eine harmonische Integration der zukünftigen Bebauung in die vorstädtisch und dörflich geprägte Bebauung der Umgebung sichergestellt.

12.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Für das Baugebiet WA 1.5 wird eine Traufhöhe von mindestens 3,30m und höchstens 3,80m festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.3)

Mit dieser Festsetzung wird für die straßenbegleitende Bebauung an der Dieskaustraße sichergestellt, das hier beabsichtigte Bebauung raumbildend wirkt und der Straßenraum der Dieskaustraße städtebaulich gefasst wird.

Die Bezugshöhe für die Festsetzung ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

12. 3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.1)

Grundsätzlich entspricht die festgesetzte offene Bauweise der Eigenart der nähren Umgebung. Zudem soll mit dieser Festsetzung dem städtebaulichen Konzept entsprochen und die beabsichtigte Entwicklung der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Dem aktuell am häufigsten nachgefragten Segment der Einzelhäuser soll durch eine entsprechende Präzisierung der zulässigen offenen Bauweise – in den Gebieten sollen nur Einzelhäuser zulässig sein - entsprochen werden. Zudem wird dadurch einer, dem städtebaulichen Rahmen unangemessen dichten Bebauung auf zu kleinen Grundstücken entgegen gewirkt.

12.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.2 und 1.3.3)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen und gewährleisten eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster.
Die Abgrenzung der Baufenster durch Baulinien und Baugrenzen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die gewünschte Bebauungsstruktur in den einzelnen Baugebieten. Insbesondere die Festsetzung der Baulinien entlang der angrenzenden Straßen unterstützt den gewollten Charakter einer geordneten straßenbegleitenden Bebauung. Die ein-

heitlichen Baufluchten unterstützen dabei die städtebaulich Zielstellung baulich eingefasster Straßenräume, welche wegen der nur geringen Höhe der Gebäude auf andere Weise nur schwer umzusetzen wäre. Die Festsetzung von Baulinien verhindert das stadträumlich ungewollte Verspringen der Häuserfronten.

Für die im Blockinnenbereich gelegenen Baugrundstücke wird das Baufenster allseits durch Baugrenzen begrenzt, da hier eine etwas höhere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zugelassen werden soll. Die Tiefe des Baufensters von 12,50m, die sich am städtebaulichen Konzept orientiert, gewährleistet dennoch eine am Schatzweg ausgerichtete Bebauung.

Neben den Wohnhäusern sollen in den Baugebieten innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs und die Nebenanlagen untergebracht werden (siehe dazu auch Punkt 12.3.3 und 12.4). Um vor den Garagen eine entsprechende Aufstellfläche zu ermöglichen, dürfen Garagen dort wo eine Baulinie festgesetzt ist, hinter dieser zurückbleiben (siehe dazu auch Kapitel 12.4.1).

12.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen zulässig, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude angrenzen und die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche Terrassenfläche 10 m² nicht überschreitet.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1. 2)

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

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

12.4 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen

12.4.1 Stellplätze und Garagen (auch Carports)

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

Stellplätze und Garagen (auch Carports) innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.4.1 und Teil B: Text, Punkt 1. 3.1 und 1.3.2)

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

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

12.4.2 Nebenanlagen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück 1 Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von max. 15 m³ Bruttorauminhalt zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1. 3.3)

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit für solche baulichen Anlagen geregelt werden, die nicht dem ruhenden Verkehr dienen. Mit der Beschränkung der Größe für die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Sitzecken) soll der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt werden. Diesem Zweck dient auch die Beschränkung der Anzahl auf eine Nebenanlage je Baugrundstück, wobei mit dieser Festsetzung zusätzlich noch einer städtebaulich unerwünschten „Übermöblierung“ der privaten Freiflächen entgegengewirkt werden soll.

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

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

12.4.3 Besucherstellplätze

Im Plangebiet sind Flächen für Besucherstellplätze festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.4.1)

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Besucherstellplätze mit dem Ziel festgesetzt, die genaue Lage dieser notwendigen Anlage abschließend zu regeln. Grundsätzlich erfolgt der Stellplatznachweis auf den Grundstücken, wodurch jedoch nicht der Anteil benötigter Stellplätze für die Besucher erfasst wird.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zur Versickerung zu bringen.
Die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.1 und 1.4.2)

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

Auf einer vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser wird verzichtet, da die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Entsorgungsleitungen der KWL GmbH ausreichende Kapazitäten aufweisen und somit die Einleitung möglich ist. Seitens der KWL GmbH wird darauf hingewiesen, dass einen Einleitung nur ausnahmsweise und gedrosselt erfolgen

kann. Unabhängig davon führt die gegenüber dem bis 2010 vorhandenen Grundstückszustand deutlich verringerte Versiegelung zu einer deutlich verbesserten Grundwasserneubildungsrate. In Teilbereichen des Plangebietes mit oberflächennah anstehenden Sanden und Kiesen ist eine flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser möglich. In den übrigen Teilgebieten können Versickerungsvorgänge durch Sickerschächte positiv beeinflusst werden.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL-Fläche) ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im Baugebiet WA 1.6 gelegenen Baugrundstücke, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.5)

Zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Baugrundstücke im Blockinnenbereich ist der Bau eines privaten Erschließungsweges notwendig. Die Privatstraße wurde mittlerweile als *Schatzweg* durch das Amt für Statistik und Wahlen in das Straßenregister aufgenommen. Die t-förmige Erschließungsanlage wird als Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Begünstigt mit einem Geh- und Fahrrecht sind die im Baugebiet WA 1.6 gelegenen und an diese Fläche östlich angrenzenden Baugrundstücke. Begünstigte der Leitungsrechte sind die Versorgungsträger.
Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen - Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar.

Die Anlagen sind mit einer Breite von 5,00m bzw. 5,30 m ausreichend dimensioniert, um mit PKW und LKW befahren werden zu können. Begegnungsfälle sind wegen der wenigen Nutzer höchst selten. Ein Befahren des Schatzweges mit den Fahrzeugen der Stadtreinigung erfolgt nicht, da das Wenden für 3-achsige Müllfahrzeuge bei einer befahrbaren Breite von 4,75m bzw. 5,00m nicht möglich ist. Daher sollen die Mülltonnen am Tag der Entsorgung an der Dieskaustraße bereitgestellt werden. Ein entsprechender Abstellplatz wird durch den Projektentwickler eingerichtet. Die Erschließungsanlage ist ausreichend bemessen, um ein Befahren mit den Fahrzeugen der Feuerwehr im Katastrophenfall zu ermöglichen.

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

12.7 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub.
Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.6)

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

Die Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quelle der Feinstaubbelastung (Hausbrand/ Kleinverbraucher) ausgerichtet.
Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen.
Die Stufe 2 der 1. BImSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23 a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

12.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

12.8.1 Lärmschutz an Wohngebäuden

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.
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 Zulufteinrichtungen oder Rollladen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.7.1)

Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die von der Bahnstrecke Leipzig - Gera und dem Fahrverkehr auf Dieskau- und Seumestraße ausgehen. Ein im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitetes Schallgutachten (siehe auch Kaptitel 5.2 der Begründung) hat ergeben, dass im Plangebiet für die Baufenster entlang der Dieskau- und Seumestraße tags und nachts nennenswerte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zu verzeichnen sind.

Für die geplanten Bauvorhaben sind daher 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 Zuordnung zu den einzelnen Baufenstern dargestellt.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, 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 „Untersuchung des Verkehrslärms einschließlich Straßenbahn und Eisenbahn im B-Plangebiet" des Ing.-Büro AKIB GmbH (Gutachten Nr. 110104 vom 10.02.2011, Überarbeitung 08.06.2011). Die der Planung zugrunde

liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Dienststunden einsehen werden.

12.8.2 Lärmschutz für Außenwohnbereiche

Die Wohngebäude und Garagen (auch Carports) im WA 1.5 sind unter Beachtung der Festsetzung einer offenen Bauweise so aneinander zu bauen, dass sie eine geschlossene Reihe bilden. Ist dies innerhalb der Baufenster nicht möglich, sind die Abstände durch geschlossene Wände ($R'_w \geq 20$ dB) mit einer Höhe von 2,00m zu schließen. Geschlossene Wände ($R'_w \geq 20$ dB) sind ebenfalls entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen " Schallschutzwand, Höhe 2,00m“ kenntlich gemachten Bereich auszuführen. In den Wänden sind schließbare Pforten zulässig. Im WA 1.5 sind nur Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand zulässig.

Entlang der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Schallschutzwand, Höhe 2,20m“ kenntlich gemachten Bereich ist eine Schallschutzwand ($R'_w \geq 20$ dB) *mit einer Höhe von 2,20m auszuführen*
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.7.2 und 1.7.3)

Die Festsetzung trifft die baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der Lärmemissionen, die durch den Verkehrslärm der Dieskaustraße und den Betrieb der Bahnstrecke Leipzig - Gera westlich der Dieskaustraße erzeugt werden. Mit der Festsetzung werden die Lärmimmissionen auf den von der Straße abgewandten Grundstücksflächen bzw. Außenwohnbereichen gemildert.

12.9 Örtliche Bauvorschriften

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

12.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Siedlungsgestaltung orientieren sich einerseits an Bautypologien der Region und andererseits am Erfahrungsschatz des Reformsiedlungsbaus der 20er Jahre. Äußere Gestaltung und Formensprache sollen so bewusst im Dialog mit der Tradition des regionalen Bauens stehen, ohne sich traditionell oder nostalgisch zu gebärden oder eine zeitgemäße Bebauung auszuschließen.

<u>Firstrichtung</u>
In dem Baugebiet WA 1.2 wird die Firstrichtung senkrecht zur Seumestraße festgesetzt. In den Baugebieten WA 1.3 und WA 1.5 werden die Firstrichtungen parallel zu den jeweiligen Erschließungsanlagen festgesetzt. Im Baugebiet WA 1.6 werden die Firstrichtungen senkrecht und parallel zur Erschließungsanlage festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2)

Mit der Festsetzung für das Baugebiet WA 1.2 soll die Fortführung der nördlich angrenzenden giebelständigen Bebauung gesichert werden, um so der platzartigen Aufweitung im Bereich der Einmündung Göhrenzer Straße / Seumestraße eine gleichartig gestaltete Raumkante zu geben.

Für die übrigen Baugebiete, für die eine Dachform festgesetzt ist, wurde eine traufständige Bebauung festgesetzt. So soll sichergestellt werden, dass der angestrebte städtebauliche Entwurf

nicht nur räumlich klar durch die Festsetzung von Baulinien definiert ist sondern auch gestalterisch weitgehend einheitlich umgesetzt wird. Dieser gestalterischen Klarheit dient auch die Beschränkung der zulässigen Dachformen (siehe dazu die nachfolgenden Abschnitte). Im Bereich des Baugebietes WA 1.6. werden die zulässigen Firstrichtungen so festgesetzt, dass trauf- und giebelständige Gebäude errichtet werden können. Neben einer größeren Baufreiheit soll so die effektive Nutzung der Dächer für die Gewinnung von Solarenergie ermöglicht werden.

Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
In den Baugebieten WA 1.2, WA 1.3, WA 1.5 und WA 1.6 sind die Dächer als Satteldach mit einer Neigung von 40° bis 45° zur Waagerechten ausz uführen. Dachgaupen und Dacheinschnitte sind auf den Gebäudeseiten, die den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2 und Teil B: Text, Punkt 2.1.2)

Die Differenzierung in der Dachgestaltung erfolgt im Kontext zu den bereits realisierten Bebauungen und dem hier zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Die Festsetzungen für die straßenbegleitende Bebauung erfolgen dabei in einem engeren Rahmen, weil sie den Stadtraum gestalten, der eine prägende Wirkung für das Erscheinungsbild der Dieskaustraße hat. Entlang der Seumestraße sollen– dem aktuellen Trend folgend – Gebäude mit Flachdächern errichtet werden. Um hier einen gestalterischen Zusammenhang zu gewährleisten, wird die zulässige Dachform entsprechend beschränkt.

Dachfarbe
Im Plangebiet sind die Dächer in einem Farbspektrum Rot bis Rotbraun auszubilden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1.1)

Durch die Festsetzung des Farbspektrums von Rot bis Rotbraun ist ein gewisser Spielraum für eine individuelle Farbwahl bei der Dachgestaltung gegeben, ohne die Herausbildung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes der Siedlung zu gefährden. Der Begriff „Solarenergieanlagen“ bezieht sich auf alle Solarenergieanlagen auf Dächern. Dabei ist es gleichgültig ob es sich um Solarkollektoren zur Wärmegewinnung oder um Fotovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von elektrischem Strom handelt, ob diese Anlagen über der Dachhaut angebracht oder in die Dachhaut integriert werden, ob diese Anlagen nur einen Teil oder die gesamte Dachfläche überdecken oder ob sie die Funktion des Daches selbst übernehmen oder nicht.

Dachüberstand
An Hauptgebäuden dürfen die Dachüberstände eine Tiefe von 30cm zuzüglich Regenrinne nicht überschreiten.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1.3)

Mit dieser Festsetzung soll ein örtlich untypischer Dachüberstand vermieden werden. Auch diese Festsetzung dient letztlich der Umsetzung einer gestalterisch weitgehend einheitlichen Siedlung.

Dächer von Garagen und Carports
Garagen- und Carportdächer sind als Flachdächer auszubilden.

Fassadengestaltung
Für die Oberflächen der Außenwände und für Fassadenverkleidungen sind Putze mit Farbanstrich, Holzverschalungen und zementgebundene Holzfaserplatten mit Farbanstrich zulässig.

*Für das Plangebiet ist für die Außenwände der Gebäude (Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen) folgende **Farbgebung** festgesetzt:*

Kombination	***NCS - Farbnummer***			
	Hauptfarbe		***Zusatzfarbe*** *(betrifft nur Hauseingangstüre, Tür-/Fensterrahmen, Klappläden, Fassadenspaliere, Pergolen, Einfriedung, Carport und dgl.)*	
1	*S1030-Y40R*		*S1010 – R90B*	
			wahlweise weiß	
2	*S1010-Y50R*		*S1010 –R80B*	
			wahlweise weiß	

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1.5)

Die der Planung zugrunde liegende Farbsatzung nach dem NCS-Farbsystem (Natural Color System) kann im Originalfarbton sowohl beispielsweise unter www.kabe-farben.ch angeschaut als auch im Originalfarbtonmuster bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Dienststunden eingesehen werden.

Das Farbkonzept, einvernehmlich mit dem Grundstückseigentümer und Projektentwickler abgestimmt und basierend auf einem neutralen und nicht herstellergebundenen Farbsystem - : „Natural Colour System“(NCS) - , ist untergliedert in Haupt- und Zusatzfarben. Die Haupt- und Zusatzfarben sind den entsprechenden Baugebieten, wie in der Tabelle festgesetzt, zugeordnet,.
Die Hauptfarbe findet Anwendung bei der Außenfassade von Häusern, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Der Zusatzfarbton kann je nach Architektursprache angewendet werden bei Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen. In der Regel findet der Zusatzfarbton Anwendung an der Fassade von Häusern, Garagen und entsprechenden Nebenanlagen von außen angebrachten Zierelementen (wie. z.B. Spaliere, Rankhilfen, Klappläden oder dgl.). Ebenfalls wird der Zusatzfarbton im Rahmen einer in sich harmonischen Architektursprache des Gebäudes bei der angemessenen Akzentsetzung von Hauseingangstür, Tür- /Fensterrahmen und wahlweise bei der Einfriedung und überdachten Stellplätzen (Carports) und dgl. festgesetzt.

13. Grünordnerische Festsetzungen

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

13.1 Begrünung der Grundstücksflächen

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 200qm mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18cm oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Anforderungen entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.1)

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

Beispielrechnung:
Baugrundstücksgröße = 500qm; bei einer GRZ von 0,3 dürfen max. 30%, also max. 150qm mit baulichen Anlagen überdeckt werden. 70%, hier 350qm, sind die Fläche, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Somit sind gemäß Festsetzung zwei Laubbäume anzupflanzen.

Die Anzahl der im Rahmen der Festsetzung insgesamt im Plangebiet zu pflanzenden Bäume von 51 übersteigt die im Rahmen der Baumschutzsatzung zu pflanzende Anzahl an Bäumen von 36 deutlich. Zudem ist gemäß Festsetzung eine höhere Qualität (Hochstamm StU 16-18) zu pflanzen als im Rahmen der Baumschutzsatzung festgelegt wurde. Somit werden die Auflagen aus den Fällgenehmigungen im Rahmen der Baumschutzsatzung mehr als erfüllt.

Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrünten Charakter der Wohngebiete bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Zudem übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO^2 binden.

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

13.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10cm dauerhaft zu pflegen und bei Abgang auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen. Bei Abgang ist jeder Baum durch einen Hochstamm der gleichen Art mit einem Stummumfang von mindestens 20-25cm zu ersetzen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.3)

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die im Plangebiet vorhandenen Bäume zu erhalten, Die stadtbildprägenden Bäume sind aufgrund ihrer Eigenart und Schönheit dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich um die Kastanie im Bereich Seumestraße Ecke Göhrenzer Straße und die Saalweide im Inneren des Plangebietes. Während die Kastanie den Straßenraum der Seumestraße und damit das Stadtlandschaftsbild prägt, stehen bei dem Erhalt der Saalweide ökologische Aspekte im Vordergrund. Weiden sind die ersten Nahrungsräume im Jahr und verfügen über eine hohe Bedeutung für heimische Insekten. Zudem wird der dauerhafte Erhalt der im Rahmen der Baumschutzsatzung bereits gepflanzten Winterlinde gesichert. Die Festsetzung sichert die Nachpflanzung bei Abgang der Bäume innerhalb des gleichen Baugrundstückes.

13.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenteile (>30qm) sind je 2 laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.2)

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

13.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zur Waagerechten sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflora zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.3)
Ebenso wie Fassadenbegrünungen tragen auch Dachbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Zudem können Flachdächer in Abhängigkeit vom Schichtaufbau erhebliche Mengen von Niederschlagswasser speichern und zurückhalten. Der Ausschluss von Garagen und Carports aus dieser Festsetzung begründet sich damit, dass Dachflächen von Garagen und Carports aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nur eine begrenzte ökologische Wirkung entwickeln.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

14. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

14.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zur Errichtung von 20 Einfamilienhäusern, die in der Regel von jeweils von einer Familie bewohnt werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass hier wenigstens 40 Erwachsene plus Kinder eine neue Heimat finden werden.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Versorgungssituation oder die Sozialstruktur sind mit der Umsetzung des B-Planes nicht zu erwarten. Gleichwohl strahlt die gesamte Entwicklung der bislang brachliegenden Grundstücke positiv auf die angrenzenden Gebiete aus. Letztlich bewirkt es eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes gerade im Ortseingangsbereich nach Knautkleeberg und eine Verbesserung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit im Straßenraum und auf den Grundstücken.

Nennenswerte Einflüsse auf die Entwicklung von Arbeitsplätzen im Gebiet sind nicht zu erwarten.

14.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld

Mit der Umsetzung der Planung wird es durch den Zuzug ins Gebiet zu einer leichten Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Erschließungsstraßen kommen, die aber z.B. unterhalb dessen liegt, was ohne Aufstellung des B-Planes möglich wäre. Die geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Gebietes führt zu keiner spürbaren Verschlechterung des bereits jetzt messbaren Verkehrslärms.

15. Kosten

Die Umsetzung der Planung obliegt dem Grundstückseigentümer. Für die Stadt Leipzig sind mit diesem Bebauungsplan keine Maßnahmen zur Bodenordnung, zum Grunderwerb oder ähnlichem verbunden. Der Stadt Leipzig entstehen weder Kosten noch Folgekosten, die in den Haushalt einzustellen wären.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Amtsleiter

Anhang: I. Hinweise
II. Pflanzempfehlungen
III. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

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

Archäologischer Relevanzbereich

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Durch das Landesamt für Archäologie (LfA) müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Während der Grabungen muss ein Facharchäologe der Behörde ständig anwesend sein. Im Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen.

Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie abzuschließen, die den Zeit und Kostenrahmen benennt.

Bestandsschutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Grundwasser

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

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

Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Besenginster	- Cytisus scoparius	
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	fl
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	fl, u
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	fl, u
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix vinimalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica	
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum	
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa	
Hundsrose	- Rosa canina	u
Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia	
(Wildrosenart)	- Rosa rubiginosa	
Himbeere	- Rubus idaeus	
Steinbeere	- Rubus saxatilis	
Feldulme / Rüster	- Ulmus carpinifolia	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	fl, u
Stieleiche	- Quercus robur	
Esche	- Fraxinus excelsior	
Rotbuche	- Fagus sylvatica	
	- Tilia-Arten	
	- Sorbus-Arten	
	- Alnus-Arten	

fl flachwurzelnd, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu hedera helix	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein parthenocissus quinquefolia	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie hydragea petiolaris	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe clematis vitalba	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen humulus lupulus	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelieber lonicera caprifolium	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang III: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die vorliegende Planung stellt eine Überplanung eines seit fast 20 Jahren brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Grundstücks dar. Mit der hier beabsichtigten Entwicklung von 20 Baugrundstücken, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden können, wird eine städtebauliche Brache am Ortseingang Knautkleeberg in Wert gesetzt und das Erscheinungsbild wesentlich verbessert. Entlang der angrenzenden Straßen sollen unterschiedliche Gebäudetypologien errichtet werden können und so unterschiedlichen Nutzeransprüchen entsprochen werden. Einheitliche Vorschriften zur Farbgestaltung wirken identitätsstiftend.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Öffentlichkeit Anregungen geäußert, welche zur redaktionellen Ergänzung der Festsetzungen zur zulässigen Fassadenfarbe führten. Die entsprechende Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass abweichend von den festgesetzten Zusatzfarben auch weiße Hauseingangstüren, Tür-/Fensterrahmen, Klappläden, Fassadenspaliere, Pergolen, Einfriedung, Carports, etc. zulässig sein sollen.

Die Umweltbelange wurden durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Versickerung von Niederschlagswasser durch Gartenbewässerung
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise
- gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festsetzungen von Pflanzgeboten (Begrünung von Flachdächer und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung, Begrünung fensterloser Fassadenteile (>30qm), Pflanzempfehlungen)
- Erhaltung vorhandener Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10cm
- Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen
- Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen aufgrund gewählter Ausrichtung möglich
- Verwendungsbeschränkung bestimmter Brennstoffe

Im Teilplan Wohnungsbau wurde wegen seiner infrastrukturellen Ausstattungsqualitäten und Integration in den Siedlungsbestand dieser als gut geeigneter Wohnstandort beurteilt. Seine Eignung wurde im städtischen Vergleich als überdurchschnittlich günstig eingestuft. Es bestand daher kein Anlass die vom Grundstückseigentümer avisierten Entwicklungsziele an dieser Stelle zu unterbinden.