



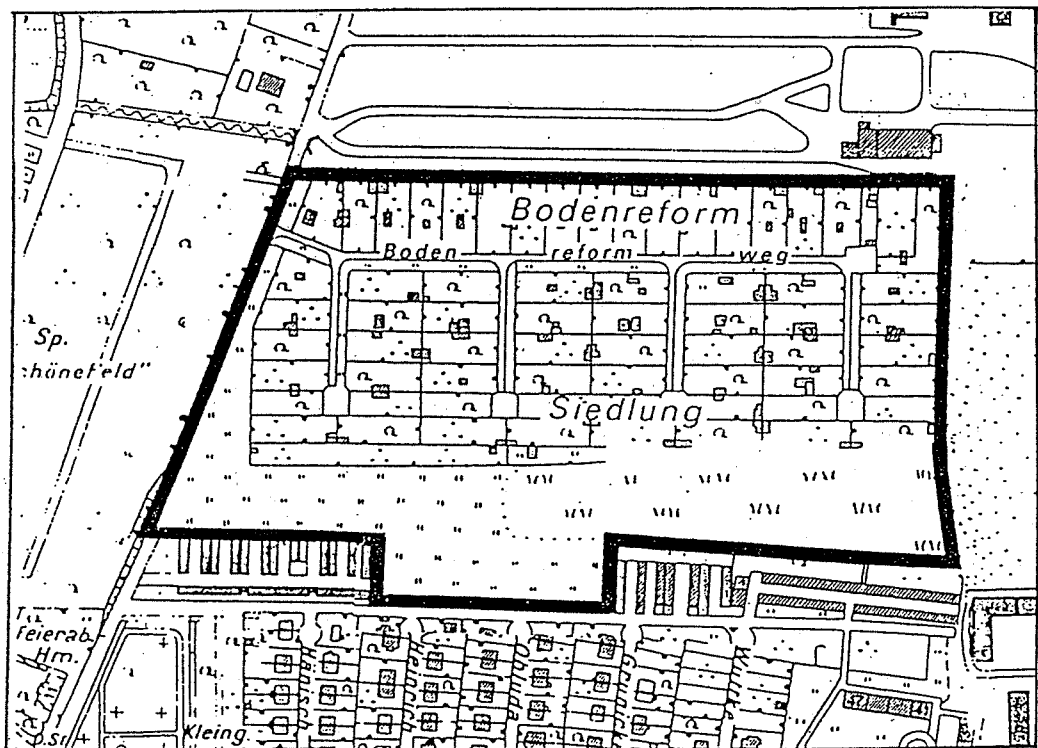
STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr.78 "Bodenreformsiedlung Schönefeld"

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Schönefeld

Übersichtskarte:



Begründung

Stadtplanungsamt Leipzig

Bearbeitungsstand: 30.11.2000

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.0	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.0	Anmerkungen zum Planverfahren	4
3.1	Bisheriger Verfahrensablauf	4
3.2	Planänderung gemäß § 3 (3) i.V.m. § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB	5
4.0	Planungsbindungen	5
4.1	Übergeordnete Planung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.0	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Plangebiet	6
5.1.1	Derzeitige Nutzung	6
5.1.2	Verkehr	6
5.1.3	Technische Ver- und Entsorgung	7
5.1.4	Immissionen, Altlasten	8
5.1.5	Ökologischer Zustand des Gebietes	8
5.1.6	Eigentumsverhältnisse	10
5.2	Umgebung des Plangebietes	10
6.0	Städtebauliches Konzept	11
6.1	Allgemeine Ziele	11
6.2	Städtebauliche Zielstellung - Bauungskonzept	11
6.3	Bauliche Nutzung	12
6.4	Gestaltung	13
6.5	Verkehrskonzept	13
6.6	Technische Ver- und Entsorgung	15
6.7	Lärmschutz	15
6.8	Grün- und Freiflächen	16
7.0	Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt - Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleiches	17
7.1	Eingriffsabschätzung	18
7.2	Maßnahmen	19
8.0	Festsetzungen (§ 9 BauGB)	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	22
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
8.5	Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen	23
8.6	Verkehrsflächen	24
8.7	Öffentliche und private Grünflächen	25
8.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
8.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	26
8.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Verbrennungsverbot	27

8.11	Maßnahmen zum Lärmschutz	27
8.12	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
8.13	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	31
9.0	Örtliche Bauvorschrift (§ 9 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO) Anforderungen an die Gestaltung	32
9.1	Dächer	32
9.2	Fassaden	32
9.3	Höhenlage/Geländeprofil	33
9.4	Einfriedungen	33
9.5	Vorratsbehälter für Brennstoffe	33
9.6	Antennen- und Satellitenanlagen	33
10.0	Kinderfreundlichkeitsprüfung	34
11.0	Planvollzug	35
11.1	Bauvorhaben	35
11.2	Teilung von Grundstücken	35
11.3	Herstellung der Erschließungsanlagen	36
11.4	Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen	37
12.0	Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an sozialinfrastrukturellen Einrichtungen	37
13.0	Kosten-/Refinanzierungsübersicht	37
13.1	Verkehrsflächen	38
13.2	Öffentliche Grünfläche	38
13.3	Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsmaßnahmen)	38
13.4	Übersicht Gesamtkosten	39
14.0	Anhang: Pflanzlisten	

1.0 Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 (3) BauGB)

Das ca. 12,3 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Leipzig, wo die Konzentration verschiedener Großprojekte (Neue Messe, Großversand Quelle, Industrie- u. Gewerbepark Nordost, Gewerbegebiet Torgauer Straße) eine Standortgunst für den innerstädtischen Wohnungsbau ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der "Bodenreformsiedlung" von einem ursprünglich reinen Wochenenderholungsgebiet zum Standort für den Bau von Einfamilienhäusern gesichert und eine flächensparende Ausnutzung von potentielltem Bauland in der Stadt ermöglicht werden.

Zu begründen ist das Erfordernis der Planung mit einer sich zwischenzeitlich vollziehenden, z.T. ungeordneten Eigenentwicklung des Gebietes und dem Wunsch vieler Pächter, vorhandene Gebäude für Wohnzwecke zu nutzen bzw. ein neues Einfamilienhaus zu errichten. Städtische Flächen sollen unter Anwendung des Teilungsmodells der Stadt Leipzig für den individuellen Wohnungsbau mobilisiert werden.

Die Umstrukturierungstendenz ist in jüngster Zeit durch die Bauabsichten vieler Siedler verstärkt worden, die bereits Kaufanträge für ihr Pachtgrundstück sowie Bauanträge für den Umbau vorhandener Wochenendhäuser zu Wohngebäuden oder für den Neubau eines Einfamilienhauses gestellt haben. Der vorhandene Erschließungszustand des Gebietes lässt jedoch Wohnbauvorhaben nach § 34 BauGB nur in stark begrenztem Umfang und nur in erster Reihe zu.

Mit dem Bebauungsplan "Bodenreformsiedlung Schönefeld" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Errichtung von Einfamilienhäusern in erster und zweiter Reihe auf den großen Grundstücken gesichert und die künftige Erschließung geregelt werden.

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt eine Alternative zur Entwicklung von Plangebieten in peripherer Lage der Stadt Leipzig dar.

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,3 ha und wird begrenzt:

- im Westen: durch die Theklaer Straße
- im Norden und Osten: durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 "Industrie- und Gewerbepark Nordost"
- im Süden: durch die beiden Garagenhöfe und die angrenzende Wohnsiedlung Schönefeld

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die in städtischer Verfügung befindlichen Flächen der o.g. Garagenhöfe reduziert, da diese funktional der angrenzenden Wohnsiedlung Schönefeld zuzuordnen sind und ein Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung nicht besteht.

3.0 Anmerkungen zum Planverfahren

3.1 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Bodenreformsiedlung Schönefeld" wurde vom Stadtrat der Stadt Leipzig am 20.01.1993 beschlossen (Beschluss-Nr. 683/93).

Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Nr. 1 BauGB wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung i.S. § 3 (1) Nr. 2 BauGB bereits im Dezember 1993 auf anderer planerischer Grundlage erfolgte. Die Ergebnisse der Erörterung städtebaulicher Varianten mit den Bürgern wurden bei der Weiterbearbeitung der städtebaulichen Vorzugsvariante zum B-Planentwurf berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastungen des künftigen Einfamilienhausstandortes durch Gewerbelärm des angrenzenden "Industrie- und Gewerbeparkes Nordost" und des Verkehrslärmes von der Theklaer Straße wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Als ökologische Grundlage des B-Planes und für die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wichtigsten Ergebnisse in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.

Die vorliegende Planung wurde anhand der vom Stadtrat beschlossenen Kriterien zur Kinderfreundlichkeit geprüft. Durch die Planung bedingte negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange i.S. des § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 06.08. - 06.09.1999 durchgeführt. Sofern von den Anregungen Auswirkungen auf den Planinhalt zu erwarten waren, wurden diese im Rechtsplanentwurf bzw. Begründung berücksichtigt.

Nach Beschluss des Stadtrates am 12.07.2000 konnte der Planentwurf gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 15.08.2000 bis 14.09.2000 öffentlich ausgelegt werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung und die seit der Trägerbeteiligung erfolgten Planänderungen mit der Möglichkeit informiert, erneut Anregungen zum Planentwurf zu äußern. Für die während der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen wurde gemäß § 1(6) BauGB ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, in dessen Ergebnis die Fest-

setzung zum vorgesehenen Wertstoffsammelplatz im Planentwurf gemäß § 3 (3) BauGB geändert und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durchgeführt wurde.

3.2 Planänderung gemäß § 3 (3) i.V.m. § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

Auf Grund der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der sich seit Planaufstellung geänderten grundstücksrechtlichen Verhältnisse wurde auf die gesonderte Ausweisung einer öffentlichen Fläche für einen Wertstoffsammelplatz an dem im Planentwurf vorgesehenen Standort auf dem Flurstück 700/2 verzichtet.

Die Festsetzung ist entbehrlich, da die getrennte Wertstoffeffassung auf den Privatgrundstücken bereits in der kommunalen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vom 01.01.2000 hinreichend geregelt ist. Zusätzliche Sammelbehältnisse, insbesondere für die Erfassung von Altglas, können bei Bedarf zu gegebener Zeit auf vorhandenen öffentlichen Flächen angeordnet werden. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht daher nicht.

Da die Planänderung gemäß § 3 (3) BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durchgeführt werden. Das Ergebnis des Verfahrens wurde in die Abwägung eingestellt.

4.0 Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 16.08.94 werden u.a. folgende, die Planung tangierende Ziele aufgestellt:

- Identität des Raumes durch Erhaltung ortsbildprägender Elemente als Ausdruck kultureller Eigenart;
- Steigerung der Heimatverbundenheit der Bevölkerung durch Erhalt und Pflege des baukulturellen Erbes;
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Erneuerung bestehender Siedlungskörper.

Im Regionalplan Westsachsen vom 26.06.98, der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt wurde, sind gleichartige Zielstellungen wiederzufinden. Dies sind insbesondere:

- Minimierung des Eingriffes in den Freiraum durch nachhaltige Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen;
- Reduzierung der Neuausweisung von Bauflächen durch Vollausslastung bestehender Wohnmöglichkeiten;
- effektive Nutzung bestehender infrastruktureller Einrichtungen;

- Erhalt und Pflege von historischen Siedlungsformen und ortsbildprägenden Elementen.

Die Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes bzw. des Regionalplanes und der STEP Wohnbauflächen sind Grundlagen der vorliegenden Planung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, der seit 15.04.1995 wirksam ist, stellt den im Plangebiet liegenden Siedlungsbereich als Wohnbaufläche und die südlich angrenzende Fläche als öffentliche Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan, der im Siedlungsbereich ein allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO mit einer südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die durch Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen aufgewertet wird, festsetzt, wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Bestandsbeschreibung

5.1 Plangebiet

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst ca. 85 Grundstücke mit einer jeweiligen Größe von ca. 1000 qm bzw. ca. 500 qm bei geteilten Grundstücken. Die Grundstücke sind straßenseitig überwiegend mit Wochenendhäusern in Grenzbebauung und kleineren Nebenanlagen (Garagen/Schuppen) in den hinteren Grundstücksteilen bebaut. Die Erholungsnutzung wuchs in den letzten Jahren im zunehmenden Maße der Wohnnutzung mit einhergehenden Um- und Ausbau vorhandener Gebäude.

Vereinzelt erfolgte der Neubau von kleineren Einfamilienhäusern in 1. Baureihe, wenn die gesicherte Erschließung nachgewiesen werden konnte. Die durchschnittlich vorhandene Überbauung der Grundstücke geht jedoch nicht über eine GRZ von 0,2 hinaus.

Die großzügigen, mit vielen Bäumen bepflanzten Gartenflächen der Grundstücke dienen nach wie vor Erholungszwecken. Als Erholungs- und Spielfläche dient auch die südlich an die Bodenreformsiedlung angrenzende, ca 8,4 ha große, öffentliche Grünfläche.

5.1.2 Verkehr

Individualverkehr

Die verkehrliche Anbindung der Siedlung an das Hauptstraßennetz

der Stadt erfolgt ausschließlich über den mit Betonplatten belegten Bodenreformweg. Die vier vom Bodenreformweg abzweigenden Stichstraßen sind unbefestigt. Die vorhandenen verkehrlichen Anlagen, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen, sind für die Entwicklung des Wohnbaustandortes jedoch unzureichend. Das gesamte Gebiet ist als "Tempo-30-Zone" ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird vorwiegend auf den Grundstücken in den dort vorhandenen Garagen und Carports abgesichert. Sofern es der öffentliche Straßenraum vom Querschnitt her ermöglicht, werden Flächen auch ohne Markierung zum Abstellen von PKW genutzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst sind keine Haltestellen von Bus oder Tram vorhanden. Bushaltestellen, mit der sowohl Umsteigepunkte der Tram als auch die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in Schönefeld und Thekla erreicht werden können, sind in fußläufiger Entfernung von ca. 250 m in der Stöhrerstraße vorhanden.

Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung wäre durch einen künftigen Anschluss des Gewerbegebietes an das Straßenbahnnetz möglich.

Geh- und Radwegeverbindungen

Innerhalb des Plangebietes ist ein Fußweg entlang des Bodenreformweges vorhanden. Das Gebiet kann gefahrlos von Fußgängern und Radfahrern gequert werden.

Über die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche ist das Gebiet durch einen unbefestigten Geh- und Radweg an das Wohngebiet Schönefeld mit Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen angebunden.

Der derzeitige Ausbauzustand der Theklaer Straße lässt eine Nutzung für Radfahrer und Fußgänger bspw. zum Erreichen der Schule an der Theklaer Straße in Schönefeld, des Abtnaundorfer Parkes oder des Naturbades in Thekla nur bedingt bzw. nicht ohne Gefahr zu. Mit dem geplanten Ausbau der Theklaer Straße werden auch die Belange der Radfahrer und Fußgänger stärker berücksichtigt.

5.1.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch die im Bodenreformweg liegende öffentliche Trinkwasserleitung (200 AZ) gesichert.

Die in den Stichstraßen A-D vorhandenen nicht öffentlichen Trinkwasserleitungen sind in Eigentum der Siedlergemeinschaft. Die für eine Wohnnutzung dieser Grundstücke ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist derzeit nicht gesichert. Die für die geplante

Wohnbebauung erforderliche Versorgung kann jedoch nach Rücksprache mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWL) bauabschnittsweise, unter Einbeziehung der künftigen Grundstückseigentümer hergestellt werden.

Die Grundstücke der Bodenreformsiedlung sind nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit über private Kleinkläranlagen auf den Grundstücken. Im Straßenbereich des Bodenreformweges ist eine Oberflächenentwässerung vorhanden.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas ist durch die 1996/1997 neu verlegten Kabel und Leitungen vollständig gesichert.

5.1.4 Immissionen, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altlasten im Geltungsbereich des Plangebietes nicht bekannt. Nach Auskunft des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig sind keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Immissionen von der das Plangebiet querenden 110 KV-Leitung sind nach Auskunft der Stadtwerke nicht zu erwarten. Betreibung und Wartung der Anlage führen jedoch zu Restriktionen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke, die in der Planung berücksichtigt werden.

Die Immissionseinwirkungen von der Theklaer Straße sowie des angrenzenden "Industrie- und Gewerbeparkes Nordost" wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Da mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebäude zu rechnen ist, werden Einschränkungen der baulichen Nutzung und die erforderlichen Schutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt.

5.1.5 Ökologischer Zustand des Gebietes

Boden

Das Gelände der Bodenreformsiedlung weist eine relativ ebene Oberfläche auf, die von der Theklaer Straße zur östlichen Grenze auf ca. 400 m Länge nur um 6 m ansteigt.

Die verschiedenen Bodenarten, die kleinräumig wechseln, sind sowohl eiszeitlich geprägt als auch durch die Parthe abgelagert worden. Ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen oberflächlich anstehende Schichten aus Geschiebelehm oder Geschiebemergel mit Schmelzwassersanden. In Nähe der Thekaler Straße sind Flußschotter-schichten als Ablagerungen der Parthe vorhanden.

Durch die Untere Wasserbehörde wurde für das Plangebiet eine insgesamt mittlere bis gute Versickerungsfähigkeit des Bodens angegeben.

Bei kleinräumigem und ungeordnetem Wechsel des Schichtenaufbaus der Böden können jedoch, insbesondere bei großflächigen Vorkommen von Geschiebelehm oder Geschiebemergel die Versickerungswerte auf Grundstücken auch geringer liegen, da bereits in geringer Tiefe mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Genauere Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden können deshalb erst nach grundstücksgenauen hydrogeologischen Untersuchungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens getroffen werden.

Wasser

Im Plangebiet gibt es, abgesehen von Gartenteichen und Schwimmbecken, kein Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft am nördlichen Rand der Siedlung ein Sickergraben, der bei hohen Niederschlägen temporär Wasser führt. Der Hauptgrundwassersammler liegt bei ca. > 5,00 m. Es ist jedoch auch mit Schichtenwasser bei ca. 3,00 m zu rechnen.

Klima/Luft

Auf Grund der starken Durchgrünung und kleinteiligen Bebauung ist das Lokalklima im Gebiet ausgeglichen. Negative Stadtklimaeffekte wie Überwärmung durch Baumassen, mangelnde Luftfeuchte etc. treten nicht auf. Durch die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes sowie eines nahezu vollständigen Ausgleiches bleiben die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima in einem stadtökologisch vertretbaren Rahmen.

Die Siedlung liegt am Rand eines Kaltluftentstehungsgebietes, welches eine Ausgleichswirkung zu Baugebieten im Nordosten der Stadt Leipzig besitzt. Der B-Plan stellt keine wesentliche Gefährdung dieser Funktion dar.

Biotope

Im Plangebiet ist ein wertvoller Bestand an Gehölzen vorhanden, der auf Grund der langjährigen Gartennutzung einen hohen Anteil an alten, hochstämmigen Laub-, Nadel- und Obstbäumen aufweist. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten Lebensräume für kulturfolgende Tierarten an. Besonders wertvoll dafür sind die extensiv gepflegten Gartenbereiche mit blütenreichen Blumen- und Staudenbeeten, hohlstämmigen Obstbäumen und großkronigen Sträuchern. Geschützte Biotope i.S. des SächsNatSchG treten in der Siedlung nicht auf.

Die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche wird sehr extensiv genutzt und gepflegt. Teile der Gesamtfläche bilden den "Trockenrasen Schönefeld" und sind gemäß § 26 SächsNatSchG geschützt. Die Biotopflächen weisen eine bemerkenswerte Schmetterlings- und Heuschreckenfauna auf.

Siedlungsbild

Das Siedlungsbild wird durch wochenend- und wohngenutzte Grundstücke mit großen bepflanzten Gärten geprägt. Auf Grund des flachen Geländes und den unmittelbar angrenzenden Industriebauten des Gewerbegebietes existieren keine weitreichenden Blickbeziehungen. Das Plangebiet besitzt eine hohe Erlebnis- und Erholungsfunktion für die Gartennutzer und Anwohner. Der Erholungswert wird lediglich durch den vorhandenen Geräuschpegel der Theklaer Straße und die vorhandene Hochspannungsleitung gemindert.

Südlich grenzt die ausgedehnte, reliefierte öffentliche Grünfläche an. Hier kann die umgebende Landschaft und die räumliche Weite am Siedlungsrand erlebt werden. Als extensive Erholungs- und Spielfläche kommt ihr eine hohe Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche zu.

5.1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in städtischer Verfügung bzw. in Eigentum der Stadt Leipzig. Ca. 16 städtische Grundstücke wurden bereits nach dem Teilungsmodell der Stadt geteilt und veräußert. Die noch vorhandenen städtischen Grundstücke, insbesondere die nach der Teilung verbleibenden Hinterliegergrundstücke, können durch Realisierung des B-Planes als Bauland veräußert und mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Für private Eigentümer stellt die Möglichkeit der Grundstücksteilung ein Angebot dar.

5.2 Umgebung des Plangebietes

Im Nordraum der Stadt Leipzig, insbesondere im Bereich des Stadtbezirkes Nordost, vollzieht sich seit Beginn der 90-er Jahre ein gravierender Strukturwandel.

Mit Großvorhaben, wie dem Neubau der Leipziger Messe, dem Versandhaus Quelle, und den Gewerbegebieten an der Theklaer- und Torgauer Straße und den dafür erforderlichen umfangreichen Verkehrsbaumaßnahmen vollzog sich eine schrittweise Änderung des städtebaulichen Charakters größerer Teilgebiete.

Mit den o.g. Vorhaben wurde eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen. Aus stadtplanerischer Sicht sollten daher die arbeitsstättennahen Reserven im Bereich des Wohnungsbaus effektiv genutzt werden.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an den in Entwicklung befindlichen "Industrie- und Gewerbepark Nordost" an. Südlich der Siedlungsgrundstücke grenzt eine ca. 8,4 ha große öffentliche Grünfläche mit einem geschützten Biotop und einem Ballspielplatz an.

Im Nordwesten, getrennt durch die Theklaer Straße als einer Achse des Hauptstraßennetzes Leipzigs, schließt sich die villenartige Bebauung von Abtnaundorf mit Park und Wandermöglichkeiten im Landschaftsraum Partheaue an. Sportstätten und das Freibad Schönefeld sind in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 km erreichbar. Weitere Sportstätten und das Naturbad Nordost in Thekla liegen in einer Entfernung von ca. 1,3 km.

Gut mit dem Kraftfahrzeug und dem Rad erreichbar sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Ossietzkystraße und Gorkistraße sowie das Nahversorgungszentrum Löbauer Straße/Marchlewskistraße in ca. 1 km Entfernung.

Neben den Handelseinrichtungen sind in den genannten Gebieten Bildungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung, soziale Einrichtungen und Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung vorhanden.

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeine Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vom Wochenenderholungsgebiet zum Standort für Einfamilienhausbau.
- Weitestgehende Berücksichtigung des Gebäudebestandes, soweit dieser sich zu Wohnzwecken eignet.
- Erhalt des stark durchgrünten Charakters des Gebietes.
- Planungsrechtliche Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches im Plangebiet durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der öffentlichen Grünfläche.
- Sicherung einer kostengünstigen Erschließung, ohne Eingriffe in die vorhandene Grundstücksstruktur.

6.2 Städtebauliche Zielstellung - Bebauungskonzept

Die aus mehreren Vorentwurfsvarianten entwickelte Planung sieht unter Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksstruktur und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes eine Bebauung mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor. Nach vollständiger Realisierung des B-Planes werden künftig etwa 100 Wohngebäude im Plangebiet vorhanden sein. Der Bestandsschutz der weiteren Nutzung von Grundstücken für Erholungszwecke wird von der Planung nicht berührt.

Da Eingriffe in die Grundstücksstruktur nicht vorgesehen sind, kann die Planung nach Herstellung der erforderlichen Erschlie-

Bungsanlagen zügig realisiert und der stark durchgrünte Charakter des Gebietes erhalten werden. Die Funktion der Durchgrünung wird auch durch die ökologische Zielstellung, den erforderlichen Ausgleich für die durch Bauvorhaben bedingten Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren, gewährleistet.

Zum "Industrie- und Gewerbepark Nordost" und zur Theklaer Straße werden großzügige Pflanz- und Grünflächen als Pufferzone in den rückwärtigen Bereichen der dort angrenzenden Siedlungsgrundstücke vorgesehen, um ein visuelles Gliederungselement zwischen den verschiedenen Baugebieten bzw. zur lärmbelasteten Theklaer Straße einfügen zu können. Diese Bereiche werden auf Grund der zu erwartenden Immissionen nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wurden die erforderlichen Maßnahmen untersucht und im Plan festgesetzt, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden können. Zusätzlich können über die im angrenzenden B-Plan Nr. 10 "Industrie- und Gewerbepark Nordost" festgesetzten Einschränkungen für emittierende Betriebe in den Randbereichen zur Bodenreformsiedlung hin negative Wirkungen auf die geplante Wohnnutzung reduziert werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes bleiben in der vorhandenen Größe bestehen. Zu der im Süden des Plangebietes liegenden öffentlichen Grünfläche und weiter in Richtung "Siedlung Schönefeld" sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs im "Industrie- und Gewerbepark Nordost" sind Wegeverbindungen für Fußgänger und für den nichtmotorisierten Individualverkehr vorgesehen, um kurze Verbindungen in die umliegenden Stadtgebiete anzubieten und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel in zumutbarer Entfernung zu ermöglichen.

6.3 Bauliche Nutzung

Die Grundstücke sollen vorzugsweise dem Wohnen i.S. eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) dienen. Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen sowohl den Um- und Ausbau vorhandener Gebäude zu Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern gemeinsam mit dem Nachbarn als auch den Neubau von eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die durch Baugrenzen großzügig gestalteten Baufenster ermöglichen den dafür erforderlichen individuellen Gestaltungsspielraum.

Zusätzlich sieht der B-Plan die Möglichkeit der Errichtung von Einfamilienhäusern in 2. Reihe im Kernbereich des Plangebietes vor, um die ca. 1000 qm großen Grundstücke effektiver nutzen zu können. Auf die Ausweisung von Baugrundstücken in zweiter Reihe in den von Immissionen besonders betroffenen, derzeit als Garten- bzw. Grünfläche genutzten Randbereichen der Siedlung, die unmittelbar an die Theklaer Straße bzw. dem Gewerbegebiet angrenzen, wurde aus Gründen unverhältnismäßig hoher Kosten für eine Lärmschutzanlage und der erforderlichen Eingriffe in die Grundstücksstruktur verzichtet.

Eine weitere Restriktion der baulichen Nutzung ergibt sich aus der das Plangebiet querenden 110 KV-Leitung, die nur eine partielle Bebauung der betreffenden Grundstücke mit Zustimmung des Versorgungsträgers und unter Einhaltung der Schutzzone erforderlichen Mindestabstände zulässt.

Durch die Festsetzung nicht überbaubarer, für den Grünerhalt und für die Neubepflanzung vorgesehener Flächen sowie einer baulichen Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke, die unter der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze bleibt (GRZ von 0,2 in den Randbereichen und 0,3 im Kernbereich) wird der übermäßigen Versiegelung von Flächen entgegengewirkt und der Erhalt von Bäumen sowie die Durchgrünung des Gebietes gesichert.

Die durch den B-Plan planungsrechtlich gesicherten künftigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten der bisher zur Erholung bzw. als Gärten genutzten Grundstücke führen zu einer Steigerung des Bodenwertes im Plangebiet. Zu differenzieren ist diese Begünstigung jedoch in Bereichen mit Restriktionen, die im Einzelnen unter Pkt. 8.0 ff. der Begründung erläutert werden, wo eine erstmalige Nutzung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zu Wohnzwecken auf Grund der besonderen Lage nur eingeschränkt möglich ist bzw. auch künftig auszuschließen ist. Eine Bodenwertminderung kann dabei jedoch im Einzelfall nicht geltend gemacht werden, da durch die Planung die bisher nach § 34 BauGB zulässige Nutzung dieser Grundstücke bzw. Grundstücksteile als private Grünfläche nicht eingeschränkt wird.

6.4 Gestaltung

Die offene eingeschossige Bauweise in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, denen große Vorgärten zur Straße hin vorgelagert sind und die Gestaltung der verbleibenden Grünflächen auf den Grundstücken sowie die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen tragen zum Erhalt des stark durchgrünten Charakters des Gebietes bei.

Für die Gestaltung des Ortsbildes werden gebietstypische Elemente, wie Dachformen/Dachaufbauten und Fassaden von Gebäuden, die Herstellung von Einfriedungen und die dafür zulässigen Materialien festgesetzt.

6.5 Verkehrskonzept

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Bodenreformsiedlung soll auch künftig nur von der Theklaer Straße aus erfolgen. Damit wird jeglicher Durchgangsverkehr im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Verkehrsflächen des Bodenreformweges und der Stichstraßen in den Abzweigungen des Bodenreformweges bleiben in der vorhandenen Größe erhalten. Innerhalb dieser Verkehrsflächen kann die Herstellung der Straßen bzw. der verkehrsberuhigten Bereiche realisiert werden, da diese Flächen zur Aufnahme des Anliegerverkehrs der Siedlung ausreichend dimensioniert sind. Eine Vergrößerung der Verkehrsflächen in den Stichstraßen (Wendebereiche) mit Eingriffen in die vorhandene Grundstücksstruktur ist nicht erforderlich. Um die Erschließung des künftigen Wohnbaustandortes zu sichern, ist jedoch die Herstellung der Straßen i.S. des § 127 ff. BauGB erstmalig erforderlich.

Vor Herstellung der Erschließungsanlage werden die konkreten Details der Gestaltung, insbesondere die verkehrsberuhigenden Maßnahmen und die konkrete Ausführung der künftigen Verkehrsflächen im Rahmen der Entwurfsplanung zwischen den betreffenden Ämtern der Stadtverwaltung und unter Beteiligung der betroffenen Bürger abgestimmt.

Die Verkehrserschließung der Grundstücke erfolgt über die o.g. Straßen. Bei Teilung und Erschließung von Baugrundstücken in zweiter Reihe geht der B-Plan von der Ausbildung von sog. "Pfeifenkopfundstücken" aus. Entsprechende Möglichkeiten sind in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. Die Umsetzung kann über Kaufverträge bei städtischen Grundstücken und durch Satzung gemäß § 19 BauGB gesteuert werden. Bei Bedarf kann auch eine gemeinsame Zufahrt mit dem jeweiligen Grundstücksnachbarn hergestellt werden oder eine privatrechtliche Sicherung entsprechender Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (Grunddienstbarkeit) erfolgen.

Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich die Absicherung der für die bauliche Nutzung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Vorhandene Garagengebäude können im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden. Mit Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen können Besucherstellplätze in den verkehrsberuhigten Bereichen angeordnet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bushaltestellen sind im unmittelbar angrenzenden "Gewerbe- und Industriepark Nordost" vorhanden und fußläufig in ca. 250 m erreichbar. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ist möglich, wenn die Planungen zur künftigen Straßenbahnanbindung des Gewerbegebietes realisiert werden. Ein Erfordernis der Realisierung ist allein aus der Entwicklung des kleinräumigen Wohnbaustandortes jedoch nicht zu begründen.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Der Bestand der technischen Ver- und Entsorgung im Plangebiet wurde unter Pkt. 5.1.3 dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen für zusätzliche Flächen oder Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung vor.

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des Bodenreformweges ist gesichert. Die vorhandene Hauptleitung bedarf jedoch der Sanierung. Für Grundstücke beidseitig der Stichstraßen kann die Versorgung in Abstimmung zwischen der Stadt Leipzig und den KWL durch Verlegung entsprechender Leitungen und Herstellung der Hausanschlüsse gesichert werden.

Für die Versorgung der Gebäude in zweiter Reihe sind Einzelhausanschlüsse von den Stichstraßen aus vorzusehen. Zur Vermeidung überlanger Hausanschlussleitungen ist jeweils an der Grundstücksgrenze zur Stichstraße im Bereich der vorgesehenen Zufahrt eine Übergabestelle zu errichten.

Die Beseitigung des vorgeklärten Abwassers wird bis zum künftigen Anschluss an das öffentliche Abwassernetz weiterhin über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken selbst erfolgen. Eine Priorität zum Anschluss des Gebietes an das Abwassernetz der Stadt besteht auf Grund der geringen Baudichte und der in diesem Zusammenhang unwirtschaftlichen Aufwendungen nicht.

Die übrigen Medien (Elektroenergie, Erdgas) sind für die Entwicklung des Gebietes ausreichend vorhanden.

Soweit aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich, wird der im Plangebiet vorhandene Bestand an Anlagen der Versorgungsbetriebe teilweise oder nachrichtlich ganz mit den erforderlichen Schutzbestimmungen übernommen. Unabhängig davon ist bei Baumaßnahmen wie der Herstellung der Verkehrsanlagen darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Anlagen der Versorgungsbetriebe ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

6.7 Lärmschutz

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens vom 17.10.1995 wurden die möglichen Lärmimmissionen der Theklaer Straße und des "Industrie- und Gewerbeparkes Nordost" und die erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in Form von passiven oder/und aktiven Maßnahmen alternativ untersucht.

Die wesentlichen Aussagen der Untersuchungen werden unter Pkt. 8.11 der Begründung erläutert und die erforderlichen Maßnahmen im Planentwurf festgesetzt.

In der Bewertung der vorhandenen Situation und der erforderlichen Maßnahmen wurde berücksichtigt, dass für die derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Wohnbauvorhaben in den von Immissionen betroffenen Bereichen bereits Schallschutzfenster zu verwenden sind, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 34 (1) BauGB zu wahren.

Durch die Planung werden erweiterte Nutzungsmöglichkeiten in den von Immissionen betroffenen Bereichen, die eines besonderen bzw. zusätzlichen Schutzes bedürfen nicht festgesetzt. Auch sind von der Planung selbst nach Art und Maß der baulichen Nutzung in dem als Allgemeinen Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO festgesetzten Gebiet keine negativen Wirkungen auf die vorhandene Immissionsituation zu erwarten, da die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses B-Planes sind.

Die Errichtung einer Lärmschutzanlage i.S. einer beitragsfähigen Erschließungsanlage gem. § 127 BauGB ist daher zur Sicherung der Planziele nicht erforderlich und kommt unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückssituation und der unverhältnismäßig hohen Aufwendungen nicht in Betracht. Der erforderliche Eingriff in die Grundstücksstruktur und der Flächenbedarf (incl. Abstandsflächen) auf den Grundstücken selbst würde auch nicht die Möglichkeit einer erweiterten baulichen Nutzung dieser Grundstücke eröffnen, die derzeitigen Möglichkeiten der Garten- bzw. Erholungsnutzung jedoch flächenmäßig und qualitativ einschränken.

Nach Abwägung aller Belange werden daher in der Planung die unter Pkt. 8.11 der Begründung erläuterten passiven Maßnahmen als hinreichend zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet erachtet, da die Einhaltung der Orientierungswerte für Wohnbauten nach der DIN 18005 durch diese Maßnahmen gewährleistet ist.

Die Umsetzung der Maßnahmen, deren Kosten nicht über den derzeit für Wohnbauvorhaben nach § 34 BauGB notwendigen Aufwendungen liegen, erfolgt durch den Bauherren selbst und ist im Rahmen des jeweiligen Bauanzeige-/Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.8 Grün- und Freiflächen

Als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes wurde gemäß § 7 Abs. 2 SächsNatSchG ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wichtigsten Ergebnisse als Festsetzungen in den B-Plan übernommen wurden. Planungsabsicht ist die weitestgehende Erhaltung und Entwicklung des ökologischen Potentials im Plangebiet, das in erster Linie aus strukturreichen Gärten besteht.

Die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung soll sich in die vorhandenen Gärten integrieren, so dass der Charakter einer grünen, gartengeprägten Stadtrandsiedlung erhalten bleibt. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf der südlich an die

Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Grünfläche ermöglicht die Eingriffskompensation (gem. § 8 a BNatSchG) im Plangebiet.

Die nicht für eine bauliche Nutzung benötigten Grundstücksflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. als private/Öffentliche Grünflächen zur Realisierung von Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um den durchgrünten Charakter des Gebietes zu erhalten. Vorhandener Baumbestand und ökologisch wertvolle Bereiche können weitgehend gesichert werden. Dieser Absicht dient auch die Einordnung eines durchgehenden, ca. 15 m breiten Pflanzstreifens zur Theklaer Straße bzw. zum Gewerbegebiet hin, dem zugleich eine Pufferfunktion zwischen Gewerbe und Wohnen zukommt.

Wie im gesamten Stadtgebiet gilt auch in der Bodenreformsiedlung die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. In den meisten Fällen sind die geplanten Baufenster so bemessen, dass die Lage der Gebäude mit Rücksicht auf die vorhandene Vegetation variieren kann.

Auch wird einer vollständigen Versiegelung der überbaubaren Flächen durch eine eingeschränkte GRZ (0,2 - 0,3) und durch die Herstellung der Stichstraßen und der Zufahrten auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien entgegengewirkt.

Die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche wird durch die Ausführung von Ausgleichspflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Die ca. 4,4 ha große Fläche, die durch Geh- und Radwege gequert wird und auf der sich eine Ballspielfläche für Jugendliche befindet, dient gleichzeitig Erholungszwecken der Anlieger.

7.0 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt - Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleiches

Die Entwicklung des Plangebietes zum Einfamilienhausstandort, mit der Möglichkeit des Bauens in zweiter Reihe, stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt i.S. des § 8 SächsNatSchG dar, der im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 a BauGB auszugleichen ist. Nicht ausgleichspflichtig hingegen sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten bzw. auf der Grundlage des § 34 BauGB im Plangebiet zulässig waren.

Der geplante Eingriff wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung ermittelt und bewertet. Die im Rechtsplan festgesetzten Maßnahmen, die den ausgleichspflichtigen Grundstücken im Plangebiet exakt zugeordnet sind, ermöglichen aus naturschutzfachlicher Sicht eine Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt.

7.1 Eingriffsabschätzung

Beeinträchtigung der Schutzgüter

Der Boden wird durch den Neubau von Gebäuden und Straßen nachhaltig in Anspruch genommen. Er geht als Lebensraum dauerhaft verloren. Während der Baumaßnahmen kommt es zu temporären Verdichtungen. Auf Grund der erforderlichen Verkehrserschließung und Herstellung der Zufahrten auf den Grundstücken besteht die Gefahr der Kontaminierung. Ein Ausgleich der Eingriffe in den Boden und sein hohes Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung wird jedoch durch sparsamen Umgang mit diesem Schutzgut angestrebt.

Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung wird die Neubildung von Grundwasser und die Versickerung/Verdunstung von Regenwasser auf diesen Flächen stark beeinträchtigt bzw. unmöglich gemacht. Der mit der baulichen Nutzung einhergehende Verbrauch an Trinkwasser und die Produktion von Abwässern sowie die Gefahr der Versickerung grundwasserschädigender Stoffe führt zu einer Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers.

Das Siedlungsgebiet liegt am Rand eines Kaltluftentstehungsgebietes, welches eine Ausgleichswirkung zu Gebieten im Nordosten der Stadt Leipzig besitzt. Die geplante Bebauung stellt nach Aussagen des Amtes für Umweltschutz keine wesentliche Gefährdung dieser Funktion dar. In Folge der Baumaßnahmen ist jedoch mit einer Veränderung kleinklimatischer Gegebenheiten (z.B. Aufheizung durch versiegelte Flächen und Hauswände) zu rechnen.

Baumaßnahmen führen zu einer Beeinträchtigung des vorhandenen Baumbestandes. Durch die Errichtung von Baukörpern, Nebenanlagen und Zuwegungen kommt es zu dauerhafter Flächeninanspruchnahme. Alte dichtbewachsene Gärten werden in ihrer Struktur zerstört, Lebensräume und die verbindende Funktion der Gärten für verschiedene Tierarten beseitigt.

Es ist mit der Fällung von bis zu 370 Bäumen zu rechnen, wobei die gemäß Baumschutzsatzung unter Schutz stehenden Gehölze zu ersetzen sind. Da die Baumdichte im Plangebiet insgesamt sehr hoch ist, können Ersatzpflanzungen auf den durch Baumaßnahmen verkleinerten Gartenflächen voraussichtlich den Bestand jedoch nicht vollständig ersetzen. Der Eingriff in den Baumbestand auf den Grundstücken in zweiter Reihe wird über die Flächenbewertung bilanziert und durch Gehölzpflanzungen auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.

Das Siedlungsbild (Landschaftsbild) wird durch den Neubau von Gebäuden und den Ausbau der ehemaligen Wochenendhäuser verändert. Die Herstellung der Straßen, Zufahrten und Stellplätze erhöhen zusätzlich den Versiegelungsgrad. Der Charakter einer Gartensiedlung weicht dem Bild einer randstädtischen Eigenheimsiedlung.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eine detaillierte naturschutzfachliche Bewertung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen wurde im Grünordnungsplan (Begründung zum GOP) vorgenommen.

Durch die geplanten Bauvorhaben wird die Versiegelung von Flächen durch private Gebäude und Zufahrten von derzeit ca. 16 % auf ca. 27 % erhöht. Die versiegelten und befestigten Flächen (Straßen, Gebäude, Zufahrten) erhöhen sich von ca. 12.700 qm um rd. 7.750 qm auf ca. 20.450 qm.

Die durch Bebauung in erster Reihe hervorgerufene Versiegelung von ca. 3.500 qm, mit einer Biotopwertdifferenz von -27.400 Punkten ist nicht ausgleichspflichtig, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung bzw. nach § 34 BauGB zulässig ist.

Die geplante Bebauung in zweiter Reihe hat ca. 3.950 qm Versiegelung und eine Biotopwertdifferenz von -63.400 Punkten durch Baumaßnahmen zur Folge. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Biotopwertgewinn von +63.150 Punkten kann aus naturschutzfachlicher Sicht von einer nahezu vollständigen Kompensation ausgegangen werden.

Durch die Herstellung der Straßen unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden 300 qm Fläche zusätzlich versiegelt. Die Biotopwertdifferenz von -1.500 Punkten wird durch die im B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum nahezu vollständig ausgeglichen.

7.2 Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um negative Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern, wurden während der Planaufstellung flächensparende Lösungen entwickelt und das Höchstmaß der baulichen Nutzung auf 0,2 bzw. 0,3 eingeschränkt. Die Bauformen werden so konzipiert, dass individueller Spielraum für die Gestaltung der Baukörper genutzt und ca. 50 % aller Bäume, unabhängig vom Schutzstatus, erhalten werden können.

Durch das Festsetzen zusätzlicher Pflanzmaßnahmen und Qualitätsstandards für das Anpflanzen einheimischer Gehölze und Obstbäume auf öffentlichen/privaten Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Flächen werden baubedingte Eingriffe gemindert und eine siedlungsweite Biotopvernetzung gefördert. Hochstämmige Obstbäume in Verbindung mit angrenzenden Freiflächen und Gehölzen stellen einen wichtigen Baustein im vernetzten Naturkreislauf dar. Wertvolle Lebensräume für die Tierwelt werden durch Fassaden- und Dachbegrünung geschaffen.

Zum Schutz des Bodens und der Aufrechterhaltung der Grundwasseranreicherung trägt der sparsame Ausbau der Planstraßen und Gehwege bei. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (bspw. Ökopflaster, breitfugiges Kleinpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) in den Stichstraßen und privaten Wegebefestigungen gewährleistet.

Die Festsetzung von Garagen, Carports und Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vermeidet die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen und damit den Eingriff in den Boden.

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 Grundstück (im Gebiet) ist dem Abtransport vorzuziehen.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind, sofern sie sich nicht gänzlich vermeiden lassen, entsprechend den Maßgaben des BBodSchG nach Abschluss der Baumaßnahmen durch den Verursacher zu beseitigen.

Anfallendes Regen- und Oberflächenwasser ist entsprechend den Möglichkeiten auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen, um dem Boden die natürliche Wassermenge zuzuführen. Versiegelte Straßenverkehrsflächen sollen aus dem gleichen Grund in die angrenzenden Grünflächen entwässern.

Dachbegrünungen auf Nebengebäuden halten anfallendes Niederschlagswasser zurück. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser steht der Verdunstung und damit einer lokalklimatischen Verbesserung zur Verfügung.

Maßnahmen zum Ausgleich

Um den Eingriff in den Naturhaushalt für die Bebauung in zweiter Reihe mit einer Neuversiegelung von Flächen in einer Größe von ca. 3.950 qm zu kompensieren, werden den betreffenden Grundstücken Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von 4025 qm auf der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet zugeordnet. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen und die entstehenden Kosten verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf die 30 ausgleichspflichtigen Grundstücke.

Zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wurden alternativ Möglichkeiten auf den betreffenden Baugrundstücken selbst sowie auf den als öffentliche und private Grünflächen festgesetzten Flächen im Plangebiet untersucht.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können auf Grund des hohen Grünanteils und des beachtlichen Baumbestandes auf den Baugrundstücken selbst nicht realisiert werden.

Die Durchführung der Maßnahmen auf den im B-Plan festgesetzten privaten Grünflächen in den Randbereichen der Siedlung scheidet aus, da auf diesen Grundstücken selbst kein ausgleichspflichtiger Eingriff stattfindet und die Flächen in Privatbesitz sind.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen als Pflanzmaßnahmen entlang der Theklaer Straße wäre auf Grund des Zuschnittes/Größe der erforderlichen Fläche ebenfalls nicht möglich. Zudem würden langjährige Pachtverträge der Realisierung der Maßnahmen entgegenstehen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher die insgesamt ca. 4,4 ha große, südlich an das Baugebiet angrenzende öffentliche Grünfläche auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Eingriffsort und der Möglichkeit, auf zusammenhängenden Flächen Pflanz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen, für einen ökologisch wirksamen Ausgleich geeignet.

Auf den Ausgleichsflächen A 1 bis A 7 werden Strauch- und Baumhecken sowie Baumgruppen angepflanzt, die gleichzeitig die Fläche in sich gliedern und das Landschaftsbild verbessern. In den Randbereichen sind derzeit nur vereinzelt Gehölze vorhanden, so dass eine Gehölzpflanzung zur Verbesserung der Strukturvielfalt ökologisch sinnvoll ist. Hinzu kommt die Anlage einer Teilfläche als Wiesenbrache bzw. ruderale Wiese auf einem trockenen Plateau (A8).

Mit den Quantitätsvorgaben von 3 Gehölzen pro 5 qm für die Hecken und einen Großbaum pro 25 qm entstehen lineare, dichte Biotopstrukturen, die Tieren wertvolle Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten bieten. Hecken grenzen den im Gebiet vorhandenen, nach § 26 SächsNatSchG geschützten Biotop von Bereichen intensiver Erholungsnutzung ab. Sie verschatten auf Grund ihrer geringen Höhe nur wenig Flächen. Die Artenauswahl orientiert sich an den spezifischen Standortverhältnissen. Es sollen ausschließlich die in der Pflanzliste III (Pkt. 14 der Begründung) genannten Gehölzarten verwendet werden.

Mit Qualitätsvorgaben für die Anpflanzungen wird ein dauerhaftes Anwachsen und die mittelfristige Übernahme ökologischer Funktionen gewährleistet.

8.0 Festsetzungen (§ 9 BauGB)

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 BauNVO)

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Baugebiet soll überwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen dienen.

Um eine Ansiedlung der das Wohnen möglicherweise störenden Nutzungsformen zu verhindern, sind jedoch die in Allgemeinen Wohnge-

bieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind entweder zu flächenintensiv (Gartenbaubetriebe), widersprechen dem grünen Charakter des Gebietes und wirken auf die Umwelt belastend (Tankstellen) bzw. erscheinen auf Grund der Standortlage und wegen der stichartigen Straßenanbindung und den dadurch höheren Frequenzen von Fahrzeugen nutzungsseitig nicht sinnvoll (Anlagen für Verwaltungen, Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe).

Mit den zulässigen Nutzungen wird die Möglichkeit offengehalten, eine gebietsbezogene Versorgung zu entwickeln sowie der Entstehung von Monostrukturen entgegenzuwirken.

Durch die Möglichkeit, vorhandene Grundstücke zu teilen, ist eine Bebauung in zweiter Reihe realisierbar. Der städtebauliche Bestandsschutz der vorhandenen Garten bzw. Erholungsnutzung, insbesondere auf den privaten Grundstücken, wird von den Festsetzungen nicht berührt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Das festgesetzte zulässige Obermaß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Baugrundstücke im Kernbereich und von 0,2 im Randbereich der Siedlung ermöglicht die Entwicklung des Einfamilienhausstandortes unter Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen Umganges mit dem Boden.

Innerhalb der Schutzzone der 110 KV-Leitung ist mit Zustimmung des Versorgungssträgers eine partielle Bebauung möglich. Unter Berücksichtigung der in der Schutzzone maximal zulässigen Gebäudehöhe und aus Gründen eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird die Firsthöhe der dort zulässigen Einfamilien- und Doppelhäuser auf max. 8,5 m begrenzt. Bauvorhaben sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 - 23 BauNVO)

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Einfamilien- und Doppelhäusern und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine offene Bauweise gewährleistet, die dem Charakter des Gebietes entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen sowohl den Um- und Ausbau als auch den Neubau eines Wohngebäudes. Die Dimensionierung der Bauflächen ermöglicht individuellen Spielraum für die Anordnung eines Einfamilienhauses bzw. Doppelhaushälfte auf den Grundstücken, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

Durch die Festsetzung nicht überbaubarer, für den Grünerhalt und für die Neubepflanzung vorgesehener Flächen vor und hinter den Gebäuden (Vorgarten/Hausgarten) wird der übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt, der vorhandene Baumbestand geschont und die Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Entsprechend dieser Planungsabsicht ist ein Zurücksetzen der Baukörper um bis zu 10 m gegenüber der Straßenverkehrsfläche vorgesehen, um von öffentlichen Bereichen aus zuerst die Vorgartenbereiche wahrzunehmen und somit das bisherige "grüne" Erscheinungsbild zu wahren.

Die Ausrichtung der neu zu errichtenden Gebäude mit dem First parallel zur Straße wurde aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und eines harmonisch wirkenden Straßenbildes festgesetzt.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der großzügig dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nutzung baulicher Nebenanlagen im Bestand wird davon nicht berührt.

Die Festsetzung entspricht der Planungsabsicht, den Grad der Versiegelung und Befestigung von Flächen auf das für die bauliche Nutzung erforderliche Maß zu beschränken und Beeinträchtigungen des Straßen- bzw. Ortsbildes auszuschließen.

8.5 Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, da das Plangebiet nur über eine einzige straßenseitige Anbindung an das Straßenhauptnetz verfügt und ohne Beschränkung der Wohnungszahl ein nicht mehr zu vertretendes Verkehrsaufkommen, besonders am Einmündungsbereich Theklaer Straße/Bodenreformweg, in Verkehrsspitzenzeiten entstehen könnte.

Gleichzeitig soll unerwünschten Umstrukturierungen zu einem Gebiet mit Mehrfamilienhäusern, die nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen würden, entgegengewirkt werden.

Außerdem soll keine zusätzliche Versiegelung von Flächen durch weitere notwendige Stellplätze erfolgen und Wohnruhestörungen der straßenseitig orientierten Gebäude und Grundstücke durch erhöhten Ab- und Zufahrtsverkehr von/zu Hinterliegergrundstücken vermieden werden.

8.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung der Bodenreformsiedlung Schönefeld erfolgt auch zukünftig nur von der Theklaer Straße aus. Damit wird jeglicher Durchgangsverkehr im Plangebiet ausgeschlossen.

Baugrundstücke in zweiter Reihe können von den Straßen durch privatrechtliche Sicherung eines Überfahrtrechtes oder bei Grundstücksteilung über Ausbildung eines sog. "Pfeifengrundstückes" erschlossen werden.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich. Die vorhandenen Verkehrsflächen entsprechen jedoch nicht den Anforderungen einer Erschließungsanlage, so dass deren erstmalige Herstellung i.S. des § 127 ff. BauGB erforderlich ist.

Die seitlichen Stichstraßen "A, B, C, D" sollen dabei im planungsrechtlichen Sinne als verkehrsberuhigte Bereiche (ohne Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr) hergestellt werden, da dort nur geringer Anliegerverkehr zu erwarten ist. Die planungsrechtliche Festsetzung erfordert jedoch nicht zwingend die Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches i.S. des § 42 StVO.

Der Bodenreformweg wird nach dem Trennprinzip hergestellt und erhält den Charakter einer Anliegerstraße mit beidseitigem je 1,50 m breitem Fußweg. Dabei ermöglicht die Fahrbahn bei einer Breite von 4,75 m den Begegnungsverkehr von LKW und PKW. Im Zuge der Herstellung sollte die Fahrbahn an mindestens 3 Stellen geschwindigkeitsmindernde Einbauten erhalten, um eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit im ca. 350 m langen Bodenreformweg zu erreichen. Die Herstellung der Verkehrsfläche nach dem Trennprinzip erfolgt auf Grund der zentralen Funktion der Anliegerstraße und um eine sichere Querung des Gebietes für Fußgänger zu ermöglichen. Die Anordnung eines beidseitigen Fußweges dient sowohl der fußläufig sicheren Anbindung der Anlieger der 3 südlich einmündenden, als Mischverkehrsflächen auszubildenden Stichstraßen als auch der nördlich des Bodenreformweges gelegenen Grundstücke.

In den verkehrsberuhigten Bereichen sind ca. 16 m breite und 22 m lange Wendeflächen vorhanden, die für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend sind.

Die Breite der Verkehrsflächen außerhalb der Wendeflächen beträgt 4,75 m. Damit wird auch in den Stichstraßen das Begegnen von LKW und PKW ermöglicht. Die verbleibenden Flächen werden gemäß den Festsetzungen als Vegetationsflächen ausgestaltet und bepflanzt. Die Pflanzmaßnahmen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den durch die Herstellung der Straßenverkehrsflächen bedingten Eingriff in den Naturhaushalt.

Die überwiegende Wohnnutzung des Gebietes lässt keinen wesentlichen Besucherverkehr erwarten. Bei Bedarf können öffentliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum mit Herstellung der Verkehrsflächen errichtet werden.

Um Bindungen, die den Gestaltungsspielraum für die Herstellung der künftigen Verkehrsflächen beschränken könnten zu vermeiden, wurde auf weitere detaillierte Festsetzungen verzichtet. So können Details der Gestaltung im Rahmen der Erschließungsplanung zu gegebener Zeit mit den Betroffenen diskutiert werden.

8.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zum einen wird mit der Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen eine bauliche Nutzung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen auf bereits vorhandenen Grünflächen künftig ausgeschlossen.

Zum anderen ist vorgesehen, die auf den Baugrundstücken ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt durch ökologisch wirksame Anpflanzungen und Gestaltungsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche auszugleichen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit auf dieser Fläche Fuß- und Radwege und eine Ballspielwiese für Kinder und Jugendliche anzulegen, um die wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten für die Anwohner zu verbessern.

Auf den in städtischem Eigentum befindlichen Flächen entlang der Theklaer Straße sollen vorzugsweise vorhandene Gehölze durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden, um die Baugrundstücke visuell stärker von der Hauptverkehrsstraße zu trennen.

In gleicher Weise dienen auch die in den Randbereichen der Siedlung festgesetzten "privaten Grünflächen", die die Baugrundstücke visuell von dem angrenzenden "Industrie- und Gewerbepark Nordost" trennen.

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

Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken soweit wie möglich selbst zur Versickerung gebracht werden, da gesonderte Flächen zur Regenwasserrückhaltung im Plangebiet auf Grund der vorhandenen und geplanten Überbauung und im Zusammenhang mit den topographischen Verhältnissen nicht festgesetzt werden können.

Im Sinne des Vermeidungsverbotes ist die Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Notwendige Befestigungen, z.B. für Zufahrten, Terrassen, Stellplätze etc., sind

daher so auszuführen, dass das Eindringen des Oberflächenwassers in das Erdreich nicht völlig unterbunden wird. Die Verwendung entsprechender Materialien wurde daher verbindlich festgesetzt.

Insbesondere zur Verbesserung der mikroklimatischen, lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Die Dachbegrünungen verringern zudem den oberflächigen Niederschlagsabfluss.

8.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Rahmen der geplanten Veräußerung von derzeit noch in städtischen Eigentum bzw. Verfügung befindlichen Grundstücke werden auf den Flurstücken 202 r, 202 s, 675, 676 Teilflächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung öffentlicher Interessen bzw. zugunsten der unmittelbaren Anlieger zu belasten sind.

Durch die mit der Planung einhergehende Nutzungsänderung vom Wochenenderholungsgebiet zum Wohngebiet soll eine ausreichende Anbindung (insbesondere fußläufig) des Standortes an das sozial-infrastrukturelle Umfeld sowie die Erreichbarkeit künftiger Haltestellen des ÖPNV und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche gewährleistet werden.

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit ermöglichen günstige Geh- und Radwegenbindungen zwischen der Siedlung, der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und dem östlichen Ortsteil von Schönefeld mit Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die bereits vorhandenen Wegebeziehungen auf der öffentlichen Grünfläche können bei Bedarf ausgebaut und ergänzt werden.

Die Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit werden dabei lediglich auf den nichtmotorisierten Individualverkehr beschränkt. Das Fahrrecht zugunsten der Anlieger dient ausschließlich der Erschließung der unmittelbaren Anliegergrundstücke.

Die Leitungsrechte dienen ausschließlich der medientechnischen Erschließung durch die zuständigen Ver- u. Entsorgungsträger.

Da die Einhaltung entsprechender Schutzabstände für überörtliche Hauptversorgungsleitungen (110 KV-Leitung, Gasleitung) sowie die Zugänglichkeit dieser Anlagen bereits auf anderer rechtlicher Grundlage geregelt ist, erfolgte im Rechtsplan eine nachrichtliche Übernahme des Leitungsbestandes und eine hinweisliche Erläuterung nur in Bereichen, in denen eine Bebauung bzw. Pflanzstandorte vorgesehen sind zu dem Zwecke, Nutzungskonflikte ausschließen zu können.

8.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Verbesserung des Luftklimas wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Raumheizung dann ausgeschlossen, wenn deren Verwendung eine stärkere Luftverunreinigung als vergleichsweise Erdgas bewirkt. Insbesondere sollen damit nachteiligen Wirkungen auf die Wohnnutzung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden.

Für andere Zwecke als den der Raumheizung können auch flüssige und feste Brennstoffe mit unterschiedlichem Schadstoffgehalt verwendet werden.

Der Bestandsschutz von Raumheizanlagen bereits genehmigter Bauvorhaben wird von der Planung nicht berührt.

8.11 Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 1 (9) Nr. 24 BauGB)

Für das Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dass die möglichen Immissionen des angrenzenden "Industrie- und Gewerbeparkes Nordost" sowie der tangierenden Theklaer Straße getrennt untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen in Form der Verwendung von Schallschutzfenstern in Teilbereichen des Plangebietes und/oder die Errichtung einer Schallschutzanlage alternativ bewertet.

Maßgeblich für die Beurteilung der Schallimmissionen sind entsprechend dem festgesetzten Baugebietscharakter die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, mit 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts. Dabei gilt der höhere Nachtwert für Verkehrslärm, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Gewerbelärm

Seitens des Gewerbegebietes sind tagsüber lediglich geringfügige Überschreitungen zu verzeichnen, nachts können trotz der bereits im B-Plan Nr. 10 festgesetzten Emissionseinschränkungen Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 10 dB auftreten. Den Immissionsuntersuchungen wurden die gemäß B-Plan Nr. 10 zulässigen Nutzungsformen im Gewerbegebiet mit maximal möglichen Immissionen zugrundegelegt und entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. Einschränkungen der baulichen Nutzung in besonders betroffenen Bereichen festgesetzt.

Für die Freiraumnutzung der an das Gewerbegebiet angrenzenden Grundstücke sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten, da bei der hauptsächlichen Überschreitungsmöglichkeit der Schallorientierungswerte in der Nacht in der Regel keine Freiraumnutzung stattfindet.

Auf die konkrete Entwicklung des Gewerbegebietes und ein konfliktarmes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen kann zusätzlich über die Ansiedlung von emissionsarmen Gewerbebetrieben auf den städtischen Grundstücken eingewirkt werden.

Verkehrslärm

Gegenwärtig beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Theklaer Straße ca. 10.850 Kfz/24h. Prognostisch kann entsprechend dem Szenario Verkehrspolitische Leitlinien mit Führung "Mittlerer Ring durch den Industrie- und Gewerbepark Nordost" mit einer geringfügigen Reduzierung auf 10.350 Kfz/24h gerechnet werden.

Der Straßenverkehrslärm der Theklaer Straße übersteigt die Orientierungswerte sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A). Die größten Überschreitungen gegenüber den o.g. Orientierungswerten ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm auf den Grundstücken Nr. 700 und 701 direkt im Einmündungsbereich Theklaer Straße/Bodenreformweg mit bis zu 12 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht. Das heißt, dort sind Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts zu erwarten, die besonders aus dem Verkehrslärm resultieren. Die Belastungen entsprechen dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109.

Maßnahmen

In der Planung wurden passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Kosten hin geprüft. Der Vergleich zwischen den Varianten mit und ohne einer mind. 3 m hoher Lärmschutzanlage im Schalltechnischen Gutachten weist ohne Lärmschutzwand nur bei 7 geplanten Gebäuden den Lärmpegelbereich III bzw. IV aus (Gemäß Tab. 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Da die Lärmpegelbereiche I und II praktisch vernachlässigt werden können, da sie bereits durch jede heute übliche Isolierverglasung abgedeckt sind, ergeben sich höhere Anforderungen an die Fensterkonstruktion nur für Immissionsorte, für die der Lärmpegelbereich III und IV ermittelt wurde. Die dafür erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von den Relationen Fensterfläche/Wandfläche zu ermitteln (Tab. 10 der DIN 4109).

Bei Fassaden, für die der Lärmpegelbereich III ermittelt wurde und deren Fensterfläche 60 % der Außenwandfläche nicht übersteigt sowie bei üblicherweise eingesetzten Wandkonstruktionen deren erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, \text{Wand}} = 45 \text{ dB(A)}$ beträgt, sind Fenster mit Isolierverglasung $R'_{w, \text{Fenster}} = 32 \text{ dB(A)}$ (entspricht Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719) ausreichend.

Lediglich für die Grundstücke 700 und 701 sind bei Neubauvorhaben Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 vorzusehen, die ein bewährtes Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB besitzen.

Die Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand auf ca. 700 m Länge hätte für den maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (Nutzung der Gartenflächen) bis zu 9 dB(A) günstigere Werte. Die Wirkung wäre jedoch wie bereits erwähnt nur auf die 7 betroffenen Wohngebäude in den für Lärmschutzmaßnahmen relevanten Lärmpegelbereichen III und IV nachweislich. Die Wirkung auf die überwiegende Anzahl der Grundstücke in den Lärmpegelbereichen II und I kann hingegen vernachlässigt werden.

Die erforderliche Dimensionierung und der Wirkungsgrad der Schallschutzwand/-wall würde in keinem vertretbaren Verhältnis zu den finanziellen Aufwendungen stehen. Für die Errichtung der Lärmschutzanlage müssten vorwiegend private Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden. Ein Eingriff in die Grundstücksstruktur ist jedoch nicht Sinn und Zweck der Planung. Der Flächenbedarf (incl. Abstandsflächen) auf den Grundstücken selbst würde auch nicht die Möglichkeit einer erweiterten baulichen Nutzung dieser Grundstücke eröffnen, die Möglichkeiten der Garten- bzw. Erholungsnutzung jedoch einschränken.

Auch sprechen stadtgestalterische Gründe in dem ebenen Gelände sowie eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes gegen die Ausweisung von Wällen bzw. Schutzwänden. Zur Konfliktminderung zwischen bebaubaren Flächen im Plangebiet und der Theklaer Straße bzw. dem Gewerbegebiet werden daher großzügige Grün- und Pflanzflächen als Pufferzone auf den bisher in gleicherweise genutzten Grundstücksflächen eingeordnet und eine Bebauung mit Wohngebäuden in zweiter Reihe ausgeschlossen.

Da die vorhandene Gartennutzung durch den Verkehrslärm in der Theklaer Straße und den Gewerbelärm des "Industrie- und Gewerbeparkes Nordost" bereits vorbelastet ist, die Wohnnutzung in den Gebäuden in Zukunft gegenüber der Gartennutzung jedoch die hauptsächliche schutzbedürftige Nutzung darstellt, sind die Außenwandteile, hier besonders die lärmsensiblen Fenster, in entsprechender lärmindernder Konstruktion auszuführen. Besonders schutzwürdige Räume von Gebäuden sind auf der Gebäudeseite mit der geringsten Lärmimmission anzuordnen.

Für die Nutzung der durch Lärm vorbelasteten Freiflächen wirken sich die Errichtung der künftigen Baukörper hinsichtlich des Lärmschutzes begünstigend aus, da Lärm durch die Gebäude abgemindert wird und so bei der Mehrzahl der Grundstücke eine verbesserte Gartennutzung in Bezug auf mögliche Lärmimmissionen ermöglicht wird.

Im Ergebnis der Prüfung des Schalltechnischen Gutachtens durch die Fachbehörde der Stadt Leipzig werden für die betroffenen Bereiche des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzklasse nach VDI 2719) für Neubauvorhaben festgesetzt, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbauten eingehalten werden.

8.12 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zum Schutz des überwiegend flächigen Gehölzbestandes, insbesondere in den hinteren Grundstücksbereichen, und zur Sicherung zusammenhängender Grünflächen im Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Diese Flächen haben eine innerstädtische, klimatisch wirksame Ausgleichsfunktion und sind Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten. Sie trennen zudem visuell die Baugrundstücke von der Theklaer Straße und dem "Industrie- und Gewerbepark Nordost". Durch baubedingt notwendige Ersatz- bzw. ergänzende Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken werden künftig 60% der dafür vorgesehenen Flächen mit Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt sein und auf diese Weise ökologisch wirksam zur Erhaltung des durchgrünten Charakters des Gebietes beitragen.

Vorhandene Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten. Darüber hinaus können auf Grund der großzügigen Dimensionierung der Baufenster Bauvorhaben variabel ausgeführt werden, so dass ein schonender Umgang mit Gehölzen auf den Baugrundstücken möglich ist.

Die im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen erforderlichen Neuanpflanzungen können unter Verwendung der in der Anlage der Begründung aufgeführten einheimischen und ökologisch wertvollen Arten ausgeführt werden. Der individuelle Spielraum für die Grüngestaltung der Grundstücke wird dadurch nicht eingeschränkt, da die Möglichkeit des Anpflanzens anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Restriktionen bestehen lediglich in Bereichen mit Versorgungsleitungen, wo nach Maßgabe des zuständigen Versorgungsträgers Anpflanzungen unzulässig oder nur mit seinem Einverständnis möglich sind.

Das Anpflanzen großkroniger Laubbäume auf nicht für Verkehrszwecke genutzten Verkehrsflächen dient gleichzeitig dem ökologischen Ausgleich, der im Rahmen der Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlich ist.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Flächen mit einheimischen Gehölzen bzw. Obstbäumen vermindert den zuvor baubedingten Eingriff und schafft Trittsteine für eine siedlungsweite Biotopvernetzung der Gärten. Damit werden die Gebäude in die Gärten eingebunden. Hochstämmige Obstbäume dienen vielfältigen Tieren als Lebensraum. So bevorzugen z.B. Singvögel Gehölze einer gewissen Mindesthöhe, um sicher brüten zu können, Blüten ziehen Insekten und damit Futter für die Jungvögel an. Auf den nicht für Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen können ein oder mehrere hochstämmige Obstbäume in Verbindung mit den angrenzenden Freiflächen und Gehölzen ein wichtiger Baustein im vernetzten Naturkreislauf sein.

Um die gewünschten ökologischen Funktionen der Gehölze mittelfristig zu erreichen und seine Anwuchschancen zu erhöhen, ist eine Pflanzqualität von mind. 10 cm Stammumfang vorgesehen. Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Siedlungen und Straßen angepasst.

Die Fassadenbegrünung fensterloser Gebäudeteile und Mauern bietet neben einer stärkeren Einbindung des Baukörpers in das Siedlungsbild auch der Tierwelt wertvolle Lebensräume. Kletterpflanzen ergänzen die Arten- und Strukturvielfalt der privaten Gärten. Dachbegrünungen schaffen wertvolle Lebensräume für Insekten und dienen der Verminderung des Regenwasserabflusses. Das hier zurückgehaltene Niederschlagswasser steht der Verdunstung und damit einer lokalklimatischen Verbesserung zur Verfügung.

Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist die Dachbegrünung sinnvoll: Das Grün verlängert die Lebensdauer des Daches, indem die Dachhaut vor Witterungseinflüssen, thermischen und mechanischen Beeinträchtigungen geschützt wird. Dazu kommen zusätzliche Einsparungen von Energiekosten durch die wärmedämmende Wirkung eines begrünten Daches sowie eine Entlastung des künftigen Kanalnetzes durch das zurückgehaltene Regenwasser. Die ökologischen und wirtschaftlichen Vorteile kompensieren langfristig die für die Herstellung begrünter Dächer anfallenden Mehraufwendungen.

8.13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1 a), § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Mit dem Planverfahren wurden die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt untersucht und die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleiches bereits in Pkt. 7 der Begründung erläutert.

Ausgleichspflichtigen Eingriffen i.S. des § 8 SächsNatSchG auf Flächen der im B-Plan genannten Grundstücke, auf denen bedingt durch den bereits vorhandenen Grünbestand Ausgleichsmaßnahmen selbst nicht ausgeführt werden können, werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den Teilflächen A 1 bis A 8 des öffentlichen Grundstückes, Flurstück 703/1, gemäß § 9 (1 a) BauGB im Plangebiet zugeordnet. Der jeweilige Verursacher der Eingriffe hat entsprechend dem im B-Plan festgesetzten Verteilerschlüssel Ausgleichsmaßnahmen je qm neu versiegelte Fläche zu realisieren oder entsprechende Leistungen zu erbringen.

Die vorgesehenen Maßnahmen, die den ausgleichspflichtigen Grundstücken exakt zugeordnet sind, ermöglichen einen nahezu vollständigen Ausgleich im Plangebiet.

9.0 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO) Anforderungen an die Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der künftigen Bebauung in das Ortsbild zu sichern, werden die dazu erforderlichen Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen beschränken sich auf wenige gestalterische Grundzüge. Der Rahmen für die individuelle Gestaltung wird dabei relativ weit gefasst. Mit der örtlichen Bauvorschrift wird gewährleistet, dass über die geplante Neubebauung vorhandene Siedlungsmerkmale aufgenommen und stadtgestalterisch optimiert werden.

9.1 Dächer

In Anlehnung an die Leipziger Siedlungstypik sollen eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 45° entstehen. Zur besseren Nutzung des Dachgeschosses kann ein Kniestock bis max. 0,8 m (bezogen auf die Oberkante Fußboden Dachgeschoss) errichtet werden. Nur bei Nebenanlagen und Garagen sind zusätzlich begrünte flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung zulässig.

Zur einheitlichen Gebietsgestaltung werden die mit dem Grün der Siedlung harmonisierenden verschiedenen roten Farbtöne bei der Verwendung von Dachziegeln bzw. Dachsteinen vorgesehen.

Eine Beschränkung der Dachüberstände auf max. 0,5 m soll auf die im Leipziger Raum typische Gestaltung von Siedlungshäusern Bezug nehmen. Die festgesetzten Dachüberstände genügen den bauphysikalischen Anforderungen. Größere Dachüberstände, wie in anderen Gebieten klimatisch bedingt, sind für das Plangebiet hingegen untypisch.

Um die Fassaden der Baukörper im Dachbereich nicht zu sehr zu gliedern, werden Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Dachflächenfenster festgesetzt und die Länge der Aufbauten auf 40 % der Gebäudebreite beschränkt.

Die Einordnung von Sonnenkollektoren in die Dachflächen ist zulässig. Eine spezielle Festsetzung wird nicht vorgenommen, da die Anordnung im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Firstrichtung nur bei ca. 40 % der Gebäude aus Gründen der begünstigenden Himmelsrichtung sinnvoll erscheint und das Gesamterscheinungsbild der Siedlung durch diese Anlagen nicht negativ beeinflusst wird.

9.2 Fassaden

Zur Vermeidung ortsuntypischer Materialien und Farben sind Gebäudefassaden nur in Putz mit weißem Farbton zulässig. Im Giebel dreieck der Gebäude sind zusätzlich sichtbare Holzverkleidungen zulässig. Mit weißem Putz und Holz werden Fassadenmaterialien festgesetzt, die sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügen.

9.3 Höhenlage von Gebäuden/Geländeprofilierung

Um die Einordnung der Gebäude in das vorhandene, fast ebene Gelände ohne negative Wirkungen auf das Ortsbild zu gewährleisten, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max. 0,5 m über der Oberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden befestigten Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Erdgeschossfußboden darf an den Gebäudeaußenmauern 0,5 m nicht überschreiten. Eine ausreichende Belichtung des Kellergeschosses kann über Lichtschächte ermöglicht werden. Zur Sicherung des äußeren Kellergeschossezuganges ist die Errichtung von Kellertreppen zulässig.

9.4 Einfriedungen

Planungsabsicht ist es, die das Ort- und insbesondere Straßenbild der Siedlung prägenden Einfriedungen in Form von bewachsenen Zäunen bzw. Hecken zu erhalten und bei Neubebauung schrittweise zu ergänzen. Siedlungsuntypische Formen von Einfriedungen (bspw. Beton- oder Mauersteine) sollen auch künftig ausgeschlossen bleiben.

Einfriedungen wurden daher in Form lebender Einfriedungen, als beidseitig bewachsene Knotengeflechte, Hecken oder begrünte Latenzäune festgesetzt, um die Durchgrünung des langgestreckten Bodenreformweges zu unterstützen.

Um den individuellen Gestaltungsspielraum zu erhöhen, wurde auf Festsetzungen zu Formen von Einfriedungen, die nicht an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen verzichtet.

Auch steht die Festsetzung sonstigen individuellen Pflanzmöglichkeiten auf den Grundstücken nicht entgegen.

9.5 Vorratsbehälter für Brennstoffe

Vorratsbehälter für Brennstoffe sind visuell zum öffentlichen Straßenraum hin abzuschirmen, um das Erscheinungsbild der Siedlung durch Formen und Farben dieser Behälter nicht zu beeinträchtigen.

9.6 Antennen- und Satellitenanlagen

Aus Gründen ihrer nachteiligen Wirkung auf das Straßenbild wurde das Anordnen von Antennen- und Satellitenanlagen an der straßenzugewandten Seite von Gebäudeteilen ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Anordnung auf Dachflächen sowie an straßenabgewandten Gebäudeteilen bleibt davon unberührt. Der Empfang des Hör- u. Fernsehfunkes wird durch die Feststezung nicht beeinträchtigt.

10.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung entspricht den vom Stadtrat beschlossenen Kriterien zur Kinderfreundlichkeit. Das betrifft:

Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen

Mit den Festsetzungen des B-Planes zur Grundflächenzahl (0,2 - 0,3), der Bauweise (Einfamilienhäuser/Doppelhäuser) und der Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss sowie der Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Gebäude wird eine lockere Bebauung mit hohem Grünanteil im Plangebiet gesichert und der durch die Baumöglichkeiten hinzukommende Kfz-Verkehr beschränkt.

Zur Sicherheit der Kinder und Jugendlichen werden die vorhandenen Stichstraßen nur zu verkehrsberuhigten Anliegerstraßen, ohne Durchgangsverkehr, ausgebaut. Der Bodenreformweg, der das Plangebiet über die Theklaer Straße an das Straßennetz der Stadt anbindet, erhält beidseitig einen Fußweg. Eine großzügige Randbegrünung der Verkehrsflächen dient gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Kinder und Jugendliche können gefahrlos über Geh- und Radwege aus dem Plangebiet heraus den südlich auf der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Ballspielplatz bzw. das dort angrenzende Siedlungsgebiet Schönefeld sowie in Verlängerung das Nahversorgungszentrum "Am Sonnenwall" erreichen. Für künftige Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahnverlängerung) im "Industrie- und Gewerbepark Nordost" ist eine separate fußläufige Anbindung vorgesehen. Die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, die die Theklaer Straße nutzen, wird durch den geplanten Ausbau der Theklaer Straße verbessert werden. Der Ausbau der Theklaer Straße ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Platz zum Spielen und Orte zum Treffen

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können entsprechend den Anforderungen der Spielplatzsatzung der Stadt Leipzig i.V.m. der Sächsischen Bauordnung in ausreichendem Maße auf den Privatgrundstücken abgesichert werden.

Für Kinder und Jugendliche ist die im südlichen Teil des Plangebietes, auf der öffentlichen Grünfläche befindliche Ballspielfläche nutzbar. Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung dieser Anlage sind jedoch defizitär.

Beliebter Treff, vor allem im Sommer, sind das "Freibad Schönefeld" und das "Naturbad Nordost" in 1,0 km bzw. 1,3 km Entfernung, in deren unmittelbarer Nachbarschaft sich auch Sportstätten befinden.

Räumliche Nähe und Erreichbarkeit

Schulen und Kindergärten befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung und sind zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar. Die räumliche Nähe und Erreichbarkeit von Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Treffpunkte für Jugendliche in der näheren Umgebung sind gegeben.

Naturerfahrung

Naturerfahrung ist durch die Durchgrünung des Plangebietes sowie seiner Nähe zum Abtnaundorfer Park gegeben. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) auf der öffentlichen Grünfläche dient der ökologischen Aufwertung durch Erhöhung der Arten und Strukturvielfalt und Förderung einheimischer Pflanzenarten mit positiver Wirkung auf die heimische Tierwelt. Mit der Durchführung der Maßnahmen werden zugleich die wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten der Anwohner verbessert.

Finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern

Durch die Planung bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung des Teilungsmodells der Stadt besteht die Möglichkeit, innerstädtische Bauflächen, die in Verfügung bzw. Eigentum der Stadt Leipzig sind, jungen Familien für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen.

Mitwirkungsmöglichkeiten

Mitwirkungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 BauGB gegeben.

11.0 Planvollzug

11.1 Bauvorhaben

Die Realisierung der Wohnbaumaßnahmen einschl. der dafür erforderlichen Erschließung auf den Grundstücken wird über einen längeren Zeitraum, bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer erfolgen.

Da sich das Plangebiet in Nähe zu archäologischen Kulturdenkmälern befindet, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Funden im Boden zu rechnen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben frühzeitig dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Weitere im B-Plan aufgeführte Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu beachten.

11.2 Teilung von Grundstücken

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

Der B-Plan sieht jedoch die Möglichkeit der Teilung der vorhandenen Grundstücke in zwei Baugrundstücke im Kernbereich des Plangebietes vor. Die Teilung städtischer Grundstücke erfolgt unter Anwendung des Teilungsmodells der Stadt Leipzig. Bei privaten Grundstücken obliegt es dem Grundstückseigentümer, ob er sein Grundstück teilen möchte oder nicht.

Um ein Übermaß der baulichen Nutzung (GRZ) der Grundstücke im Zusammenhang mit möglichen Teilungsabsichten auszuschließen, ist vorgesehen, dass die Grundstücksteilung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Genehmigung i.S. des § 19 BauGB bedarf.

11.3 Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

Verkehrerserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfordert die erstmalige Herstellung der Straßen als erschließungsbeitragsfähige Anlagen nach § 127 BauGB. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrerserschließungsanlagen (incl. Fußwege, Straßenbeleuchtung und anteilig Verkehrsrandgrün) erfolgt in Vorleistung durch die Stadt Leipzig.

Die Refinanzierung der erschließungsbeitragsfähigen Anlagen kann mit Ausnahme des Ausbaus der Theklaer Straße im Einmündungsbereich der Siedlung in Höhe von 90 % der umlagefähigen Kosten über Erschließungsbeiträge refinanziert werden. Der teilweise Ausbau der Theklaer Straße ist auf der Grundlage des § 127 BauGB i.V.m. §§ 26 ff SächsKAG zwar beitragsfähig aber über Straßenausbaubeiträge derzeit nicht refinanzierbar, da kein selbständiger abrechenbarer Straßenabschnitt vorliegt.

Trinkwasser

Die bestehenden Trinkwasserleitungen werden nach Sanierung und Erneuerung durch die KWL vollständig in das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt integriert. Die Refinanzierung der Kosten erfolgt über die Möglichkeiten des Versorgungsbetriebes, Abgaben bzw. Anschlussgebühren für diese Anlagen zu erheben. Die Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse ist privatrechtlich mit dem Versorgungsträger zu regeln und geht zu Lasten des Verursachers.

Abwasser

Durch die Stadt werden in Absprache mit den KWL mittelfristig keine Möglichkeiten gesehen, nach wirtschaftlichen Kriterien den Anschluß an das öffentliche Abwassernetz zu realisieren.

Die Beseitigung des anfallenden Brauchwassers wird daher wie bereits unter Pkt. 6.6 erläutert über einen längeren Zeitraum weiterhin über Kleinkläranlagen auf den privaten Grundstücken selbst vorgenommen.

Die o.g. Interimslösung steht der Möglichkeit der künftigen Herstellung des Anschlusses an das öffentliche Abwassernetz durch einen privaten Erschließungsträger (bspw. Zusammenschluss privater Bauherren) nicht entgegen.

11.4 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Leipzig auf der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 703/1) ausgeführt. Die Stadt erhebt hierzu einen Kostenerstattungsbeitrag. Dieser Beitrag ruht als öffentliche Last auf den betreffenden Grundstücken. Es ist vorgesehen, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch finanzielle Vorleistungen der Stadt Leipzig zu realisieren und die entstehenden Kosten jeweils mit der Bauanzeige, die einen entsprechenden ausgleichspflichtigen Eingriff vorbereitet, zu refinanzieren.

Die Refinanzierung kann über Kostenerstattungsbeiträge für die ausgleichspflichtigen Bauvorhaben gemäß § 135 a bis c BauGB vollständig gesichert werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Stadt Leipzig eine Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen erlässt.

12.0 Auswirkungen der Planung auf den Nachfolgebedarf an sozialinfrastrukturellen Einrichtungen

Die Planung des Einfamilienhausstandortes mit ca. 100 WE, dessen Realisierung sich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, führt nicht zu einem Mehrbedarf an Sozialinfrastruktureinrichtungen.

Die in den südlich angrenzenden Gebieten des Ortsteiles Schönefeld vorhandenen Schulen und Kindertagesstätten sind noch aufnahmefähig. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung sind ausreichend vorhanden.

13.0 Kosten-/Refinanzierungsübersicht

Für die Stadt Leipzig entstehen folgende Gesamtkosten und Refinanzierungsmöglichkeiten, die nachfolgend detailliert dargestellt sind.

13.1 Verkehrsflächen

Kosten für die erstmalige Herstellung von Verkehrsflächen:

- Bodenreformweg:

Fahrbahnen incl.				
Straßenentwässerung	1.900 m ²	x	300 DM/m ²	570.000 DM
Gehwege	1.150 m ²	x	80 DM/m ²	92.000 DM
Beleuchtung	400 m	x	150 DM/m	60.000 DM
Verkehrsrandgrün	25 Bäume	x	2.000 DM/Baum	50.000 DM
				809.000 DM

- Straßen A bis D:				
Fahrbahn incl.				
Straßenentwässerung	2.760 m ²	x	300 DM/m ²	828.000 DM
Beleuchtung	400 m	x	150 DM/m	60.000 DM
Verkehrsrandgrün	55 Bäume	x	2.000 DM/Baum	110.000 DM
				1.035.000 DM

Kosten für den Ausbau von Verkehrsflächen

- Theklaer Straße (Teilfläche):	860 m ²	x	300 DM/m ²	258.000 DM
---------------------------------	--------------------	---	-----------------------	------------

Kosten Verkehrsflächen gesamt: 2.102.000 DM

Refinanzierung:

- Bodenreformweg - Anliegerstraße refinanzierbar über Erschließungsbeiträge 90 %	728.000 DM
- Straßen A bis D - Anliegerstraßen refinanzierbar über Erschließungsbeiträge 90 %	932.000 DM

Refinanzierung gesamt: 1.660.000 DM

Die Kosten für den Ausbau einer Teilfläche der Theklaer Straße in Höhe von 258.000 DM ist wie bereits in Pkt. 11.3 erläutert derzeit nicht refinanzierbar.

13.2 Öffentliche Grünfläche

Kosten für Maßnahmen:

- 1.000 m ² Pflanzungen einschl. Lieferung	11,40 DM/m ²
- extensive Pflege über 3 Jahre	12,90 DM/m ²

Kosten gesamt: 24.300 DM

Refinanzierung:

Die Kosten für die ergänzenden Pflanzmaßnahmen sind nicht beitragsfähig und somit nicht refinanzierbar.

13.3 Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsmaßnahmen)

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen:

- 36 Stck. Bäume auf 900 m² pflanzen	
Lieferung/Pflanzung 600 DM/Stck.	
Pflege über 3 Jahre 150 DM/Stck.	27.000 DM

- 1.825 m ² Hecken anlegen, 995 Sträucher und 100 Heister pflanzen	
Lieferung/Pflanzung Sträucher:	15,40 DM/Stck.
Lieferung/Pflanzung Heister:	65,80 DM/Stck.
extensive 3-jährige Pflege	13,40 DM/m ²
	46.358 DM
- 3-jährige Pflege 1.300 m ² Ruderalwiese	585 DM
Kosten Ausgleichsmaßnahmen gesamt:	73.943 DM

Refinanzierung:

Die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen kann nach Satzungsbeschluss gem. § 135 a bis c BauGB über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vollständig gesichert werden.

13.4 Übersicht Gesamtkosten:

Herstellung Verkehrsflächen	2.102.000 DM
Öffentliche Grünfläche	24.300 DM
Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsmaßnahmen)	74.000 DM
	2.200.300 DM
Gesamtrefinanzierung	1.734.000 DM
Nicht refinanzierbar	466.300 DM

Leipzig, den 24.01.01

Kunz
Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

14.0 Anhang

Pflanzlisten

Für grünordnerische Maßnahmen sind Anpflanzungen gemäß der folgenden Pflanzlisten vorzunehmen.

Pflanzliste I für Straßenbereiche innerhalb der Bodenreformsiedlung

Bodenreformweg:

- | | |
|-------------|---------------------------------|
| Linde | - Tilia cordata "Rancho" |
| Baum-Hasel | - Corylus collurna |
| Stadt-Birne | - Pyrus calleryna "Chanticleer" |

Straßen A - D:

- | | |
|-------------------|--|
| Weißdorn | - Crataegus monogyna "Stricta" |
| Rotdorn | - Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" |
| Vogelkirsche | - Prunus avium "Plena" |
| Scharlach-Kirsche | - Prunus sargentii "Rancho" |
| Stadt-Birne | - Pyrus calleryna "Chanticleer" |
| Apfel | - Malus tschonoskii hybr. "Street paret" |

Pflanzliste II für Wandbegrünungen

- | | |
|-------------------|---|
| Echtes Geissblatt | - Lonicera caprifolium |
| Waldgeissblatt | - Lonicera periclymenum |
| Efeu | - Hedera helix |
| Wein | - Vitis vinifera (Züchtungen und Wildarten) |
| Wilder Wein | - Parthenocissus in Arten |
| Spalierobst | - Alle Arten und Züchtungen |

Pflanzliste III für private und öffentliche Grünflächen

Pflanzliste Obstbäume:

- | | | |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Äpfel: | Cox' Orangen | Bischofshut |
| | Blenheim | Kaiser Alexander |
| | Croncus | Gelber Bellefleur |
| | Gr. Rhein'scher Bohnapfel | Harbert |
| | Jakob Lebel | Rote Sternrenette |
| | Goldparmäne | Roter Boskoop |
| | Celini | Landsberger Renette |
| | Kanadarenette | Winterrambour |
| | Albrechtapfel | Bittenfelder |
| | Nordhausen | Jakob Fischer |
| | Wilhelmapfel | Zabergäu-Renette |
| | Berlepsch | |
| | Birne: | Madame Verta |
| Gellerts Butterbirne | | Köstliche v. Charneu |
| Nordhäuser Winterforelle | | Gute graue |
| Alexander Lucas | | Marianne |
| Gute Luise | | Petersbirne |
| Jeanne d' Arc' | | Amanlis Butterbirne |
| Phillipsbirne | | Clapps Liebling |
| Süßkirschen: | Altenburger Melonenkirsche | Hedelfinger |
| | Badeborner | Schneiders späte Knorpel |
| | Große Schwarze Knorpel | Teickners |
| | Große Germersdorfer | |

Pflanzliste einheimischer und für das Stadtgebiet von Leipzig empfohlenen Gehölzarten (herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweiggriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Eunymus europaea</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus pinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filzrose	<i>Rosa tormentosa</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Scharzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Futterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Rundblättrige Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gemeiner Blasenstrauch	<i>Colutea arborescens</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Europäische Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligusterum vulgare</i>
Echtes Geißblatt	<i>Loncera caprifolium</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>