Stadt Leipzig

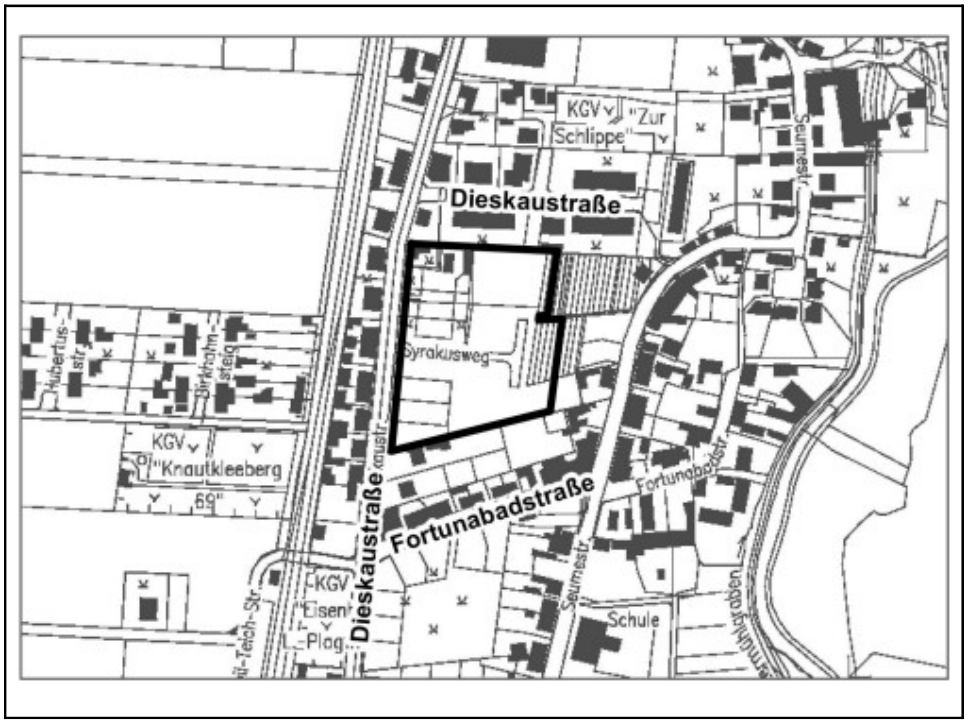
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 391 „Wohngebiet nördlich der Fortunabadstraße/Dieskaustraße“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

Übersichtsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

kombinat4
Partnerschaftsgesellschaft
Ute Franz-Striet · Thilo Architektin (AK Sachsen)
Gottschedstraße 12 · HH 2. OG · 04109 Leipzig
Fon: (0341-228 11 79 · Mobil: 0176-24 01 42 36 · www.kombinat4.de

04.10.2016

INHALTSVERZEICHNIS

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 7
5.1 Topografie 7
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung 7
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 9
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 9
5.5 Soziale Infrastruktur 10
5.6 Technische Infrastruktur 10
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur 10
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 11

6. Planerische und rechtliche Grundlagen 12
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 12
6.1.1 Ziele der Raumordnung 12
6.1.2 Flächennutzungsplan 13
6.1.3 Landschaftsplan 13
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben 13
6.2 Sonstige Planungen 14
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 14
6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren" 15
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen 15
6.2.4 Sonstige Stadtentwicklungspläne 16

7. Umweltbelange 16
7.1 Einleitung 16
7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes 17
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes 17
7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange 19
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung 21
7.2.0 Prognosen bei Nicht-Durchführung und bei Durchführung der Planung 21
7.2.1 Menschen 22
7.3 Zusammenfassung 24

8. Ergebnisse der Beteiligungen 24
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 24
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter 25
8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 26
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit 26
8.5 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf 28

9. Städtebauliches Konzept 29
9.1 Gliederung des Plangebietes 29
9.2 Bebauungs-/ Nutzungskonzept 29

9.3 Erschließungskonzept 31
9.4 Grünordnerisches Konzept 32

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 33

11. Gliederung des Plangebietes 33

12. Baugebiet 33
12.1 Art der baulichen Nutzung 33
12.1.1 Allgemeine Festsetzung 33
12.1.2 Feinsteuerung 34
12.2 Maß der baulichen Nutzung 35
12.2.1 Grundflächenzahl 35
12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 36
12.2.3 Höhe der baulichen Anlage 36
12.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 36
12.3.1 Bauweise 36
12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen 36
12.3.3 nichtüberbaubare Grundstücksflächen 37
12.4 Stellplätze und Garagen (auch Carports) 37
13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 38

14. Erschließungsanlagen 39
14.1. Privatstraßen 39
14.2. Wegeverbindungen 40
14.3 Haltestellenausbau 40

15. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 41

16. Grünordnerische Festsetzungen 42
16.1 Begrünung der Grundstücksflächen 42
16.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 42
16.3 Fassadenbegrünung 43
16.4 Einfriedungen 43

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION / REALISIERUNG
17. Flächenbilanz 44

18. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet 44
18.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet 44
18.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld 44
19 Kosten 45

Anhang I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain [1]. Es hat eine Fläche von ca. 1,4ha und liegt nördlich der Fortunabadstraße 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 der Grundstückseigentümer, in deren Eigentum sich die überwiegenden zum Plangebiet gehörenden brachliegenden Grundstücke befinden, diese für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu entwickeln. Insgesamt sollen etwa 17 Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen privaten Freiflächen sowie zweier Straßen zur Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke errichtet werden.

Das Planerfordernis begründet sich insbesondere darin, dass die angestrebte Bebauung der bislang unbebauten Blockinnenbereiche auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage (unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) nicht umsetzbar ist und einer städtebaulichen Steuerung bedarf.

Die zur Umsetzung der beabsichtigten Grundstücksentwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen können nur geschaffen werden, wenn u.a. die Belange der Bedürfnisse der Bevölkerung zur Sicherung angemessener Wohnraumangebote unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend und abschließend ermittelt und einer sachgerechten planerischen Abwägung unterzogen werden.

Eine sachgerechte Abwägungsentscheidung kann nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens herbeigeführt werden.

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 zur Entwicklung des Einfamilienhausstandortes und insbesondere zur erstmaligen Bebauung des Blockinnenbereiches zu ermöglichen.

Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Nutzbarmachung der ungenutzten Fläche im Innenbereich (Innenentwicklung)
Das Plangebiet ist durch teilweise brach gefallene Flächen und aufgegebene Gärten geprägt. Ziel ist es, durch entsprechende Festsetzungen der geplanten Bebauung eine geordnete städtebauliche Grundstruktur zu geben und diese in Bezug auf die Gebäudekubatur in die örtlichen Gegebenheiten einzupassen.

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

Schaffung von Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie
Den künftigen Bauherren soll es ermöglicht werden, durch eine solaroptimierte Bebauung eine entsprechende Nutzung dieser alternativen Energiequelle zu erreichen.

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

Sicherung einer Fläche für den Haltestellenausbau
Im Bereich der heutigen Haltestelle sollen die Voraussetzungen zum Aufstellen eines Fahrgastunterstandes sowie der Einordnung von Fahrradabstellplätzen aufgrund des nur 2,0m breiten Fußweges auf heute privaten Grundstücksflächen geschaffen werden.

Erhaltung und Sicherung vorhandener zusammenhängender Gehölzbestände
In Teilen des Plangebietes haben sich trotz der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zusammenhängende Gehölzbestände entwickelt. Die vorhandenen Gehölzbestände sollen als Lebensräume für Vögel und Kleintiere dauerhaft erhalten werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zur Schaffung gesunder Wohnbedingungen sind geeignete Festsetzungen zur Vorsorge vor den zu erwartenden Lärmemissionen zu treffen. Insbesondere gilt dies für die unmittelbar an der Dieskaustraße gelegenen Gebäude.

Regelungen zum Einzelhandel
Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 391 besteht bereits der rechtskräftige B-Plan Nr. 355 „Dieskaustraße/Seumestraße – Nutzungsarten“ (Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 18 vom 02.10.2010). Die mit diesem B-Plan 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. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV – 1392/12, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2012 vom 27.10.2012	17.10.2012
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB a) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit, erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	06.11.2012

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	25.03.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 06/2015 vom 21.03.2015	31.03. bis 30.04.2015
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	21.04.2016

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

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

  Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt (Näheres dazu siehe auch im Kap. 5, 7 und 9 dieser Begründung):

  - Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Näheres siehe Kapitel 5.
  - Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Näheres siehe Kapitel 9.
  - Der zulässige Größenwert 20.000m² wird nicht erreicht. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 14.000m². Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,3) beträgt die zukünftig maximale zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 4.200m². Damit wird der Größenwert von 20.000m² deutlich unterschritten.
  - Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.1.
  - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.1.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurden wurden bestimmte Bürger- bzw. Umweltvereine frühzeitig beteiligt. Siehe auch Kap. 8.

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund der Änderung des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert wurden:

a. Die zeichnerische und textliche Festsetzung zur Baumerhaltsfläche BE 2 wurde ersatzlos gestrichen. (Näheres siehe Kap. 8.5 dieser Begründung)
b. die zeichnerische Festsetzung der Baumerhaltsfläche BE 1 wurde hinsichtlich ihrer Größe an den tatsächlichen Baumbestand angepasst. (Näheres siehe Kap. 8.5 dieser Begründung)

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden kann (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Da durch die Änderung ausschließlich die Belange einzelner Betroffener, nicht aber die der Öffentlichkeit insgesamt betroffen waren, wurden eine erneute Beteiligung nur der betroffenen Öffentlichkeit (Umweltverbände) und Grundstückseigentümer durchgeführt.

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

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Plangebiet ist in sich nahezu eben, fällt jedoch in Richtung Osten leicht um etwa 2,00m auf ca. 117m ü. NHN ab. Da das Gebiet größtenteils nicht baulich genutzt wurde, konnten sich die natürlichen Bodentypen weitgehend erhalten.

Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale (mindestens eine Schutzfunktion) oder bodenökologische Effekte auf (Neubewertung der Böden, Dr. Schnabel, 2001).

Derzeit beschränkt sich die Grundwasserführung auf die Frühelsterterrasse mit einer Spiegellage rund 8-9m unter Flur. Nach Abschluss der Flutung des Tagebaus Zwenkau wird auch der tiefere Teil der Saale-1-Hauptterrasse wieder mit Grundwasser gefüllt sein und es wird sich ein stationäres Grundwasserregime etwa 5-6m unter Flur einstellen. Die Versickerungsfähigkeit des Boden ist als gering einzustufen. Aufgrund der vorliegenden Schichtenverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Regenwasser ist erst ab einer Tiefe von ca. 1,5m möglich ist. Für die Einzelbauvorhaben wird eine standortgenaue Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaft des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Aus Gründen der Vorsorge und wegen fehlender gesetzlicher Vorgaben in Deutschland wird auf die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden hingewiesen. Diese liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m³. Zum Schutz vor erhöhten Strahlenbelastungen durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird daher empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation und entsprechende Schutzmaßnahmen durch ein Ingenieurbüro abklären zu lassen.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Gebiet durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

Das im Innenbereich des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain befindliche Plangebiet liegt am Westrand der alten Dorflage und wurde früher gärtnerisch und als Weidefläche oder Grünland genutzt. Es besaß damit eine für diese Bereiche typische, dörfliche Prägung und war Mitte des 19. Jahrhunderts. die dem alten Ortskern Knautkleeberg am nächsten gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche. Größtenteils blieb sie bis in die 1990er Jahre unbebaut und ist es bis auf die in der ersten Reihe entlang die Dieskaustraße bebauten Grundstücke noch bis heute.

Bis Ende 2011 war das wohngenutzte Grundstück Dieskaustraße 401 in der Nordwest-Ecke des Plangebietes die einzige bauliche Nutzung innerhalb des Gebietes, nachdem das südlich an dieses Wohngrundstück angrenzende, an der Dieskaustraße gelegene dreigeschossiges Wohnhaus abgerissen wurde. Von dieser Nutzung blieb die Umfahrung des Wohnhauses so-

wie die ehemals diesem Wohnhaus dienenden Garagen erhalten. Die ehemals mit dem dreigeschossigen Wohnhaus bestandene Fläche wurde in 3 eigenständige Grundstücke parzelliert um auf der Grundlage des § 34 BauGB mit Einfamilienhäusern bebaut werden zu können. Seit 2012 sind auf dieser Grundlage und in Übereinstimmung mit den zukünftig zu erwartenden Festsetzungen dieses B-Planes zwei der möglichen drei Einfamilienhäuser errichtet wurden. Auf dem nördlichsten der drei Grundstücke befinden sich noch immer die ehemals zu dem Wohnhaus gehörenden Garagen, die augenscheinlich nicht mehr zu diesem Zweck genutzt werden. Stattdessen wurden diese Anlagen durch eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von ca. 300m² überbaut. Die Anlage, die aufgrund ihrer Größe keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO darstellt und zudem grenzständig auf einer Länge von ca. 16m errichtet wurde, wird derzeit hinsichtlich der Genehmigungssituation überprüft.

Parallel mit der Entwicklung des ehemals mit dem dreigeschossigen Wohnhaus bebauten Grundstücks standen auch die übrigen straßenbegleitenden Grundstücke für eine Entwicklung auf dieser Grundlage zur Verfügung, so dass insgesamt auf der Grundlage des § 34 BauGB fünf Einfamilienhäuser straßenbegleitend zur Dieskausstraße entstanden sind.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die typischen heterogenen offenen Baustrukturen der Vororte geprägt. Nördlich des Plangebietes bestimmen die im Ensemble errichteten und sanierten Wohnblöcke aus den 30iger Jahren das Umfeld eines hier als Stichstraße in Ost-West-Richtung ausgebildeten Teilabschnitts der sonst von Nord nach Süd verlaufenden Dieskaustraße. Das hier in Ansätzen erkennbare städtebauliche Grundmuster deutet auf eine in den 30iger Jahren beabsichtigte, jedoch nicht zu Ende geführte, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Nachverdichtung der zwischen Dieskau- und Seumestraße gelegenen Flächen hin.

Westlich des Plangebietes befinden sich zwischen der Dieskaustraße und der Bahntrasse Leipzig-Zeitz II-III-geschossige Wohnhäuser, die als Doppelhäuser errichtet wurden. Östlich des Plangebiets liegen mehrere, aufgegebene Kleingartenparzellen, die an die Seumestraße angrenzen. Hier wurden in den letzten Jahren bereits zwei Einfamilienhäuser errichtet. In diesem Abschnitt wird die Seumestraße überwiegend durch eine ältere Bebauung mit einem bis zu drei Vollgeschossen und eingeschossigen Werkstattgebäuden sowie sonstigen Nebengebäuden in den Hofbereichen geprägt.

Südlich wird das Plangebiet durch zwei mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke sowie die rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Fortunabadstraße gelegenen II-III-geschossigen, meist unsanierten Bebauung begrenzt.

Westlich der Bahntrasse befinden sich größere Ackerflächen, an welche sich nördlich und südlich Einfamilienhausgebiete anschließen. An die Bebauung östlich der Seumestraße grenzen ebenfalls Ackerflächen sowie die Elsteraue an.

Die **Lärmsituation** im Plangebiet und dessen Umgebung wird vor allem durch Verkehrsimmissionen geprägt. Die direkt angrenzende Dieskaustraße, die im Abstand von 50-60m zur östlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Seumestraße sowie die im Abstand von ca. 40m zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bahnlinie Leipzig - Gera sind je nach Tageszeit unterschiedlich stark befahren. 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. 110905 vom 14.09.2011 und überarbeitetes Gutachten Nr. 140108 vom 10.02.2014) wurden auf der Grundlage von Mittelungspegel der einzelnen relevanten Verkehrsquellen (Zug, Straßenbahn und Straßenverkehr) die maßgeblichen Beurteilungspegel ermittelt.

Danach liegen in der Dieskaustraße die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Westfassade der Bebauung auf dem Flurstück 69/3 im EG bei 70dB(A) (Immissionsort 18) und im OG bei 70dB(A) (Immissionsort 120) für den Tagzeitraum sowie bei 58,6dB(A) im EG und 59dB(A) im OG für den Nachtzeitraum. Generell ist für den straßennahen Bereich eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55dB(A) und nachts 45dB(A) an den Fassaden (mit Ausnahme der Ostfassade) der an der Dieskaustraße bereits befindlichen sowie der möglichen Häuser festzustellen.

Im Blockinnenbereich liegen die höchsten Schallpegelwerte im Bereich der Westfassade der westlichsten Bebauung auf dem Flurstück 68/1 im EG bei 55dB(A) (Immissionsort 35) und im OG bei 56dB(A) (Immissionsort 140) sowie bei 47dB(A) im EG und 48dB(A) im OG für den Nachtzeitraum. Generell ist für den Blockinnenbereich eine Überschreitung der Orientierungswerte an den am weitesten westlich gelegenen Fassaden der im Blockinneren möglichen Häuser festzustellen.

Der Anliegerverkehr in der Fortunabadstraße und in der nördliche Querstraße (auch als Dieskaustraße benannt) liegt mehr als 10dB unter den anderen Emissionen und ist schalltechnisch nicht relevant.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain lebten im Jahr 2015 (Quelle: Leipzig-Informationssystem) auf einer Fläche von ca. 8,4km² etwa 5.442 Einwohner in 2.683 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner ist damit innerhalb von 5 Jahren um mehr als 300 gestiegen. Der Altersdurchschnitt der Bewohner liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (+3 Jahre). Während die Jugendquote oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitt (+3%) liegt, die Altenquote leicht darunter (-1,1%).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück in der Nordwest-Ecke ein zweigeschossiges saniertes Wohnhaus (Dieskaustraße 401) einschließlich verschiedener Nebengebäude. Das Wohnhaus wird durch eine Familie bewohnt.

Während des laufenden Planverfahrens wurden mittlerweile entlang der Dieskaustraße 5 Einfamilienhäuser auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet. Somit wohnen aktuell im Plangebiet 5 Familien.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet wurde früher gärtnerisch und als Weidefläche oder Grünland genutzt. Es war die dem alten Ortskern von Knautkleeberg am nächsten gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche. Größtenteils blieb sie bis in die 1990er Jahre unbebaut und war durch eine extensive land-

wirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Lediglich im nordwestlichen Teil befand sich zurückgesetzt zur Dieskaustraße ein dreigeschossiges Wohnhaus. Dieses wurde 2007 abgerissen. Seit 2010 wird die Entwicklung dieses brachgefallenen Grundstücks betrieben und im Ergebnis dessen konnten seit Ende 2012 fünf Einfamilienhäuser errichtet werden.

Ansonsten stellt sich das Plangebiet als eine Grünfläche dar, die an ihrem südlichen Rand mit Buschwerk, Bäumen und natürlichen Pflanzenstrukturen bestanden ist. Teilweise wurde während der Planaufstellung auf den mittlerweile nach § 34 BauGB bebauten Flächen Teile der Gehölzbestände zulässigerweise beseitigt, da diese nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt waren.

Im Plangebiet und östlich daran angrenzend befinden sich zudem teilweise brachliegende Kleingartenflächen.

Entlang der Dieskaustraße haben sich im Bereich der ehemaligen Wohnbebauung größere Gehölzstrukturen entwickelt. Diese wurden im Rahmen der Grundstücksentwicklung zulässigerweise durch die verschiedenen Grundstückseigentümer im Zuge der Realisierung der dort genehmigten Einfamilienhäuser beseitigt. Südwestlich hatte sich in jüngerer Zeit an der Dieskaustraße eine Baumreihe aus Kastanien entwickelt. Auch hier wurden während des laufenden Planverfahren im Zuge der Realisierung der hier nach § 34 BauGB entstandenen Einfamilienhäuser einige Bäume entfernt. Die verbliebenen Kastanien weisen teilweise erhebliche Schäden auf, so dass deren langfristige Standsicherheit nicht gewährleistet ist.

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. 350m Luftlinie) sowie in der Knautnaundorfer Straße/Hubmaiersweg (Ersatzneubau Holunderzwerge, Inbetriebnahme 01/2014 mit 100 Plätzen) 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, zwei Zahnärzte und eine Apotheke. Sonstige soziale Einrichtungen existieren nicht.

Wohnnahe Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich 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.

Östlich an das Plangebiet grenzt das Flurstücks Nr. 67 an, welches ehemals ausgehend von der Seumestraße als Fußweg zur Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gartengrundstücke diente, heute jedoch aufgrund der ungenügenden Pflege diese Funktion nicht mehr erfüllt.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Haltestelle der im 10-Min-Takt verkehrenden Straßenbahnlinie 3 (Haltestelle Fortunabadstraße) liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Diese Haltestelle hat für die westlich der Bahn liegenden Wohngebiete trotz der relativ weiten Entfernung eine hohe Bedeutung. Aufgrund der geringen Gehwegbreite besteht derzeit keine Möglichkeit, die Attraktivität der Haltestelle durch die Errichtung von z.B. Fahrradbügeln und einem Fahrgastunterstand zu erhöhen.

Die in stadtauswärtiger Richtung liegende Endstelle der Straßenbahnlinie befindet sich am Bahnhaltepunkt Knauthain in südlicher Richtung ca. 400m entfernt. Der Bahnhaltepunkt mit der Straßenbahnendstelle ist ein wichtiger Umsteige- und Verknüpfungspunkt des ÖPNV im Leipziger Südwesten. Es ist die Endstelle der Straßenbahnlinien, Haltepunkt der Regionalbahnen in Richtung Hbf. Leipzig und Zeitz und gleichfalls Endstelle der Buslinien 118 (Richtung Belantis, saisonal) sowie 63 und 120 (Richtung Zwenkau).

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

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation kann auf die bestehenden Netzstrukturen und –einrichtungen in den angrenzenden Straßen zurückgegriffen werden.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist über vorhandene Trinkwasserleitungen in der Dieskaustraße (DN150 GG) und in der Albersdorfer Straße (DN150 GG, westlich des Plangebiets) und (DN100/150) versorgbar. Zur Versorgung der in zweiter Reihe geplanten Grundstücke ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsfläche erforderlich.

Löschwasserversorgung

Aus den angrenzenden Leitungsnetz kann die ausreichende Löschwassermenge von 48m³/h bei einem Mindestdruck von 1,5bar über den Zeitraum von 2 Stunden bei normalem Betriebsregime bereitgestellt werden.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig grundsätzlich über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der angrenzenden Straße erschlossen und entsorgbar. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Zur Entsorgung der in zweiter Reihe geplanten Grundstücke ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsfläche erforderlich.

Die Kapazität der angrenzenden Leitungen ist begrenzt, so dass eine Einleitung des anfallenden Regenwassers, sofern dies aufgrund der vorgefundenen Bodenbeschaffenheit überhaupt notwendig ist, nur im geprüften Ausnahmefall und gedrosselt möglich ist.

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 ist möglich, da die beabsichtigte Erschließungsstraße eine Befahrung mit den Fahrzeugen der Stadtreinigung ermöglicht. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass innerhalb des Wendehammers keine Besucherstellplätze eingeordnet werden. Die 3 Grundstücke, die am nördlichen Rand des Plangebietes liegen, können nicht direkt angefahren werden. Hier müssen die Grundstückseigentümer die Abfallbehälter am Tag der Entsorgung an der Dieskaustraße bereitstellen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Im **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP Sachsen 2013)** ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Mitteldeutschland“ 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 ehemals überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 zum Siedlungswesen

– sollen neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen geplant werden (Ziel 2.2.1.5)

– ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (Ziel 2.2.1.9)

– ist die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren (Ziel 2.2.1.10)

– soll bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden (Grundsatz 2.2.1.1)

Dabei soll gemäß den Zielen zur Stadtentwicklung die Entwicklung der Städte so erfolgen, dass eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungsflächenentwicklung gewährleistet wird (Grundsatz 2.2.2.2).

Mit dem Bebauungsplan wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung auf Flächen mit Böden, die eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft haben, gelenkt (Grundsatz 4.1.3.2)

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

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, die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken (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.

– Dem Ziel 4.4.1, wonach durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken ist.

Entsprechend dem unter 5.1.7. formulierten Ziel sind in der Bauleitplanung Wohnbauflächen und Verkehrsflächen so zuzuordnen, dass Nutzungskonflikte vermieden werden. Jedoch wurden während des laufenden Planverfahrens entlang der Dieskaustraße bereits mehrere Häuser auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB errichtet (vgl. Kap. 5.2 und 5.3), so dass eine Einflussnahme insbesondere hinsichtlich notwendiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen auf diese abgeschlossenen Bauvorhaben über das laufende Planverfahren nicht möglich ist.

Bei der Planung von Baugebieten soll gemäß Grundsatz 4.3.1.6 zudem die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10/2015 vom 16.05.2015) enthält für das Plangebiet die Darstellung: Wohnbaufläche. Danach wird der Bebauungsplan Nr. 391 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt sein.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG 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 16.10.2013). 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 den zu beplanenden Bereich vorwiegend als Grünfläche und untergeordnet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild alte Dorfkerne / städtisch überprägte ehemalige Dörfer dar.

Konkret wird für das Plangebiet nur in Teilen eine Wohngebietsnutzung dargestellt. Die Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Gebieten zugunsten des Schutzgutes Arten/Biotope und die Sicherung der Grundwasserneubildung für das Schutzgut Wasser sind in bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

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

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und gleichzeitig im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 355 „Dieskaustraße/Seumestraße – Nutzungsarten" (Beschluss der Ratsversammlung am 18.08.2010 unter Nr. RBV-467/10, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 18 vom 02.10.2010). 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. 355 war erforderlich geworden, da vor allem die brachliegenden Grundstücke grundsätzlich für die An-

siedlung 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.

Der B-Plan Nr. 355 enthält auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB deshalb lediglich Festsetzungen zur grundsätzlichen Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ausgenommen davon waren ... *Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150m²* (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. 355 ist daher ein sogenannter „einfacher“ B-Plan, da er nicht alle gem. § 30 Abs. 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 gem. § 30 Abs.3 BauGB nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 355 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 beabsichtigte Entwicklung der brachliegenden Flächen zu einem Standort für Einfamilienhäuser und darauf ausgerichtete Festsetzungen stellen sicher, dass die mit dem B-Plan Nr. 355 verfolgten Ziele nicht gefährdet sind.

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

Hinsichtlich der Bebauung wird das Gebiet durch die maximal III-geschossige straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise in den angrenzenden Straßen geprägt. Infolgedessen konnten bereits Baugenehmigungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern entlang der Dieskaustraße erteilt werden.

Eine Bebauung des Blockinnenbereichs ist nicht vorgeprägt. Eine entsprechende Entwicklung ist demnach nur auf der Grundlage eines B-Planes möglich.

Grundsätzlich stellt die beabsichtigte Entwicklung der brachliegenden Flächen zu einem Standort für Einfamilienhäuser und darauf ausgerichtete Festsetzungen sicher, dass die mit dem B-Plan Nr. 355 verfolgten Ziele nicht gefährdet sind.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 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 Maßnahmenschwerpunkte 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 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) zum Gegenstand hat, insbesondere zu berücksichtigen.

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 nördlich 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 weniger als 200m 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 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan ist auf den Eigenheimbau ausgerichtet.

Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

6.2.4 Weitere 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

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

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es handelt sich der Art nach um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im Sinne der Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Der dort genannte Größenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 4.000m².

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). Der Abstand zum östlich der bestehenden Bebauung an der Seumestraße gelegenen FFH-Gebiet "Leipziger Auwald", dem SPA "Leipziger Auensystem" und dem LSG "Leipzig Auwald" beträgt rund 100m. Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet die Seumestraße und daran angrenzend mehrstöckige, straßenbegleitende Wohnbebauung liegen.

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). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.

b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).

c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad

d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kap. 7.2).

e) Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Der ca. 1,4ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Leipziger Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain. Das Plangebiet befindet sich am Westrand der alten Dorflage und wurde früher gärtnerisch und als Weidefläche bzw. Grünland genutzt. Es besaß damit eine für diese Bereiche typische, dörfliche Prägung. Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut.

Bei Durchführung der Planung werden 17 Einfamilienhäuser mit Zufahrten und Nebenanlagen sowie zwei Privatstraßen errichtet. Insgesamt wird die Versieglung durch Festsetzung der GRZ auf 30% im WA begrenzt, innerhalb des Geltungsbereichs beträgt der Versiegelungsgrad rund 35%.

Inhalte des Planes sind vor allem Festsetzungen für:

a) Allgemeines Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 13.000m²

b) Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet

c) verkehrliche Erschließung durch drei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit insgesamt rund 960m² Größe

d) Flächen zum Erhalt von Gehölzen

Weitere Ausführungen sind vor allem dem Kap. 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ und dem Abschnitt C. "Inhalte der Planung" zu entnehmen.

7.1.2. Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Der Geltungsbereich ist in keinem europäischen oder nationalen Schutzgebiet gelegen. Im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB), deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten (SN AfU 27.07.2011).

Allerdings befinden sich Schutzgebiete im weiteren Umfeld. Der Abstand zum östlich der bestehenden Bebauung an der Seumestraße gelegenen FFH-Gebiet "Leipziger Auwald", dem SPA "Leipziger Auensystem" und dem LSG "Leipzig Auwald" beträgt rund 100m. Zwischen den Schutzgebieten und dem Geltungsbereich befinden sich eine stark befahrene Straße (Seumestraße) sowie mehrstöckige, straßenbegleitende Wohnbebauung, so dass die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Geltungsbereich unterbrochen bzw. eingeschränkt sind.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes (2013) werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt. Der Landschaftsplan wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Das Plangebiet ist im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans dem Leitbild LB 10: "Alte Dorfkerne/ städtisch überprägte, ehemalige Dörfer" zugeordnet. Folgende Planungsziele werden formuliert: Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste 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. Aus landschafts- und grünordnungsplanerischer Sicht wird empfohlen, das Plangebiet (trotz Befürwortung der Innenentwicklung) nicht vollflächig, sondern straßenbegleitend als Wohngebiet zu entwickeln und einen größeren zusammenhängenden Grünraum im Inneren zu belassen.

Weitere Aussagen des Landschaftsplanes sind zusammengefasst: Der Geltungsbereich befindet sich auf Flächen, die für die Grundwasserneubildung geeignet sind. Die Seumestraße ist im Bereich des Geltungsbereichs Teil einer Grünverbindung.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) kann für diesen Bebauungsplan ganz abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt bereits berücksichtigt sind:

a) Festsetzung der GRZ auf 0,3 ohne Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zur Begrenzung der Versiegelung

b) Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Gliederung und städtebaulichen Ordnung des Plangebiets

c) Festsetzungen zum Baumerhalt und zum Anpflanzen von Bäumen

d) Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

e) Festsetzung zur Fassadenbegrünung

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Fall aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

In einer Umweltstudie des Büro Terra IN, Büro für Landschafts- und Umweltplanung (Stand: 28.01.2016) wurden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange der Umwelt ermittelt und bewertet.

Die sonstigen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Umweltbelangen im Kap. 7.2 dargelegt.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen / Ergebnis
1. Boden / Altlasten	keine	Luftbildauswertung, Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten, Flächenbilanz / Aufgrund der relativ geringen Neuversiegelung (rund 3.200m²), die über das bereits bestehende zulässige Maß hinaus geht, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden zu rechnen (s. Umweltstudie Kap. 7.2.1).
2. Wasser	keine	Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten, Flächenbilanz / Die zulässige Neuversiegelung ist als nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Wasser einzuschätzen. Aufgrund der Festsetzungen zur weitestgehenden Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers innerhalb dieser Flächen und dem daraus resultierenden Erhalt der im Gebiet vorhandenen natürlichen Versickerungsvorgänge einschl. der Grundwasserneubildung und Ableitung in den Grundwasserleiter ist diese Auswirkung nicht als erheblich zu bewerten (s. Umweltstudie Kap. 7.2.2)
3. Klima/Luft *(inkl. Gerüche)*	keine	Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten / Aufgrund des geringen Umfangs des Verlustes eines Kaltluftentstehungsgebietes wird wird die Auswirkung als nicht erheblich eingestuft (s. Umweltstudie Kap. 7.2.3)
4. Pflanzen	keine	Nutzungskartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten, Flächenbilanz Der Verlust von Vegetationsfläche und von Gehölzbeständen ist als nachteilige Auswirkung einzuschätzen. Aufgrund des relativ geringen Umfangs des Vegetationsverlusts und der Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Vegetation werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als nicht erheblich bewertet (s. Umweltstudie Kap. 7.2.4)
5. Tiere	keine	Nutzungskartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten, Flächenbilanz

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen / Ergebnis
		Die Beeinträchtigung von Lebensräumen der heimischen Tierwelt durch den Verlust von Vegetationsfläche und Gehölzbeständen ist als nachteilige Auswirkung einzuschätzen. Aufgrund des relativ geringen Umfangs des Vegetationverlustes und der Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Vegetation werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich bewertet (s. Umweltstudie Kap. 7.2.4)
6. Biologische Vielfalt	keine	Nutzungskartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten, Flächenbilanz Aufgrund der relativ geringen Größe der betroffenen Fläche werden die Auswirkungen als nicht erheblich bewertet
7. Landschaft	keine	Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten Durch die Festsetzungen einer relativ niedrigen GRZ, zum Erhalt von Gehölzbeständen und zur Anpflanzung von Gehölzen und zur Anlage von Vegetationsflächen wird sich eine durchgrünte Wohnsiedlung entwickeln, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden bzw. ausgeglichen werden (s. Umweltstudie Kap. 7.2.5)
8. Menschen:		
8.1 Erholungspotential	keine	Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung von Luftbildern und vorliegender Gutachten Das im Bestand geringe Erholungspotenzial wird durch die Herstellung einer fußläufigen Querung des Gebiets vergrößert.
8.2 Verkehrslärm	Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Gebäuden an der Dieskaustraße überschritten	Auswertung Schallimmissionsprognose Erhebliche Beeinträchtigungen können nur durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und durch Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten vermieden werden. (s. Umweltstudie Kap. 7.2.6)
8.3 Gewerbelärm	keine	Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung von Luftbildern Plangebiet ist nicht von Gewerbelärm betroffen
9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine	Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung vorliegender Gutachten und Stellungnahmen Bei Beachtung der Auflagen des Landsamtes für Archäologie sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen / Ergebnis
10. Wechselwirkungen	keine	Kartierung des Geltungsbereichs, Auswertung von Luftbildern und vorliegender Gutachten Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Fläche werden die Auswirkungen als nicht erheblich bewertet

Im Ergebnis des Verfahrens wurde festgestellt, dass **erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind**, nur für den Belang „**Menschen**“, Teilaspekt „**Verkehrslärm**“ zu erwarten sind. Deshalb werden die Ermittlungen zu diesem Belang im Folgenden dargelegt. Die sonstigen durchgeführten Ermittlungen zu den übrigen Belangen sind der Umweltstudie zu entnehmen.

Die weiteren Darlegungen konzentrieren sich auf den oben angeführten Punkt Menschen - Verkehrslärm.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.0 Prognosen bei Nicht-Durchführung und bei Durchführung der Planung

Die Darstellungen der Auswirkungen (Prognosen) bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sind an bestimmte Vorgaben geknüpft, die im Folgenden kurz erläutert werden.

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 und gleichzeitig im Geltungsbereich des (einfachen) rechtskräftigen B-Planes Nr. 355 „Dieskaustraße / Seumestraße – Nutzungsarten". Dessen Inhalte sind einzig auf die Steuerung einer Art der Nutzung, hier die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgerichtet, so dass sich darüber hinaus auf Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Demnach entspricht die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzungen einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Hinsichtlich der Bebauung wird das Gebiet durch die maximal III-geschossige straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise in den angrenzenden Straßen geprägt. Eine Bebauung der Blockinnenbereiche, wie sie mit der vorliegenden Planung angestrebt wird, ist in der maßgeblichen Umgebung nicht vorgeprägt.

Der Versiegelungsgrad der umliegenden Grundstücke variiert zwischen ca. 40% (Grundstücke mit Gartenflächen) und 80% (Geschosswohnungsbau westlich des Plangebietes). Eine Versiegelung von rund 60% entlang der Dieskaustraße würde in etwa dem durchschnittlichen Versiegelungsgrad der umgebenden Bebauung und den Vorgaben der BauNVO für allgemeine Wohngebiete entsprechen.

Die bauliche Nutzbarkeit des Plangebiets bei Nutzung des bestehenden Baurechts würde sich somit auf rund 30% der Gesamtfläche entlang der Dieskaustraße beschränken (14.500m² Gesamtfläche x 0,3 = 4.350m²). Bei einem zulässigen Versiegelungsgrad von 60% betrüge die maximal versiegelbare Fläche in diesem Bereich rund 1.800m² (4.350m² x 0,6 = 2.610m²).

Hinsichtlich des im Gebiet vorhandenen Baumbestandes würde sich dessen weiterer Erhalt nach den Bestimmungen der Leipziger Baumschutzsatzung richten.

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der festgesetzten GRZ für das Wohngebiet, der Verkehrsfläche zum Zweck des Haltestellenausbaus und der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (Privatstraßen und Wege) die maximale Versiegelung auf ca. 4.930m² begrenzt. Festgesetzt wird weiterhin eine offene Bauweise und die maximal zulässige Anzahl der Geschosse. Darüber hinaus festgesetzt sind Maßnahmen zur Begrünung der Baugrundstücke (Anpflanzung von Bäumen und Begrünung von Garagen und Gebäudeseiten ohne Fenster- und Türöffnungen) sowie zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes.

7.2.1 Menschen

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Auswertung von Unterlagen: AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft: Untersuchung des Verkehrslärms einschließlich Straßenbahn und Eisenbahn im Bebauungsplangebiet B-Plan Nr. 391 „Fortunabadstraße / Dieskaustraße“ in Leipzig, Leipzig, 14.09.2011 und das überarbeitete Gutachten 02/2014 vom 10.02.2014.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Gelände des Bebauungsplanes wird westlich und nördlich von der Dieskaustraße, östlich von der Seumestraße und südlich von der Fortunabadstraße begrenzt. Auf der Dieskaustraße verkehrt die Straßenbahnlinie 3 von Leipzig-Knauthain nach Taucha in beiden Richtungen. Westlich des Bebauungsplangebietes in einer Entfernung von ca. 40-50m befindet sich die in Nord – Süd – Richtung verlaufende Eisenbahnstrecke Leipzig – Gera. Aufgrund der Nähe der Verkehrsadern und der daraus resultierenden Vorbelastung wurde zum Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt (AKIB Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft, Leipzig, 14.09.2011 und 10.02.2014). Zur Ermittlung der bestehenden Lärmbelastungen im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehr wurden Verkehrszählungen durchgeführt und Angaben der DB ausgewertet und deren Schallausbreitungen (Mittellungspegel) berechnet.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die für diese Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Menschen – Verkehrslärm beschrieben.

Baugesetzbuch

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

DIN 18005

- Angabe der einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Wohnen. Für allgemeine Wohngebiete, wie dem Plangebiet, gelten folgende Orientierungswerte: tags: 55dB(A) / nachts: 45dB(A)

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Formulierung von Zielwerte für die maximale Belastung durch Verkehrslärm
- Reduzierung der anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen

- für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

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 Blockinnenbereich weitgehend verhindern bzw. vermindern.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entsteht eine Einfamilienhaussiedlung mit lockerer Bebauung. Im Rahmen der Immissionsprognose wurden Immissionsorte an den geplanten Gebäuden bestimmt, für die Schallausbreitungsrechnungen durchgeführt wurden. Als maßgebliche Immissionsorte wurden jeweils die vier Seiten der geplanten Gebäude im Erdgeschoss und im Obergeschoss festgelegt.

Es wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel (berechneter Lärm am Immissionsort) an einigen Immissionsorten die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Dies betrifft insbesondere die Immissionsorte an den bestehenden und geplanten Gebäuden entlang der Dieskaustraße.

Es sind weiterhin Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden erforderlich. Es wurden maßgebliche Lärmpegelbereiche bestimmt und in der Planzeichnung in Zuordnung zu den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen 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. Weitere passive Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen: schallschutzoptimierte Gestaltung der Grundrisse, Anordnung der Schlafräume an den Fassaden mit den geringsten Nachtpegeln.

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 vorneherein 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 dem Fahrverkehr auf der Dieskaustraße ausgehen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Menschen nur teilweise eingehalten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an einigen Immissionsorten an der Dieskaustraße überschritten. Erhebliche Beeinträchtigungen können nur durch Festsetzung passiver

Schallschutzmaßnahmen und durch Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten vermieden werden.

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

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

- Ausweisung von Lärmpegelbereichen, in denen bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmbelastung (passive Schallschutzmaßnahmen) zu treffen sind, um den Innengeräuschpegel von 30dB(A) nachts in den Schlafräumen und 40dB(A) tags in den Wohnräumen und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zu überschreiten.
- Erhalt einer Gehölzgruppe

Vorgeschlagen wird zudem die Errichtung von 2m hohen Wänden mit einer flächenbezogenen Masse ≥ 10kg/m² mit einem Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$dB zwischen den Wohnhäusern und den Garagen an der Dieskaustraße. Damit können die Beurteilungspegel an den Fenstern der Giebelseiten im Erdgeschoss Süd um 5-8dB reduziert werden, die im OG würden jedoch nicht beeinflusst. Mit dieser Maßnahme würden zudem die Lärmimmissionen auf den von der Straße abgewandten Grundstücksflächen bzw. Außenwohnbereichen gemindert.

7.3 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 391, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung von 17 Einzelhäusern im Stadtteil Knautkleeberg-Knauthain auf einer insgesamt rund 14.032m² großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei die bestehende baurechtliche Situation aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB). Bei Umsetzung der Planung ist mit nachteiligeren Auswirkungen auf alle Schutzgüter/Umweltbelange zu rechnen als bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Flächen werden die Auswirkungen überwiegend als nicht erheblich eingeschätzt. Allerdings sind erhebliche nachteilige Auswirkungen im Belang Menschen, Teilaspekt Verkehrslärm zu erwarten, die durch passive Schallschutzmaßnahmen und die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an den straßenabgewandten Seiten vermieden werden können.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch die Stadt Leipzig wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2012 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens am 27.10.2012 öffentlich bekannt gemacht und auf die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit hingewiesen.

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Dritter

Mit Schreiben vom 06. November 2012 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) durch Übersendung des Planvorentwurfs von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Als Dritte wurden drei Umweltverbände sowie eine Bürgerinitiative mit Schreiben vom 06. November 2012 über die Planung unterrichtet und ebenfalls zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den insgesamt 15 Beteiligten sind 10 Stellungnahmen eingegangen.

Grundsätzliche fachliche Einwände gegenüber der Planung wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Allerdings enthielten deren Stellungnahmen Hinweise zur Planung, die im weiteren Verfahren insbesondere durch die redaktionelle Ergänzung der Begründung berücksichtigt wurden:

Ergänzungen der Begründung erfolgten insbesondere hinsichtlich der Aussagen

- zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser,
- zum Anschluss des Gebietes an den ÖPNV,
- zu Inhalten des Regionalplanes Westsachsen sowie zum Landesentwicklungsplan 2013,
- zu geologischen / hydrogeologischen Standortverhältnissen und
- zum Baugrund und den Auswirkungen der Einstellung der Abbautätigkeiten in den benachbarten Tagebauen auf den Grundwasserspiegel.

In den Anhang I Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Hinweise

- zur Lage des Plangebietes im archäologischen Relevanzbereich,
- zur Radonkonzentration in der Bodenluft und
- zur Einhaltung der Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen aufgenommen.

Von den an der Planung beteiligten Dritten nutzte nur ein Umweltverband die Möglichkeit, sich aktiv an der Planung zu beteiligen. Er wies darauf hin, dass das Plangebiet in einer Entfernung von nur 200m zum FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ und SPA-Gebiet „Leipziger Auwald“ liegt. Die Belange dieser Schutzgebiete sind gebührend in der Planung zu berücksichtigen. Es wurde daher gefordert, eine (Artenschutz-)Vorprüfung durchzuführen um belegen zu können, dass keine geschützten Arten durch die Planung betroffen sind bzw. welche Konflikte ggf. auftreten können. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass aus der Umsetzung der Planung keine erheblichen Störwirkungen auf die vorkommenden Vogelarten hervorgehen.

Keine Stellungnahmen wurden durch die übrigen Umweltverbände sowie die ebenfalls beteiligte Bürgerinitiative abgegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Dritten vorgetragenen Hinweise und Anregungen führten zur Aufnahme von Festsetzungen hinsichtlich

- der Begrenzung der Versieglung auf maximal 30% der Baugrundstücke durch Festsetzung der GRZ auf 0,3
- des Verbleibs und der Verwendung des auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwassers,
- der Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen bei Neuerrichtung / Sanierung von Gebäuden sowie
- der grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden **11** Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die folgenden 7 Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände geltend gemacht, gaben lediglich redaktionell in der Begründung zu berücksichtigende Hinweise ohne Relevanz für die Planinhalte ab oder die Einwände waren bereits berücksichtigt:

- Industrie und Handelskammer Leipzig,
- GDMcom GmbH,
- Handwerkskammer Leipzig,
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen,
- Netz Leipzig GmbH,
- Regionaler Planungsverband Westsachsen und
- Sächsisches Oberbergamt, Staatsbetrieb Sachsenforst.

Berücksichtigte Hinweise und Anregungen

– Für das anfallende Niederschlagswasser gibt es in diesem Gebiet keine Ableitungsmöglichkeiten über das öffentliche Netz. Das Regenwasser ist daher auf den Baugrundstücken zu belassen und zu versickern. Wenn dies nicht gewährleistet werden kann und eine Ableitung in eine nahe gelegene Vorflut nicht möglich ist, ist aus Sicht des TöB die Erschließung am Standort nicht gesichert.

Nicht berücksichtigte Hinweise und Anregungen

– Die Forderung, das zur Sicherung der Befahrung des Syrakusweges ein entsprechendes Fahrrecht zugunsten der Fahrzeuge der Abfallversorgung einzutragen ist, wurde nicht berücksichtigt. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung ist auf den mindestens für die gesicherte Erschließung notwendigen Umfang der einzutragenden Rechte sowie auf das mit dem B-Plan angestrebte Ziel einer öffentlich nutzbaren Fuß-und Radwegverbindung beschränkt. Darüber hinausgehende Rechte, wie eben die geforderte Befahrbarkeit für die Abfallsammelfahrzeuge können durch den aktuellen Grundstückseigentümer jederzeit eingetragen werden, um den Fahrzeuge der Abfallversorgung eine Befahrung der straße zu ermöglichen. Dem Grundstückseigentümer und Erschließungsträger wurde empfohlen, selbst eine entsprechende Eintragung zugunsten der Stadtreinigung zu veranlassen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf vom 31.03.2015 – 30.04.2015 im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt, vor dem Zimmer 499 öffentlich ausgelegt, was zuvor durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06/2015 vom 21.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Es gingen inhaltsgleiche Stellungnahmen von drei Bürgern sowie zwei ebenfalls inhaltsgleiche Stellungnahmen der Naturschutzverbände (sog. Dritte) ein.

Berücksichtigte Hinweise und Anregungen

– Es wird ausgeführt, dass die auf den Flurstücken 69/8 und 69/9 ehemals vorhandene Gehölzgruppe, welche Bestandteil der festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt entspr. TF Nr. 8.2 mit der Bezeichnung BE 1 war, nicht mehr existent sei. Das Ziel der

Festsetzung (Erhalt) könne daher nicht erreicht werden und würde die Grundstückseigentümer in ihren Rechten und ihren Gestaltungsfreiheiten ihres Eigentums einschränken. Es wird gefordert, die Festsetzung auf 69/8 und 69/9 zu streichen.

– Es wird ausgeführt, dass die Festsetzung der Fläche BE 2 die Eigentümer in der Nutzung ihrer Grundstücke in ungerechtfertigter Weise einschränken würde. Die Verhältnisse auf den bereits bebauten Grundstücken wären nicht angemessen berücksichtigt, da innerhalb der Fläche bereits Garagen und Carports sowie Stellplätze und Nebenanlagen genehmigt wären. Auch könne das angestrebte Ziel der Baumreihe aufgrund des geplanten Haltestellenausbaus nicht erreicht werden.

Die Berücksichtigung der Hinweise führte zu Planänderungen (siehe dazu Kap. 8.5).

Nicht berücksichtigte Hinweise und Anregungen

– Es wird ausgeführt, dass die im B-Planentwurf enthaltenen Festsetzungen zur Pflanzung von einem Baum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche, Pflanzung von Großbäumen, Anlegen von Fassadenbegrünung als unverhältnismäßig abgelehnt werden, da dies die gärtnerische Nutzung unmöglich macht, zur Verschattung der Gebäude und Nachbargrundstücke führt und das angestrebte Ziel, die Nutzung der Solarenergie, verfehlt wird.

  Umgang: Die Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete dienen einer angemessenen Begrüng des Gebietes. Bei der im Plangebiet kleinsten Grundstücksfläche von ca. 570 m² sind danach 3 Bäume anzupflanzen. Bei einer dem Pflanzstandort auf dem jeweiligen Grundstück und dem Grundstückszuschnitt angepassten Auswahl der Art der Gehölze durch die Bauherren sind die genannten Befürchtungen zudem unbegründet. Eine Änderung des Verhältnisses von zu pflanzenden Bäumen zur Grundstücksfläche, auf die die Kritik hinzielt, ist daher nicht erforderlich. Unabhängig davon können bereits bestehende Bäume, die die Anforderung der Festsetzungen erfüllen und erhalten werden, angerechnet werden.

– Es wird auf einen Widerspruch zwischen der Pflanzempfehlungsliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan und einer erteilten Baugenehmigung hingewiesen. Danach würde die Pflanzliste acht Einträge für empfohlene Bäume enthalten, die gemäß der Baugenehmigung und der darin enthaltenen Auflagen als Ersatzpflanzung nicht herangezogen werden durften.

  Umgang: Die nicht abschließende Pflanzliste enthält Empfehlungen hinsichtlich der für die Begrünung des Baugebietes zu verwendenden Pflanzenarten, wobei es sich in jeder Hinsicht um heimische Arten handelt. Es ist durchaus möglich, dass im Plangebiet aus verschiedenen Gründen nicht an jeder Stelle jede der empfohlenen Arten zum Einsatz kommen kann. Ein Widerspruch zwischen den genannten Arten in der Pflanzliste und der erteilten Baugenehmigung besteht nicht.

– Es wird ausgeführt, dass durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 als Höchstmaß die Eigentümer der Grundstücke unverhältnismäßig eingeschränkt würden. Dies beträfe sowohl die bereits bebauten Grundstücke wie auch die noch unbebauten Grundstücke. Die notwendige Unterbringung von erforderlichen Anlagen wie Terrassen, Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Kinderspielgeräten, Wege, Zufahrten und Müllstellplatz würde erheblich erschwert.

  Umgang: Die Veräußerung der Baugrundstücke entlang der Dieskaustraße erfolgte während der Planaufstellung und zu einem Zeitpunkt, als die wesentlichen Planinhalte bereits feststanden. Den jeweiligen Erwerbern waren diese auch bekannt. Berücksichtigung bei der Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung fanden die mit den jeweiligen Bauanträgen beabsichtigten Nutzungen und baulichen Anlagen. Darüber

hinaus errichtete Anlagen konnten nicht berücksichtigt werden, genießen jedoch – soweit diese zulässigerweise errichtet wurden - Bestandsschutz. Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen wurde lediglich auf dem Flurstück 69/9 eine Baugenehmigung für Anlagen erteilt, die im Ergebnis zu einer GRZ von 0,36 führt. Alle übrigen Grundstücke entlang der Dieskaustraße im Geltungsbereich des B-Plans weisen eine GZR von 0,21-0,27 in den Antragsunterlagen nach. Insofern ist die Höchstgrenze der GRZ von 0,3 kein Problem und führt auch nicht zu einer Benachteiligung der verschiedenen Grundstückseigentümer.

– Es wird ausgeführt, dass die Verhältnisse der bereits bebauten Grundstücke nicht angemessen in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und daher die Eigentümer in ihren Rechten unverhältnismäßig stark einschränkt würden. Dies gälte beispielsweise für das Flurstück 69/9, auf dem eine Bebauung außerhalb der geplanten Baugrenze genehmigt wurde. Ferner befänden sich genehmigte Garagen, Carports usw. näher an den Verkehrsflächen als dies durch die angestrebten Festsetzungen künftig zulässig sein soll.

  Umgang: Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen wurde festgestellt, dass das Gebäude innerhalb der Baugrenzen errichtet wurde. Ferner wurde lediglich für das Grundstück (68/4 mit 69/4) eine Unterschreitung des festgesetzten von 5,0m Abstands festgestellt. Auf allen anderen Grundstücken halten die beantragten und genehmigten Anlagen (Garagen /Stellplätze und Carports) den festgesetzten Abstand von min. 5,00 m zur Verkehrsflächen ein. Die Anlagen wurden auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und genießen somit Bestandsschutz. Eine Änderung der Planinhalte war nicht erforderlich.

– Es wird ausgeführt, dass die Festsetzung, dass das anfallende Regenwasser „weitgehend“ [Anmerkung: tatsächlich steht in der textlichen Festsetzung 'weitestgehend'] auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, nicht quantifizierbar und damit unbestimmt ist.

  Umgang: Die gewählte Festsetzung ist nicht unbestimmt. Tatsächlich ermöglicht die gewählte Formulierung im deutlich untergeordneten Verhältnis die anteilige Nutzung des anfallendes Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt. Diese Möglichkeit wäre z.B. bei der Verwendung des Adjektivs „vollständig“ nicht zulässig. Unabhängig davon ist aus kapazitären Gründen eine anteilige Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im angrenzenden Netz nicht möglich, so dass letztlich das Regenwasser, soweit es eben nicht als Brauchwasser im Haushalt verwendung finden kann, auf dem Grundstück zu versickern ist.

8.5 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf

Unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus eingegangenen Stellungnahmen ist es angemessen die im Rahmen der Beteiligung unter den Kap. 8.3 und 8.4 aufgeführten Hinweise aufzunehmen und die gewünschten Änderungen, die die Grundzüge der Planungen nicht berühren, vorzunehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher nach der öffentlichen Auslegung in dem folgenden Punkt geändert:

Rücknahme von festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

a) Reduzierung des Umgriffs der Fläche an der südlichen Plangebietsgrenze

b) Wegfall der Fläche an der Dieskaustraße

Begründet ist dies wie folgt:

zu a) Während der Planaufstellung wurden im Zuge der Realisierung der straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung zulässigerweise Teile der ehemals vorhandenen Grünstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes entfernt. Die nunmehr festgesetzte Fläche wurde auf den derzeit vorhandenen Bestand angepasst.

Zu b) Auch hier wurden während des laufenden Planverfahren im Zuge der Realisierung der hier nach § 34 BauGB entstandenen Einfamilienhäuser einige Bäume entfernt. Die verbliebenen Kastanien weisen teilweise erhebliche Schäden auf, so dass deren langfristige Standsicherheit nicht gewährleistet ist. Darüber hinaus verlaufen auf der Ostseite der Dieskaustraße über die privaten Vorgartenflächen elektrische Oberleitungen (Freileitungen), die für die technische Sicherung des eingleisigen Straßenbahnstreckenabschnittes von immenser Wichtigkeit sind. Zu den Freileitungen müssen entsprechende Sicherheitsabstände eingehalten werden, weshalb in dem Bereich dieser privaten Grundstücke keine Neuanpflanzungen von Bäumen möglich ist.

Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde eine erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf vom durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.04.2016 wurden die Betroffenen darüber informiert und um Rückäußerung bis zum 11.05.2016n gebeten.

Während der erneuten Beteiligung der Betroffenen gingen keine Stellungnahmen ein.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das vorliegende Plangebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden und flächendeckend mit freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut werden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt jeweils über die Dieskaustraße direkt bzw. über zwei Privatstraßen, welche in die Dieskaustraße einmünden. Insgesamt sollen 17 Baugrundstücke entwickelt werden. Die beabsichtigte Erschließung der einzelnen Bauflächen ermöglicht die Realisierung und Umsetzung der Planung in mehreren Bauabschnitten.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Ausgehend von der umgebungstypischen Struktur sollen im Plangebiet auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen insgesamt drei Bauabschnitte realisiert werden:

- entlang der Dieskaustraße 7 Neubauvorhaben (5 wurden bereits realisiert),
- im Anschluss an eine Stichstraße, der künftige Syrakusweg, 7 Neubauvorhaben im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes sowie
- weitere 3 Neubauvorhaben im nördlichen Teil des Plangebietes.

Diese sollen auf entsprechend großen Baugrundstücken realisiert werden.

Die Neubauvorhaben sollen angrenzend an die jeweiligen Erschließungsanlagen errichtet und mit max. 2 Vollgeschossen ausgeführt werden. Lediglich Nebenanlagen sollen innerhalb der Gartenflächen zulässig sein. Bezüglich der Typologien wird eine größtmögliche Flexibilität angestrebt, d.h. im Gebiet können sowohl Bungalows als auch 2-geschossige Stadtvillen mit ausgebauten Dachgeschossen entstehen. Einschränkungen bezüglich zulässiger Dachformen bestehen nicht, so dass die Gebäude, die hinsichtlich ihrer Dachgestaltung optimal an die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Sonnenenergie angepasst werden können.

Der Abstand der Häuser zur Dieskaustraße beträgt mindestens 5,00m, jedoch weisen die bereits genehmigten und errichteten Einfamilienhäusern einen deutlich größeren Abstand (ca. 12,00m) zur Dieskaustraße auf. Vor den bereits errichteten Gebäuden, jedoch mit einem Ab-

stand von wenigstens 5,00m zur Dieskaustraße, befinden sich die Anlagen für den ruhenden Verkehr. Im übrigen Plangebiet sind diese baulichen Anlagen in einem Abstand von wenigstens 3,00m zu angrenzenden Erschließungsanlage zu errichten.

Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Wohnhaus einzuordnen. Die angestrebten Grundstücksgrößen für die im Blockinnenbereich befindlichen Vorhaben liegen zwischen 450m² und 1.000m².

Mit der städtebaulichen Ordnung wird eine **solaroptimierte Bebauung** im Gebiet angestrebt. Insgesamt können 10 der 17 geplanten Gebäude mit ihrer Gebäudelängsseite nach Süden ausgerichtet werden und bieten somit grundsätzlich optimale Bedingungen zur aktiven Sonnenenergienutzung. Aufgrund der weiten Abstände zur nächsten Bebauungen bieten 6 dieser Gebäude darüber hinaus ideale Voraussetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.

Da im B-Plan keine örtlichen Bauvorschriften zur Anwendungen kommen sollen, können die Dachflächen der Gebäude optimal zur Sonne, d.h. in Richtung Süden ausgerichtet werden. Da auf eine standortgenaue Festlegung der anzupflanzenden Bäume verzichtet wird, können im Rahmen der Realisierung der einzelnen Vorhaben auch entsprechende bauliche Maßnahmen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie umgesetzt werden. Insbesondere gilt dies für die Nutzung der Sonnenstrahlung für die direkte Gebäudeerwärmung durch die Speicherung der auftreffenden Sonnenenergie im Wohngebäude und ihre spätere Abgabe an die Raumluft.

Lediglich bei den 7 Gebäuden die aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen parallel zur Dieskaustraße errichtet werden müssen bzw. bereits errichtet wurden (5 Gebäude stehen bereits), kann aufgrund der Ost-West-Orientierung nur in begrenztem Umfang eine aktive Nutzung der Sonnenenergie erfolgen. Gleichwohl wurden auch hier die Dachflächen für das Aufbringen von Sonnenkollektoren genutzt.

In den Nord-Süd-ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen können aufgrund der zulässigen Abstände zwischen den Gebäuden Verschattungen auftreten, so dass hier die optimale solarenergetische Nutzung auf den Südseiten der Gebäude eingeschränkt sein könnte. Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Erwägungen, aber auch aufgrund bereits erfolgter Grundstücksteilungen, ist eine weitere solarenergetische Optimierung im Plangebiet nicht mehr möglich.

Dennoch bestehen insgesamt mit der vorgesehenen offenen Bauweise und der beabsichtigten geringen baulichen Dichte gute bis sehr gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie.

Bebauungskonzept, kombinat 4, Stand: September 2014

9.3 Erschließungskonzept

Zur Erschließung der im Inneren des Plangebiets gelegenen Grundstücke wird eine Privatstraße, der künftige Syrakusweg, hergestellt, der das Plangebiet von der Dieskaustraße aus als Sackgasse in Richtung Osten erschließt. Der Syrakusweg 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 6,00m (5,50m zzgl. 2 x 0,25m Borde/Rückenstütze) und wird an ihrem östlichen Ende als Wendehammer ausgebaut. Innerhalb dieser Fläche, jedoch außerhalb des Wendehammers, sollen auch eine entsprechende Anzahl an Besucherstellplätzen (3 Plätze) eingeordnet werden. Der Ausbaugrad und die Breite entsprechen den Standards der Stadt Leipzig (Gesamtlast 26t, Achslast 18t), so dass ein Wenden von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet ist.

Die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt über die Verlängerung des dortigen Straßenansatzes. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Breite dieser Anlage beträgt 6,00m (5,50m zzgl. 2 x 0,25m Borde/Rückenstütze) und ihre Länge ca. 28,0m. In Abstimmung mit der Brandschutzdirektion ist die Errichtung eines Wendehammers hier nicht erforderlich, da im Katastrophenfall die Rettung über Handleitern erfolgt.

In Verlängerung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks Nr. 67, welches ehemals ausgehend von der Seumestraße als Fußweg zur Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gartengrundstücke diente, soll eine durchgängige Fußwegverbindung eingerichtet werden. Aufgrund der Breite des außerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnittes von nur 1,70m ist die Verbindung nur als Fußweg nutzbar.

Die Umsetzung des Erschließungskonzeptes erfolgt auf der Basis eines mit der Stadt Leipzig abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Die versorgungstechnische Erschließung erfolgt für die an der Dieskaustraße gelegenen Grundstücke über die in diesen Straßen anliegenden Medien. Für die im Inneren des Gebiets gelegenen Grundstücke erfolgt die Erschließung über die Mischverkehrsflächen. 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 wird abwasserseitig im Trennverfahren erschlossen. Die Kapazität der in der Dieskaustraße vorhandenen Leitungen ist begrenzt, so dass eine Einleitung des anfallenden Regenwassers, sofern dies aufgrund der vorgefundenen Bodenbeschaffenheit überhaupt notwendig ist, nur im geprüften Ausnahmefall und gedrosselt möglich ist. Es soll daher das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der jeweiligen Grundstücke versickert werden und dient damit der Grundwasserneubildung.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die im Syrakusweg neu zu verlegenden Leitungen. Die Kapazitäten der in der Dieskaustraße vorhandenen Leitungen gewährleisten eine sichere Versorgung des Plangebietes über die im Syrakusweg neu zu errichtenden Hydranten mit 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Die Müllentsorgung des Gebietes ist aufgrund der direkten Erreichbarkeit der Grundstücke an der Dieskaustraße sowie der Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Inneren des Gebietes grundsätzlich sichergestellt. Die Befahrbarkeit der Privatstraße zu diesem Zweck kann über die Eintragung entsprechender Fahrrechte auch für die Fahrzeuge der Müllabfuhr dinglich gesichert werden. Dem Erschließungsträger wurde empfohlen, eine entsprechende Eintragung zu veranlassen. Anderenfalls müssten die Abfallbehälter am Tag der Leerung an der Dieskaustraße durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.

Die Grundstücke am nördlichen Rand des Plangebietes können nicht durch die Müllfahrzeuge erreicht werden. Hier ist es erforderlich, dass die Abfallbehälter zur Entsorgung an der Dieskaustraße am jeweiligen Entsorgungstag durch die Grundstückseigentümer bereitgestellt werden müssen.

Für den Ausbau der Haltestelle mit Fahrradbügeln und Fahrgastunterstand wird eine entsprechend erforderliche Fläche an der Einmündung des Syrakusweg vorgehalten.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept ist somit vorrangig auf den Erhalt der noch vorhandenen Grünstrukturen im Inneren des Plangebietes ausgerichtet. Insbesondere sollen die am südlichen Rand des Plangebiets noch vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und in die privaten Gartenflächen integriert werden.

Die vorhandenen Kastanien an der Dieskaustraße können unter Beachtung der Sicherheitsabstände zu den Freileitungen in die Gestaltung der Vorgärten der hier schon realisierten freistehenden Wohnhäuser integriert werden. Aufgrund der vorhandenen elektrischen Oberleitung sind jedoch keine Neuanpflanzungen von Bäumen an der Dieskaustraße möglich.

Grundsätzlich wird für die privaten Gartenflächen das Ziel verfolgt, strukturreiche, gärtnerisch genutzte Vegetationsflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen anzulegen. Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume anzupflanzen. Andere Maßnahmen wie z.B. die Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten tragen zur Entstehung eines durchgrünten Wohnquartiers bei.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 68a, 68/3, 68/1 und 67v,
im Osten	durch die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 67v, die östliche Grenze des Flurstücks 69/7, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 67w – 67z, die östliche Grenze des Flurstücks 67z und deren geradliniger Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 69/7,
im Süden	durch die südliche Grenze des Flurstücks 69/7 und 69/8,
im Westen	durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 69/8, 69/9, 69/10, 69/7, 69/3, 69/4, 68/3, 68/4 und 68a.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 1,4ha und umfasst die zur Gemarkung Knautkleeberg gehörenden Flurstücke 68a, 68/1, 68/3, 68/4, 67v – 67z, 69/3, 69/4, 69/8, 69/9 und 69/10 vollständig. Das Flurstück 69/7 der Gemarkung Knautkleeberg liegt zum größten Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Lediglich ein Teil der östlichen Grundstücksfläche liegt außerhalb. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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. 17 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 - sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept geordnet in:

- ein **Baugebiet** für Wohnnutzungen mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- eine **Straßenverkehrsfläche** zum Ausbau der Haltestelle
- drei private **Erschließungsflächen** zur Anbindung der im Blockinnenbereich gelegenen Baugrundstücke bzw. zur Sicherstellung einer fußläufigen Verbindung zur Seumestraße
- **Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** zur Sicherung des Erhalts vorhandener Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes

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

12 Baugebiet

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Allgemeine Festsetzung

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

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 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 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 des Plangebiets sind allgemein zulässig

a) Wohngebäude

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Innerhalb des Plangebiets sind unzulässig

a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Betrieben des Beherbergungsgewerbes,

c) sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben

d) Anlagen für Verwaltungen

e) Gartenbaubetriebe

f) Tankstellen

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1 und 1.2)

Begründung:

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 Abs. 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 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige 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 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 wer-

den. 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

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

12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2.1 und Teil B: Textliche Festsetzungen, Punkt 2.1 und 2.2)

Begründung:

Das Plangebiet war bis zu der mit diesem Bebauungsplan angestrebten Entwicklung durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mit der im Gebiet angestrebten baulichen Dichte die im Wesentlichen deutlich unter den baulichen Dichten der Umgebungsgrundstücke liegt, soll einerseits ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Flächen erhalten werden und andererseits auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen reagiert werden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet die im § 17 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 deutlich. Die Begrenzung der Bodenversiegelung begünstigt die Versickerung von Niederschlagswasser und dient dem weitgehenden Erhalt des zwar ungünstigen, jedoch bislang ungestörten Versickerungsvermögens des Bodens sowie dem Erhalt anderer wichtiger Bodenfunktionen. Die Begrenzung der Bodenversiegelung begünstigt die Wasseraufnahmefähigkeit sowie die Vitalität der oberen Bodenschichten und fördert das örtliche Kleinklima im Wohngebiet.

Die gewählten Festsetzungen stellen sicher, dass auf den Grundstücken eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung des Plangebietes.

Der Klarstellung dient die Festsetzung, dass die Grundflächen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht Bestandteil der Baugrundstücke und somit nicht maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind. Mit dieser Festsetzung wird sowohl den Genehmigungsbehörden wie auch den künftigen Bauherren abschließend und eindeutig die zur Ermittlung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche definiert. Dies dient insbesondere der Planungssicherheit der Bauherren und künftigen Grundstückseigentümern in Bezug auf die Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke.

12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit höchstens II festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2.2)

Begründung:

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 Anlagen

Im Plangebiet darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss 0,40m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2.3)

Begründung:

Mit der Festsetzung zur maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens soll verhindert werden, dass einzelne Gebäude städtebaulich unverhältnismäßig aus dem vorhandenen Gelände herausragen. Weiterhin sollen im Zuge der Bebauung gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und übertriebene Auf- und Anschüttungen unterbunden werden. Da diese Festsetzung für alle Gebäude im Plangebiet gilt, dient sie wesentlich zur Gestaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes.

12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 3.1)

Begründung:

Grundsätzlich entspricht die festgesetzte offene Bauweise der Eigenart der nähren Umgebung. Mit dieser Festsetzung wird dem städtebaulichen Konzept entsprochen und die beabsichtigte Entwicklung der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern ermöglicht.

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 3.2)

Begründung:

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der dieser festgesetzten Flächen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die gewünschte Bebauungsstruktur im

Plangebiet. Die Tiefe der festgesetzten Flächen von 12,0m im Inneren des Plangebiets unterstützt den gewollten Charakter einer geordneten straßenbegleitenden Bebauung und eines klar strukturierten Siedlungsbildes. Dies führt zudem zur Sicherung einer größeren zusammenhängende Grünfläche im Inneren des Plangebietes.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Dieskaustraße resultiert einerseits aus der vorgeprägten straßennahen Bebauung und andererseits aus dem Wunsch der Bauherren einen möglichst großen Abstand zur Dieskaustraße zu erlangen. Grundsätzlich kann mit der hier gewählten Lage und Abmessung der beiden überbaubaren Grundstücksflächen der Erhalt der dort angepflanzten Kastanien zumindest dort gesichert werden, wo diese wegen notwendiger Grundstückszufahrten oder ähnlichem nicht gefällt werden müssen.

Neben den Wohnhäusern sollen im Plangebiet innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs und die Nebenanlagen untergebracht werden (siehe dazu auch Punkt 12.3.3 und 12.4).

12.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze hinweg zugelassen werden.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 3.1)

Begründung:

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.

Diese Festsetzung ist zudem notwendig, um die Errichtung von Terrassen - die planungsrechtlich Hauptanlagen gleichzusetzen sind, wenn sie unmittelbar an Wohngebäude angrenzen - unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und somit ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile (hier die Terrassen) in mehr als geringfügigem Ausmaß zu ermöglichen.

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

12.4 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen

Garagen (einschließlich Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 5,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 5,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 4.1 und 4.2)

Begründung:

Im Plangebiet sollen die Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit einem Abstand von mindestens 5,00m zur angrenzenden Erschließungsanlage errichtet werden.

Ziel der Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen durch die Konzentration der notwendigen Anlagen des ruhenden

Verkehrs in den jeweils seitlich der Wohngebäude oder an der Dieskaustraße vor den Gebäuden 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 letztgenannten Ziel dient die Festsetzung eines Mindestabstandes solcher Anlagen von 5,00m zur vorderen Grundstücksgrenze.

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

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

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 5.1 und 5.2)

Begründung:

Das Plangebiet nördlich der Fortunabadstraße wird aufgrund der vorhandenen hydrogeologischen Bedingungen im Landschaftsplan als „Fläche für die Grundwasserneubildung“ eingestuft. Die Forderung von § 1 a Abs. 2 BauGB, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, besitzt aus diesem Grund für das Plangebiet eine besondere Bedeutung. Mit Wasser ist sparsam und ökologisch sinnvoll umzugehen. Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen eingesetzt werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann in technischen Anlagen (z. B. Zisternen oder auf andere Weise) zurückgehalten werden. Dies dient der regelmäßigen ausreichenden Versorgung der Gärten und Grünflächen mit Gießwasser und fördert wirkungsvoll die lufthygienisch-klimatischen Standortbedingungen. Bevorratetes Niederschlagswasser kann auch zur Brauchwassernutzung im Haushalt verwendet werden.

Nicht verwertbares Niederschlagswasser kann über einen Überlauf abgeleitet, versickert und so naturraumverträglich - den Naturkreislauf befördernd - in das Grundwasser zurückgeführt werden.

Auch wenn im Plangebiet die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den oberen Schichten als gering einzustufen ist, besteht die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser über ein vertikales Bauwerk (Sickerschacht) in der Grobsandschicht (ca. 2,00m unter Gelände) zur Versickerung zu bringen.

Für die Befestigung von Bodenoberflächen (Kfz-Stellplätze, Wege, …) sind wasserdurchlässige bzw. wasseraufnehmende Materialien - vorzugsweise Rasengittersteine - oder hinsichtlich der Versickerungsleistung vergleichbare Oberflächenbefestigungen, wie Schotterrasen, Ökopflaster mit großen Fugen, oder Materialkombinationen: z. B. 75% Rasengittersteine, eingefasst in Fahrspuren, zu verwenden.

Aufgrund der nahezu ausgeschöpften Kapazitäten in den anliegenden Entsorgungsleitungen kann, wenn es überhaupt möglich, ist eine Einleitung des Regenwassers aus den Grund-

stücken nur gedrosselt, d.h. zeitverzögert erfolgen. Die Festsetzung dient somit auch dazu, die vorhandenen Entsorgungsleitungen zu entlasten.

Insgesamt soll durch diese Festsetzungen dazu beigetragen werden, natürliche Versickerungsvorgänge nicht zu unterbinden, die Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen und die vorhandenen Abwassersysteme und Kläranlagen zu entlasten. Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf voll versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

14 Verkehrsflächen

14.1. Privatstraßen

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-Fläche) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, Fahrrechten zugunsten der ausschließlich über diese Fläche erschlossenen 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 6.1)

Begründung:

Zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Baugrundstücke im Blockinnenbereich ist der Bau privater Erschließungswege notwendig. Die T-förmige Erschließungsanlage, der künftige Syrakusweg, wird als Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Begünstigt mit einem Fahrrecht sind die über den Syrakusweg erschlossenen Baugrundstücke. Begünstigte der Leitungsrechte sind die Versorgungsträger. Begünstigte eines Gehrechts ist die Öffentlichkeit.

Mit dieser Festsetzung soll auch das Ziel der öffentlich nutzbaren fußläufigen Querungsmöglichkeit des Gebietes umgesetzt werden können. Eine Nutzung als Radwegeverbindung ist nicht möglich, da der östlich angrenzende und außerhalb des Plangebietes gelegen Weg mit einer Breite von nur 1,70m für den Begegnungsverkehr Fußgänger/Radfahrer zu schmal ist. Die Öffnung des Gebietes für die öffentliche Nutzung beugt der Abschottung des Gebietes vor der Öffentlichkeit vor und verhindert mithin eine dem Gedanken der europäischen Stadt entgegenstehenden Entstehung von Siedlungsbereichen, welchen nur bestimmten Personengruppen vorbehalten sind (gated community).

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 Grunddienstbarkeit) klar.

Die Anlagen sind mit einer Breite von 6,00m ausreichend dimensioniert, um mit PKW und LKW befahren werden zu können. Begegnungsfälle im Syrakusweg sind wegen der wenigen Nutzer höchst selten. Ein Befahren des Syrakusweg mit den Fahrzeugen der Stadtreinigung ist grundsätzlich möglich. Die Erschließungsanlage ist ebenfalls ausreichend bemessen, um ein Befahren mit den Fahrzeugen der Feuerwehr im Katastrophenfall zu ermöglichen.

Für die entsprechend festgesetzte Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes trifft dies nicht zu, hier müssen die Abfallbehälter am Tag der Entsorgung an der Dieskaustraße bereitgestellt werden. Im Katastrophenfall kann in Abstimmung mit der Brandschutzdirektion aufgrund der geringen Entfernung zur angrenzende öffentlichen Verkehrsfläche die Rettung über Handleitern erfolgt.

Die Breite der Privatstraßen sind ausreichend für die Verlegung der Wasser- und Abwasserlei-

tungen zur Ver- und Entsorgung der jeweiligen Baugrundstücke.

14.2. Wegeverbindungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Gehrechten zu belastende Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 6.2)

Begründung:

Mit dem Gehrecht soll in Verlängerung an das östlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 67 eine fußläufige Verbindung zwischen der Seumestraße im Osten und der Dieskaustraße im Westen über den künftigen Syrakusweg ermöglicht werden können. Ziel der Festsetzung ist es, für die Bewohner des Gebietes unnötig lange Wege in Richtung der östlich des Plangebiets gelegenen Landschaftsräume zu vermeiden. Aber auch für die Bewohner der Seumestraße ergeben sich so alternative (kürzere) und sichere Wege in Richtung Dieskaustraße.

Aufgrund der Breite von nur 1,70m des außerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnittes ist die Nutzung der Wegeverbindung als Radweg nicht möglich, da für den Begegnungsverkehr Radfahrer/Fußgänger mindestens 2,50m erforderlich sind.

14.3 Haltestellenausbau

Für den Haltestellenausbau wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 4.)

Begründung:

Für die vom ÖPNV schlecht erschlossenen Wohngebiete westlich der Bahnanlagen bildet die Straßenbahnhaltestelle Fortunabad die nächstgelegene Anbindung in stadteinwärtiger Richtung. Aufgrund der geringen Gehwegbreite von deutlich weniger als 2,00m entsprechen die Bedingungen für Fahrgäste derzeit nicht den heutigen Anforderungen.

Mit der Überplanung privater Grundstücksflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Haltestelle auf einer Länge von ca. 17,00m und einer Tiefe von 3,00m wird die Voraussetzung geschaffen, im Bereich der Haltestelle einen Fahrgastunterstand sowie eine Bike&Ride-Anlage errichten zu können. Zudem wird mit der angestrebten Wegeverbindung über den Syrakusweg in Richtung Seumestraße für weitere Wohngebiete die Erreichbarkeit der Haltestelle verbessert.

Die derzeit im Bereich dieser Fläche vorhandenen Kastanien sind auch wegen der Vorschädigung voraussichtlich nicht zu erhalten, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass diese im Zuge der Realisierung des Haltestellenneubaus beseitigt werden. Im Bereich dieser Haltestelle (Seumestraße) bis hin zur Endstelle Bhf. Knauthain verlaufen über die privaten Vorgartenflächen elektrische Oberleitungen (Freileitungen) die für die technische Sicherung des eingleisigen Straßenbahnstreckenabschnittes von immenser Wichtigkeit sind. Sie führen zu den mit Schutzkleinspannung betriebenen Zwischensignalen sowie mit Lichtwellenleitern verbundenen Steuerschränken in der Seumestraße und an der Endstelle Bhf. Knauthain. Zu den Freileitungen müssen entsprechende Sicherheitsabstände eingehalten werden, weshalb in dem Bereich dieser privaten Grundstücke keine Neuanpflanzungen von Bäumen möglich ist. Dies würde auch zu einer unzumutbaren Härte für die Grundstückseigentümer führen.

Die punktuelle Verbreiterung des Gehweges zu Lasten der Fahrbahn ist aufgrund der in der Fahrbahn liegenden eingleisigen Straßenbahntrasse, die im 2-Richtungsverkehr befahren wird, nicht möglich. Schon heute entsprechen die verbleibenden Fahrbahnbreiten bei sich begegnenden Straßenbahnen nicht den technischen Regelwerken.

15. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 an den festgesetzten Baugrenzen Lärmpegelbereiche entsprechend dem Eintrag in der Vignette zur Planzeichnung maßgebend.

Die sich aus dem konkreten Vorhaben ergebenden tatsächlich erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen 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 7.)

Begründung:

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 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 überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50dB(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. 110905 vom 14.09.2011).

16. Grünordnerische Festsetzungen

16.1 Begrünung der Grundstücksflächen

Je angefangene 250m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16-18cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 16-18cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück, die die Mindestmaße aus Satz 1 erfüllen, werden angerechnet.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 8.1)

Begründung:

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaums oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm je angefangene 250m² Baugrundstücksfläche, so dass bei den hier im Gebiet angestrebten Grundstücksflächen mit einer Größe zwischen 450m² und 1000m² maximal 4 Laub- oder Obstbäume anzupflanzen sind

Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen 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. Weiterhin 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 Anrechenbarkeit von vorhandenen Gehölzen, die der Festsetzung entsprechen, schont den Gehölzbestand und schafft Anreize, diesen zu erhalten und zu pflegen.

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.

16.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Laubbäume und heimische Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser > 10cm dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen heimischen standortgerechten Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18cm) zu ersetzen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 8.2)

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die am südlichen Rand befindliche Gehölzgruppe aus ökologischen Gründen dauerhaft zu erhalten. Mit der Festsetzung wird der Laubbaumbestand am südlichen Rand (Robinien, Eschen, Bergahorn, Lärchen und ältere Vogelkirschen, die sich als Bäume entwickelt haben) geschützt. Fichten (nicht heimische Nadelgehölze) und Obstbäume, die durch die Verschattung der älteren Laubbäume keine optimalen Bedingungen vorfinden, sind von der Festsetzung ausgenommen. Ebenfalls nicht unter den Schutz der Festsetzungen fallen die Laubbäume mit einem Stammdurchmesser bis zu 10cm, da diese zum Teil so dicht beieinander stehen, dass sie sich gegenseitig in ihrem Wuchs behindern. Auch Sträucher, die derzeit den Unterwuchs der Gehölzgruppe bilden, sind nicht durch die Festsetzung geschützt. Die Gehölzgruppe bildet eine natürliche Abgrenzung zum südlich angrenzenden Grundstück und trägt als gewachsene Struktur zur Einbindung des geplanten Wohngebietes in

die Ortslage bei. Die Festsetzung sichert zudem den dauerhaften Erhalt der Gehölzgruppe, da Nachpflanzungen bei Abgang der Bäume innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen vorzunehmen sind.

Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung der westlich an die festgesetzte Fläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen wurde der überwiegende Teil der ehemals dort vorhandenen Gehölze zulässigerweise beseitigt. Die westliche Begrenzung der festgesetzten Fläche wurde daher bis auf die neu gebildete Grundstücksgrenze zurückgenommen.

16.3 Fassadenbegrünung

An Gebäude- und Garagenaußenwänden, die nicht grenzständig sind und die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mindestens 2 Kletterpflanzen je 1m Wandlänge anzupflanzen. Die Kletterpflanzen sind bis zur Begrünung von mindestens 50% der Gebäude- und Garagenaußenwänden, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, aufwachsen zu lassen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 8.3)

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Gebäude- und Garagenaußenwänden 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 bei, dienen der Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und tragen zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzenliste 2 im Anhang der Begründung.

16.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Darüber hinaus sind zusätzlich auf der straßenzugewandten Seite der Hecke entlang der Grundstücksgrenze Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 9)

Begründung:

Einfriedungen in Form von Hecken dienen der Durchgrünung des Wohngebietes und tragen zu einem grünbestimmten Ortsbild und zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung bei. Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird erhöht. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig. Die Einfriedungen an den Straßen sind Teil des gestalterischen Rahmens, mit dem im Gebiet eine zusammengehörige Gestaltung und ein das Ortsbild prägendes Erscheinungsbild hergestellt werden soll.

Die Zulässigkeit der Zäune wird auf die Außenseite der Hecke verlegt, weil dies den Bedürfnissen der meisten Eigentümer entgegenkommt. Sie empfinden den außen liegenden Zaun stärker als Außengrenze ihres Grundstückes. Diesem Bedürfnis wird Vorrang gegeben vor der Regelung, den Zaun ausschließlich auf der inneren, von der Straße abgewandten Seite der Hecke zuzulassen, um von der Straße her den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben. Vorschläge für geeignete Pflanzen enthält die Pflanzenliste 1 im Anhang der Begründung.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

17. Flächenbilanzen

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich **14.032m².**

Flächenbilanz Plangebiet					**Fläche**	**Anteil**
Baugebiet ohne GFL-Flächen = maßgebliche Grundfläche zur Ermittlung des Anteils des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf						
Baugebiet	**Fläche**	**GRZ**	**zulässige Grundfläche**	**überbaubare Grundstückfläche**		
Summe	**13.019m²**	**0,3**	**3.921m²**	3.265m²	**13.019m²**	**92,50%**
Incl. der Fläche für den Erhalt von Bäumen	362m²					
GFL-Flächen						
GFL 1	787m²					
GFL 2	155m²					
G	20m²					
Summe	**962m²**				**962m²**	**7,00%**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung					**51m²**	**0,50%**
Gesamt					**14.032m²**	**100%**

18. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

18.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zur Errichtung von 17 Einfamilienhäusern, die in der Regel von jeweils von einer Familie bewohnt werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass hier wenigsten 34 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 in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum des Ortsteils.

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

18.2 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, z.B. durch die Errichtung mehrgeschossigen Wohnungsbaus, möglich wäre. Die geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Gebietes führt zu keiner spürbaren Verschlechterung des bereits jetzt messbaren Verkehrslärms.

19. Kosten

Die Umsetzung der Planung obliegt mit Ausnahme der Maßnahmen zum Haltestellenausbau den Grundstückseigentümern. Für die Stadt Leipzig sind mit diesem Bebauungsplan Maßnahmen zum Grunderwerb für die ca. 50m² große Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Haltestelle, verbunden.

Aus der Umsetzung der Planung sind keine Folgekosten zu erwarten, die in den Haushalt der Stadt Leipzig einzustellen wären.

Leipzig, 03.11.2016

gez.
Jochem Lunebach

Leiter des

Stadtplanungsamtes

Anhang

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.

Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist dem Abtransport vorzuziehen. Die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten" und 18915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebs bedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (§ 7 Abs. 2 EGAB) beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen. Bei Baumaßnahmen auf Altlastenstandorten sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sanieren.

Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu 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. Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen.

Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie ein entsprechender Vertrag abzuschließen, in welchem Zeit- und Kostenrahmen benannt sind.

Bestandsschutz von Ver-u. 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 Sächsisches Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und deren Zugänglichkeit ist zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5m einhalten.

Die Standort- und 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.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Jedoch ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaft des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum Schutz vor erhöhten Strahlenbelastungen durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird daher empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation und entsprechende Schutzmaßnahmen durch ein Ingenieurbüro abklären zu lassen.

Weiteres siehe: www.umwelt.sachsen.de >> Strahlenschutz >> Radon.

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