



STADT LEIPZIG

DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan 9.1 An der Neubauernsiedlung in der Fassung der 1. Änderung Begründung

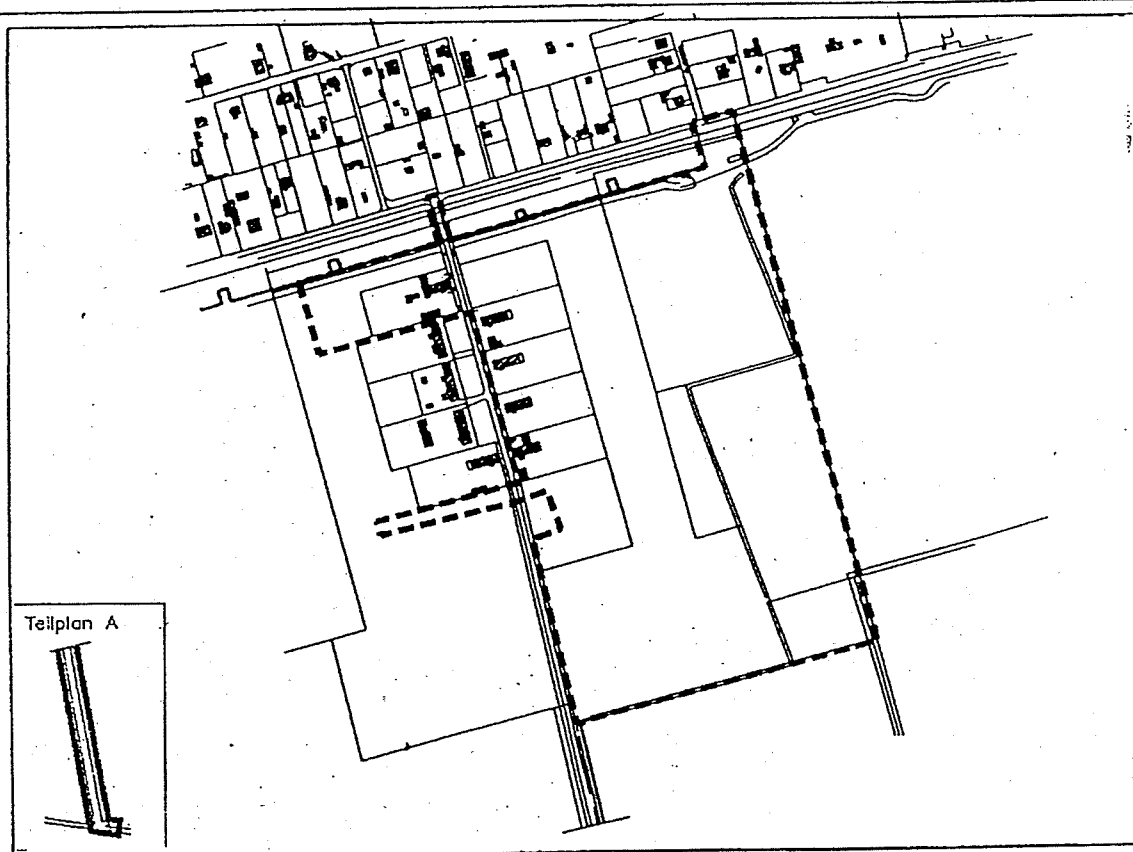
Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Großzschocher

Maßstab: 1:1000

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Planverfasser:

PPL Planungsgruppe
Professor Laage
Industriestraße 85
04229 Leipzig
Tel. 0341 / 480 80 80
Fax 0341 / 480 80 81

in Kraft

13.09.2000

PPL Planungsgruppe
Professor Laage

Industriestraße 85, 04229 Leipzig
Fon 0341-480 80 80, Fax 480 80 81
E-Mail PPL-Leipzig@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	4
2. DAS PLANGEBIET	4
2.1 LAGE UND ABGRENZUNG	4
2.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches der textlichen Festsetzungen	4
2.1.2 Abgrenzung des Plangebietes der geänderten zeichnerischen Festsetzungen	4
2.2 NUTZUNGEN IM PLANGEBIET UND IM UMFELD, GELÄNDEVERHÄLTNISSE	7
2.3 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
2.4 SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANGEBIET	7
2.5 PLANGRUNDLAGE	8
2.6 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, AUSSAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	8
2.7 LANDSCHAFTSPLAN	8
2.8 VERKEHR	9
2.9 VER- UND ENTSORGUNG	9
2.9.1 Versorgung	9
2.9.2 Entsorgung	10
3. ERFORDERLICHKEIT DER 1. ÄNDERUNG	10
4. ZIELE DER PLANUNG	11
5. INHALTE DER PLANUNG	11
5.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	11
5.2 GRÜNORDNUNG, EINGRIFFSREGELUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	12
5.2.1 Grünordnung	12
5.2.2 Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bodenschutz	12
5.2.3 BODENSCHUTZ	13
5.3 VERKEHR	13
5.4 RUHENDER VERKEHR	13
5.5 RAD- UND FUßGÄNGERVERKEHR	14
5.6 ENTWÄSSERUNG	14
5.6.1 Schmutzwasser	14
5.6.2 Regenwasser	15
5.7 MÜLL UND WERTSTOFFE	15
5.8 WASSERVERSORGUNG	15
5.9 ENERGIEVERSORGUNG	15
5.9.1 Fernwärme	15
5.9.2 Gasversorgung	15
5.9.3 Elektroenergieversorgung	16
5.10 FERNMELDEVERSORGUNG	16
5.11 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	16
5.11.1 Art der Baulichen Nutzung	16
5.11.2 Zulässige Nutzungen, Nebenanlagen	16
5.11.3 Maß der baulichen Nutzung	17
5.11.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	17
5.11.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	18
5.11.6 Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
5.11.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.11.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
5.11.9 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	20
5.11.10 Pflanzfestsetzungen	21
5.11.11 Höhenlage baulichen Anlagen	22
5.11.12 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §83 SächsBO	23
5.11.13 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird	24
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24

Bebauungsplan Nr. 9.1 „An der Neubauernsiedlung“ 1. Änderung	Begründung
6.1 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN / -BEDARF.....	24
6.2 BODENORDNUNG.....	24
6.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	25
6.4 KINDERFREUNDLICHKEIT.....	25
7. BETEILIGUNG.....	25
7.1 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	25
7.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB	25
7.3 STADTBZIRKSBEIRAT	26
8. STÄDTEBAULICHE KALKULATION	27
8.1 FLÄCHENBILANZ	27
8.1.1 BESTAND	27
8.1.2 PLANUNG.....	27
8.2 WOHN EINHEITEN UND EINWOHNER.....	29
8.3 KFZ-VERKEHRS-BILANZ.....	29
8.4 ZUSAMMENSTELLUNG DER GESCHÄTZTEN ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	31
ANLAGE 1	33
PFLANZLISTEN.....	33

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 9.1 „An der Neubauernsiedlung“ wurde am 22.04.1998 vom Rat der Stadt Leipzig als Satzung beschlossen und ist mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung am 04.07.1998 in Kraft getreten.

Mit Billigungs- und Auslegungsbeschluß des Rates der Stadt Leipzig vom 14.06.2000 ergaben sich folgende Änderungen:

Im Norden des Plangebietes wird die 10 kV Trasse aus der privaten Grünfläche ausgelagert. Damit entfällt für diese Fläche die Begründung, sie als private Grünfläche auszuweisen. Sie kann somit anderen Nutzungen zugeführt werden. Außerdem macht eine veränderte Marktsituation mit starker Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäusern als auch geringerer Nachfrage nach Grundstücken für Doppelhäuser durch Einzelbauherren einerseits und einem Investor mit stark verdichtetem Bauungskonzept andererseits es notwendig die Baufelder diesen Gegebenheiten anzupassen. Aufgrund dieser neuen Rahmenbedingungen wird das 1. Änderungsverfahren eingeleitet.

Mit Schreiben vom 15.06.2000 erfolgte aufgrund der Änderungen die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung fand vom 07. bis 03.08.2000 statt.

2. Das Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Die zeichnerischen Festsetzungen werden nur für den aktuell durch Planungen betroffenen Bereich getroffen. Um neue Festsetzungen auszuschließen, die einer veränderten Nachfragesituation zuwiderlaufen, wird der Bereich des 3. Bauabschnittes, der wahrscheinlich erst ab 2003 vermarktet wird, von den Änderungen ausgenommen.

Die textlichen Festsetzungen haben jedoch allgemeingültigen Charakter, so dass sie für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert werden können.

Damit ergeben sich zwei unterschiedlich abgegrenzte Geltungsbereiche.

2.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan 9.1.

2.1.2 Abgrenzung des Plangebietes der geänderten zeichnerischen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich der Änderung der zeichnerischen Festsetzung wird wie folgt umgrenzt, wobei sich die Abgrenzung auf den aktuellen Flurstücksbestand im alten Stand des Umlegungsverfahrens bezieht (genannte Flurstücke ohne Angabe der Gemarkung befinden sich in der Gemarkung Großzschocher):

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| im Norden | - | Von Ost nach West entlang des Geltungsbereichs des aktuellen B-Plan 9.1 bis an die westliche Grenze der geplanten Ringstraße. |
| im Westen
von Nord
nach Süd | - | Von der nordwestlichen Ecke der geplanten Ringstraße ca. 64m entlang an ihrer westlichen Grenze nach Süden. |
| | | Von dort an der südlichen Kante der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche an die östliche Grenze der Neubauernstraße (Flurstück 1145/1). |
| | - | Von dort nach Süden am westlichen Rand der Grenze des Flurstücks 1145/1 bis zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 1141/2. |
| | - | Von dort die Grünfläche westlich der Neubauernstraße umlaufend am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Buswendeplatzes bis an die nordwestliche Ecke des dort als öffentliche Grünfläche festgesetzten Angers. |
| | | Entlang dessen westliche Kante bis an die südwestliche Ecke des Baufeldes 5.5. |

im Süden		Dort schließt sie an die Grenze des Bebauungsplanes an und folgt dieser..
im Osten	-	Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9.1.

Folgende Flurstücke im alten Stand des Umlegungsverfahrens sind von der Planung betroffen:

750/46, 750/52, 750/53, 882/2, 882/4, 1132, 1133 (teilweise), 1137, 1138/1, 1138/2, 1139, 1140, 1141/1, 1141/2, 1141/3, 1142/1 (teilweise), 1142/3, (teilweise), 1144/1 (teilweise), 1144/3, 1145/1 (teilweise), 1146/1 (teilweise), 1159/1, 1160 und 1161 der Gemarkung Großzschocher sowie 633/4, 633/6, 709/2, 856/3 und 856/5 der Gemarkung Kleinzschocher.

Darstellung des Geltungsbereiches



2.2 Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld, Geländebeziehungen

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich die Neubauernsiedlung und die Neubauernstraße, die das Gebiet in südliche Richtung über die Gerhard-Ellrodt-Straße und nördlich über den Lausner Weg an das örtliche Verkehrsnetz anschließt.

Die Neubauernsiedlung ist in Form eines Angerdorfs angelegt, dessen Gebäude in Nord-Süd-Richtung bzw. West-Ost-Richtung entlang der Neubauernstraße stehen. Der Parzellenzuschnitt und die Stellung der Gebäude weisen auf keine gewachsene Struktur hin, sondern auf eine geplante Ansiedlung.

Der städtebauliche Wert dieser Angersiedlung liegt weniger im Detail der Einzelbauten, sondern in der städtebaulichen Anordnung der Bebauung aus einfachen, klar proportionierten Baukörpern. Der vorhandene Charakter der Neubauernsiedlung wird durch langgestreckte Baukörper (bis zu ca. 30 m Länge) geprägt, die jeweils auf einer Bauflucht um den vorhandenen Anger errichtet wurden. Dieser, für Neubauernsiedlungen der frühen bzw. Vor-DDR-Zeit typischer Charakter (siehe auch Florian-Geyer-Siedlung), soll erhalten werden.

Das Plangebiet wird vom Pötschke-Graben durchlaufen, der einen unnatürlichen, gradlinigen Verlauf entlang von Ackergrenzen nimmt.

Die Umgebung des Siedlungsbestands wurde landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Flächen liegt brach. Wegränder werden von teilweise überalterten Obstbaumreihen gesäumt. Im Westen des Plangebiets befinden sich Restbestände einer Hecke.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Das Gebiet der Neubauernsiedlung und ihrer näheren Umgebung weist ein Freilandklima auf, das im Norden (Stadtteil Grünau) und im Osten (Stadtteil Großzschocher) in ein Stadtklima übergeht.

Die Topographie des Geländes ist relativ unbewegt. Es fällt leicht von Norden nach Osten ab. Unter einer ca. 3 m starken Schicht Geschiebelehm/-mergel ist eine 5 bis 10 m starke Schicht aus Kies und Sand (Flußschotter) gelagert (beide Quartär, Saalekaltzeit). Diese wiederum ist von Fels (Leipziger Grauwacke, Proterozoikum) unterlagert. Aufgrund einer Hochlage der Leipziger Grauwacke östlich des Plangebietes ist am Ostrand eine Mächtigkeitsreduzierung der Flußschotter auf max. 1 m möglich. Die Grauwacke weist oberflächlich eine unterschiedlich mächtige kaolinische (tonige) Verwitterungsschicht auf.

2.3 Besitz- und Eigentumsbeziehungen

Die Flächen im Bebauungsplangebiet befinden sich im Privateigentum, Bahneigentum und städtischem Eigentum.

Derzeit wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt. Außerdem werden Baugrundstücke an Bauträger und Einzelbauherren verkauft. Dadurch kommt es fortlaufend zu Änderungen der Parzellierung und der Eigentumsbeziehungen.

2.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung. Aufgrund ihrer Größe stellt diese Leitung eine starke optische und tatsächliche Barriere zwischen dem Plangebiet und der nördlich angrenzenden Siedlung dar. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (im Bereich des Lichtenfelser Weg) verläuft die Fernwärmeleitung unterirdisch.

Nördlich der Fernwärmeleitung und südlich des Lausner Wegs verläuft parallel zu diesen eine Bahntrasse, die ebenfalls eine starke Barriere zur Siedlung Grünau bildet. Sie behindert eine gewünschte Fuß- / Radverkehrsanbindung zur Lichtenfelser Straße. Die Stilllegung der Bahntrasse ist beabsichtigt.

Das Plangebiet wird vom Pötschke-Graben durchquert. Von der Gerhard-Ellrodt-Straße kommend verläuft er auf der östlichen Seite der Neubauernstraße, dann südlich der Plangrenze, bis er nach ca. 200

m in nördlicher Richtung das gesamte Plangebiet durchquert. Beim Pötschke-Graben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

Der Graben wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Festsetzung nicht nachrichtlich in den Plan übernommen, da die Übernahme weder für das Verständnis des Bebauungsplans noch für die Beurteilung von Bauge-suchen notwendig ist.

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. In Abstimmung zwischen LESG und dem Landesamt für Archäologie sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die erforder-lichen Grabungen und Untersuchungen bereits erfolgt.

2.5 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan des städtischen Vermessungsamts Leipzig im Maßstab 1:1000. Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet. Die Parzellierung ist Aufgrund des derzeitigen Umlegungsverfahrens und von Grundstücksbildung und -veräußerungen einem steten Wan-del unterworfen.

Als Grundlage für die 1. Änderung des B-Planes wird jedoch die Grundlage des B-Planes Nr. 9.1 vom 14.03.1997 mit Ergänzungen weiter verwendet.

2.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Aussagen des Flächennut-zungsplanes

Der Landesentwicklungsplan Sachsen liegt seit dem 16.08.1994 vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wurde an die im Landesentwicklungsplan enthaltenen Ziele der Raumordnung und Lan-desplanung angepaßt.

Der Regionalplan - Entwurf liegt vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig trat am 15.04.1995 in Kraft. Die Inhalte des Rahmenplans „Leipzig-Südwest/Weidenweg“ wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Zuge der Rah-menplanung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie für das Plangebiet erarbeitet.

Im Flächennutzungsplan ist die südlich der Fernwärmeleitung gelegene Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen bis an die Bahntrasse heran sind als „Allgemeine Grün- und Freifläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentliche Grün- und Erho-lungsfläche“ sowie als „In Aussicht genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt“.

2.7 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung ist integrierter Bestandteil der Flächennutzungsplanung (§ 7 SächsNatSchG).

Dem Flächennutzungsplan liegt der Landschaftsplan mit Stadtratsbeschluss vom 15.12.99 zugrunde. Die Biotopkartierung, die Umweltzustandsanalyse und die Landschaftsplanung die dem Landschaftsplan zugrunde liegen, sind in die alte Planung eingeflossen und werden von der 1. Änderung nicht berührt.

2.8 Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit über die Neubauernstraße an die Gerhard-Ellrodt-Straße im Süden und an den Lausner Weg im Norden angebunden.

Die Planungen zum Straßenhauptnetz werden derzeit überarbeitet. Im Zuge der Herstellung und des Ausbaus des übergeordneten Straßennetzes ist der Ausbau der Gerhard-Ellrodt-Straße vorgesehen, die Planungen hierfür sind bereits abgeschlossen.

Beim Lausner Weg handelte es sich um eine Straße mit maßgeblicher Erschließungsfunktion. Im Zuge der weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wird der Lausner-Weg zurückgestuft.

Beide Straßen sind bereits gegenwärtig bei geringer Breite und fehlenden Geh- und Radwegen stark frequentiert. Der Lausner Weg als Straße mit Flächenerschließungs- aber ohne Verbindungsfunktion wurde insbesondere durch gebietsfremde Durchgangsverkehre in Anspruch genommen. Die Testphase zur Verkehrsberuhigung in der Siedlung Grünau ist inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen und Beschilderungen werden hierfür festgelegt.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist derzeit als unbefriedigend anzusehen. In den nächsten Jahren wird das Straßenhauptnetz im Umfeld des Plangebietes - und somit auch dessen äußere Verkehrserschließung - jedoch erheblich verbessert werden.

So sind im Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn A 38 (Südtangente) zwischen der A 9 und der A 14 und dem Ausbau des Straßenhauptnetzes der Stadt Leipzig derzeit folgende Straßenbaumaßnahmen in Vorbereitung:

- Bau eines Autobahnzubringers zwischen der A 38 und der Schönauer Straße (mittlerer Ring) mit Anschluß der Gerhard – Ellrodt - Straße, angestrebte Fertigstellung mit geplanter Inbetriebnahme der A 38 im Jahre 2003,
- Ausbau der Schönauer Straße als Teil des mittleren Ringes sowie Bau der Weiterführung in östlicher Richtung (in Planung),
- Ausbau der Gerhard-Ellrodt-Straße, zumindest im Abschnitt zwischen der Neubauernstraße und der Bahntrasse Leipzig - Zeitz (in Planung).

Im Flächennutzungsplan ist weiterhin die Verlängerung der Kiewer Straße bis zur Gerhard – Ellrodt - Straße vorgesehen.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV-Netz) stellt sich gegenwärtig wie folgt dar:

- Die Buslinie 61 fährt auf der Gerhard-Ellrodt-Straße von der Florian-Geyer-Siedlung zum Bahnhof Großschocher. Nach Auskunft der Leipziger Verkehrsbetriebe kann diese Buslinie in das Plangebiet hineingeführt werden, wenn das entsprechende Fahrgastpotential vorhanden und die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind.
- Die Straßenbahnhaltestellen in der Ratzelstraße sind ca. 500 m bis 700 m vom Plangebiet entfernt. Von dort fahren die Linien 1 und 31 im 20-Minuten-Takt sowie die Linie 8 im 10-Minuten-Takt in Richtung Stadtzentrum. An den Haltestellen in der Ratzelstraße bestehen Umsteigemöglichkeiten zur Buslinie 65 (im 20-Minuten-Takt nach Markranstädt) und zur Buslinie 166 (in Richtung Saalepark).

2.9 Ver- und Entsorgung

2.9.1 Versorgung

Eine Trinkwasserleitung DN 150 ist im Lausner Weg vorhanden.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Umspannwerk Lausen. Von dort verläuft eine 10 kV-Trasse in den Stadtteil Grünau. Sie durchquert das Plangebiet aus östlicher Richtung unter einer Grünfläche, die südlich der Bahntrasse und der Fernwärmeleitung parallel zu diesen verläuft. Sie ist mittlerweile aus dem Plangebiet heraus auf die Fläche zwischen Fernwärmeleitung und Bahntrasse verlegt worden.

Das nächste Feinverteilungsnetz für Gas befindet sich in Grünau. Der Anschluß des Plangebietes an die

südlich liegende Gasfernleitung wird durch die Errichtung einer Gasreglerstation (Reduzierstation) im Bereich Gerhardt-Ellrod-Straße/ Neubauernstraße, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, gewährleistet.

Die nächstgelegene Fernmeldevermittlungsstelle befindet sich in Grünau.

2.9.2 Entsorgung

Nördlich des Plangebietes, in der Lichtenfelser Straße, befinden sich gegenwärtig ein Regenwassersammler DN 800 und zwei Schmutzwasserleitungen mit jeweils DN 200, die in Richtung Ratzelstraße verlaufen. Diese Leitungen sind ca. 1980 für die Ableitung des Abwassers sowohl aus der Siedlung Grünau als auch aus Teilen des damals geplanten 'Industrie- und Gewerbekomplexes Weidenweg' hergestellt worden.

Der Regenwassersammler verfügt über eine Verbindung zum südlich der Fernwärmeleitung endenden Pötschkegraben und nimmt das aus diesem abfließende Wasser auf.

Der Regenwassersammler DN 800 (mit einer maximalen Leistungsfähigkeit von ca. 600l/s) geht in Höhe der Fürther Straße / Bamberger Straße in einen Regenwasserkanal DN 1000 (mit einer maximalen Leistungsfähigkeit 1000l/s) über. Die beiden Schmutzwasserleitungen DN 200 haben eine maximale Leistungsfähigkeit von jeweils ca. 25 l/s.

Von der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) wurden als maximale Einleitmengen aus dem Plangebiet 200 l/s Regenwasser und 2x6 l/s Schmutzwasser vorgegeben.

Aus der Siedlung Grünau sind, lt. 'Entsorgungsentwurf für die Siedlung Grünau' der KWL aus dem Jahre 1994, max. ca. 740 l/s Regenwasser zu erwarten. Dabei wurde davon ausgegangen, daß lediglich das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser aus dem Bereich zwischen der Kulmbacher Straße im Osten und der Gemarkungsgrenze im Westen in den Regenwassersammler Lichtenfelser Straße eingeleitet wird. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser sollte auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Die Ableitung des Regenwassers aus der Siedlung Grünau sowie aus dem Plangebiet ist somit gewährleistet.

Das Schmutzwasser der Siedlung Grünau soll, lt. dem o.g. Entwurf, lediglich aus dem Bereich zwischen der Kulmbacher Straße im Osten und der Schweinfurter Straße im Westen in die Schmutzwassersammler Lichtenfelser Straße eingeleitet werden. Aus diesem Bereich sind nach Abschluß der baulichen Verdichtung (max. 1.200 WE à 3,5 EW) überschlägig max. 25 l/s zu erwarten. Es ist somit möglich, auch das Schmutzwasser sowohl aus der Siedlung Grünau als auch aus dem Plangebiet über die vorhandenen Leitungen abzuleiten.

3. Erforderlichkeit der 1. Änderung

Die 10 kV Trasse unter der privaten Grünfläche im Norden wurde aus dem Plangebiet ausgelagert. Da diese Flächen nun nicht mehr von Bebauung freigehalten werden müssen, können sie umgewidmet werden, d. h. die dort südlich anschließenden Wohnbauflächen können entsprechend erweitert werden. Die dort vorgesehenen Reihenhäuser rücken somit an die Ringstrasse. Dadurch fällt die aufwendige und kostenintensive Erschließung über die Grünfläche und die Kabeltrasse weg.

Zudem kann durch Erweiterung der privaten Grünfläche, die das Plangebiet in der Mitte in Westostrichtung durchläuft, diese aufgewertet werden. Die nun überall mind. 10m breite Fläche ist in eine öffentliche Grünfläche umgewidmet und parkartig gestaltet.

Ferner ist der Bereich der 1. Änderung den geänderten wirtschaftlichen Anforderungen und der Nachfrage nach kleiner parzellierten Einzelhausgrundstücken angepaßt und die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft und überarbeitet.

Damit wird auch auf die bis jetzt eingegangenen Befreiungsanträge im Rahmen des 1. Bauabschnittes reagiert und weitere Befreiungsanträge werden entbehrlich.

4. Ziele der Planung

Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes für die Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Folgende städtebauliche Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- a) Mischung unterschiedlicher Formen von Einfamilienhausbebauung (freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser), eingebunden in ein städtebauliches Konzept,
- b) Förderung der Entwicklung von Nachbarschaften,
- c) Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit qualitativollen Stadt- und Straßenräumen und einem Platz als Kommunikationszentrum,
- d) Schaffung einer Erschließung für den Kfz-Verkehr, die den Erfordernissen der Gebietserschließung genügt, die notwendigen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Busanbindung schafft, gleichzeitig jedoch gebietsfremde Durchgangsverkehre verhindert,
- e) Entwicklung einer Durchgrünung, die mit einem geringen Anteil öffentlicher Grünflächen eine hohe Wohlfahrtswirkung für die Bewohner entfaltet,
- f) Entwicklung eines sekundäres Wegenetzes für den Fuß- und Radverkehr
- g) Angebot kosten- und flächensparender Bauweisen für breite Bevölkerungsschichten

5. Inhalte der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die vorhandene Bebauung der Neubauernsiedlung besteht aus einfachen eingeschossigen Gebäuden auf 80 m tiefen Grundstücken. Wie bereits erwähnt, wurden bei der Stadtverwaltung mehrere Bauanträge für eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke gestellt. Es wird vorgeschlagen, die rückwärtigen Grundstücksteile durch Stichstraßen zu erschließen, die von einer geplanten Ringstraße abzweigen. Für diese rückwärtigen Bereiche wird eine eingeschossige, aber dichte Bebauung für Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Dieses ermöglicht die Durchführung des Konzeptes auch ohne die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksbereiche der bestehenden Neubauernsiedlung.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgt, zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens in der Neubauernstraße, von den umlaufenden Ringerschließungsstraßen.

Um die bestehende Neubauernsiedlung wird parallel zur geplanten Ringstraße eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung in verdichteter Form (Doppelhäuser und Hausgruppen) angeordnet.

Das Motiv der Angersiedlung wird im südlichen Verlauf der Neubauernstraße aufgenommen und durch die Anordnung einer aufgeweiteten Grünfläche neu interpretiert. Im Mittelbereich als Übergangspunkt zwischen den beiden „Angerbereichen“ befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich, der neben der Funktion des Buswendeplatzes auch die des Treffpunkts für die Siedlung übernehmen soll.

Durch die Anordnung von Stichstraßen am östlichen Grünzug findet eine intensive Verzahnung von Natur und Bebauung statt. Mit der Ausbildung von Hausgruppen wird die Voraussetzung geschaffen, Nachbarschaften zu bilden und die Kommunikation unter den Anwohnern zu fördern.

Am südöstlichen Siedlungsrand werden die Stiche durch öffentliche, befahrbare Wohnwege vernetzt um eine bessere Erschließung der anliegenden Hausgruppen und Doppelhäuser zu erreichen.

Entlang der Ringerschließungsstraße und der Neubauernstraße-Süd sind Bereiche für eine stärkere Verdichtung vorgesehen, während die Blockinnenbereiche und der Bereich im Übergang zum östlichen Grünzug mit geringeren Festsetzungen des Nutzungsmaßes versehen sind. Der Bereich der bestehenden Neubauernsiedlung erhält durch die Festsetzung eines höheren Nutzungsmaßes die Möglichkeit der Erweiterung der Gebäude, eine übermäßige Verdichtung und Veränderung des Siedlungsbildes

sollte jedoch vermieden werden.

Durch die räumliche Nähe des Stadtteils Grünau ist die schulische und medizinische Versorgung der Bevölkerung über vorhandene Einrichtungen sichergestellt.

Zur Belebung des Wohnquartiers soll in dem östlich des Buswendeplatzes liegenden Gebäude ein Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Einwohner entstehen. Dadurch sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den Platz zum sozialen Mittelpunkt der Siedlung zu machen.

5.2 Grünordnung, Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.2.1 Grünordnung

Das Plangebiet wird von mehreren Grünzügen und -flächen umrahmt und durchgrünt. Diese Grünzäsuren haben u.a. die Aufgabe unterschiedliche Dichtebereiche zu gliedern. Im mittleren Bereich der vorhandenen Neubauernsiedlung befindet sich als öffentliche Grünfläche ein Anger, der als Gestaltungselement im südlichen Bereich der Neubauernstraße gespiegelt wird und dort ebenfalls eine öffentliche Grünfläche bildet. Der Pötschke-Graben durchquert in einer öffentlichen Grünfläche den östlichen Bereich des Plangebietes und soll durch einfache Pflege- und Pflanzmaßnahmen als Teil der Biotopvernetzung gestärkt werden.

Die weggefallene Grünfläche im Norden war durch die darunter verlaufende Kabeltrasse und die notwendigen Überfahrten zu den Reihenhaushausgrundstücken so zergliedert, dass eine Gestaltung als zusammenhängende Grünfläche nicht möglich war.

Durch ihren Wegfall kann die, in ungefährender Mitte des Plangebietes festgesetzte in westöstlicher Richtung durchlaufende private Grünfläche verbreitert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Durch die Verbreiterung auf mindestens 10m erhält der Grünzug eine Größe, die eine Aufenthaltsfunktion für alle Bewohner des Bebauungsplangebietes gewährleistet und die Anlage und Pflege als öffentliche Grünfläche ermöglicht. Sie erfährt somit eine ökologische Aufwertung gegenüber der vorherigen schmalen, privaten Variante.

5.2.2 Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bodenschutz

Laut dem Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen, vom 18. März 1999, veröffentlicht im Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt am 30. März 1999, Artikel 1 Sächsische Bauordnung, siebenter Teil Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch, § 87 sind die Gemeinden bis zum 31.12.2000 nicht verpflichtet, §1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB anzuwenden, sofern den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann. Das heißt es sind keine Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nach BNatSchG zu treffen.

Die Größe der festgesetzten Grünflächen hat sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 2.000 m² verringert, die max. überbaubare Fläche (Nettobauland x Grundflächenzahl (GRZ)) hat sich um ca. 1.800 m² erhöht. Durch die Verbreiterung der mittleren Grünfläche und ihre Festsetzung als öffentliche Parkanlage mit entsprechender Bepflanzung und der Vergrößerung der gesamten öffentlichen Grünflächen auf insgesamt 19.400 m² ist die Durchgrünung der Siedlung in ausreichendem Maße gewährleistet. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ermöglicht gegenüber der Festsetzung von privaten Grünflächen eine potentiell höhere Wertigkeit und Durchführung ökologisch hochwertiger Pflanzmaßnahmen im zentralen Siedlungsbereich, die grundsätzlich zur qualitativen Auswertung beitragen.

Eine weitere Durchgrünung wird durch die, für Einfamilienhausgebiete typische Begrünung der Gartenflächen erreicht. Zudem wird an bestimmten Stellen durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Durchgrünung bzw. der grüne Abschluß der Siedlung zur Landschaft gesteuert.

Nach § 2 Abs.2 sächsische Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) wird zur Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen der Zustand vor Beginn des Eingriffs mit dem Endzustand verglichen. Die Vergleichskriterien hierfür sind:

1. die auf Wasser, Boden und Klima bezogenen Funktionen des Naturhaushaltes,
2. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume und deren ökologische Wertigkeit sowie
3. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds.

Gegenüber der vorherigen Nutzung als Ackerfläche bringt die, mit Großgrün durchsetzte Siedlung eine Erhöhung der Biotoptypenzahl mit sich, die sich, durch die wasserhaltende und erosionshemmende Wirkung des Großgrüns positiv auf die, auf Wasser, Boden, und Klima bezogenen Funktionen des Naturhaushaltes auswirkt. Gleichzeitig wird die Tier- und Pflanzenwelt durch die höhere Artenvielfalt bereichert. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird nicht beeinträchtigt, da die Siedlung durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Siedlungsrand eingegrünt wird und sich so, ähnlich der in der Nachbarschaft liegenden Florian-Geyer-Siedlung, harmonisch in die Landschaft einfügt. Von daher sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nach o.g. Gesetzesgrundlage nicht mehr festzusetzen.

5.2.3 Bodenschutz

Gemäß Aussage des Staatlichen Umweltfachamt Leipzig ist der Aushub von gewachsenem Boden nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) vom 27. September 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 1998 (BGBl. I. S. 509) unter Ausschöpfung der Mengenverminderung durchzuführen. Bodenaushub (ASN 31411) ist als Abfall zu bezeichnen und gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 KrW-/AbfG) stofflich zu verwerten.

Dabei ist der sinnvollen Wiederverwertung innerhalb des Planungs-/ Baugebietes seitens des Bauherrn Vorrang einzuräumen. Darüber hinaus ggf. anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß der Grundpflichten nach § 5 KrW-/ AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Neben dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 sowie des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 15. Juni 1999.

Laut Altlastenkataster des StUFA befinden sich auf dem Plangebiet keine Flächen mit Altlastenverdacht. Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand von Altlastenfreiheit auszugehen. Zur Kenntnis kommende, nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte sind zu dokumentieren, die zuständige Verwaltungsbehörde ist darüber umgehend zu informieren.

5.3 Verkehr

Das Verkehrskonzept, Erschließung über von der Ringstraße abzweigende Stichstraßen, wird grundsätzlich beibehalten. Lediglich im Bereich der Baugebiete 4.1 bis 4.5 werden die drei Stichstraßen durch einen in Nordsüdrichtung verlaufenden Wohnweg vernetzt. Dieser verläuft auf der ehemals mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche. Dadurch ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke und die Umfahrung für Müll- und Sonderfahrzeuge gewährleistet. Die Ausbildung von Wendehämmern kann dadurch entfallen.

Die Trassenarbeitsstraße soll entsprechend provisorisch ausgebaut werden. Inwieweit sie nach Beendigung der Baumaßnahmen weiter genutzt wird ist noch offen. Dementsprechend erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Die genaue Gestaltung der Straßenflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

5.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser sollen auf den Grundstücken angeordnet werden. Für die Reihenhausbauweise sind Einzelstellplätze auf den Grundstücken oder Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Entlang der geplanten Ringstraße und der Neubauernstraße sind öffentliche Stellplätze anzuordnen, ebenso in den Wendepplatzbereichen der Stichstraßen.

Eine besondere Situation ergibt sich für die Baufelder 5.2, bis 5.4 und 5.6. Für die geplante Reihenhausbauung ergibt sich zweckmäßiger Weise eine Bündelung der notwendigen Stellplätze für die Hausgruppen. Daher werden hier Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Mit Ausnahme der Gemeinschaftsstellplätze wird auf eine zeichnerische Festsetzung für Stellplätze verzichtet, da sie die Möglichkeiten der Stellplatzanordnung zu sehr eingrenzte.

5.5 Rad- und Fußgängerverkehr

Die Ringstraße und der von der Gerhard-Ellrodt-Straße bis zum Buswendeplatz verlaufende Teil der Neubauernstraße weisen straßenbegleitende Gehwege auf. Die Ringstraße wird beidseitig mit Gehwegen versehen, die Neubauernstraße einseitig. Zwischen der Gerhard-Ellrodt-Straße und der südlichen Grenze der geplanten Siedlung verläuft er auf der östlichen Seite des Pötschke-Grabens als Gehweg oder Geh-/Radweg, nördlich davon bis zum Buswendeplatz auf der westlichen Seite als Gehweg.

In der Neubauernstraße kann die Gehwegbreite 1,75 m betragen und in der Ringstraße 1,50m. Das ist ausreichend, da wegen des zusätzlich konzipierten straßenunabhängigen Gehwegsystems nur mit geringem Fußgängerverkehr auf den straßenbegleitenden Gehwegen zu rechnen ist.

Der nördliche Teil der Neubauernstraße wird als Mischfläche ausgebildet. Da die Fahrt durch die Neubauernstraße für den motorisierten Verkehr mit Hilfe von Pollern unterbunden werden soll, gibt es auf der nördlichen Hälfte der Neubauernstraße nur Ziel- und Quellverkehr für die bestehende Neubauernsiedlung. Der Straße wird in diesem Teil als Mischfläche angelegt und kann bei dem zu erwartendem geringen Verkehrsaufkommen gefahrlos begangen werden.

Ein eigenständiges straßenunabhängiges Netz von Rad- und Gehwegen ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit - insbesondere für Kinder und ältere Mitbürger - wesentlich erhöht. Die durchgängige Durchquerung des Gebietes wird durch Geh- und Fahrrechte zwischen den Wendeplätzen der einzelnen Stiche zugunsten der Allgemeinheit, mit einer Beschränkung des Fahrrechts auf Fahrräder und Sonderverkehre gewährleistet. So werden vielfältige Beziehungen für den Rad- und Fußgängerverkehr innerhalb des Gebietes hergestellt.

Innerhalb der Grünzüge verläuft ein eigenständiges Rad-/Gehwegenetz, das die Erholungsnutzung der Grünzüge unterstützt und die Verbindung nach Grünau herstellt.

Die Anbindung des Baugebiets an den Lausner Weg und den nördlich angrenzenden Stadtteil Grünau wird durch die bestehende oberirdische Fernwärmeleitung und den Bahnkörper der Fernbahn erschwert und erfolgt zur Zeit nur über die Neubauernstraße. Eine Verbesserung dieser Situation wird durch die Schaffung einer zusätzlichen Rad-/Gehwegeverbindung zur Lichtenfelser Straße im östlichen Teil des Plangebietes erreicht werden. Die Fernwärmeleitung wird in diesem Bereich unterirdisch geführt. Zur sicheren Überquerung des bestehenden Bahnkörpers wird ein Rad- und Fußweg hergestellt.

5.6 Entwässerung

Zur Entwässerung des Baugebiets ist eine Trennkanalisation vorgesehen mit Anschluß an vorhandene Sammler in der Lichtenfelser Straße.

5.6.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in zwei Schmutzwassersammler in der Lichtenfelser Straße abgeleitet.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets kann in Abschnitten durchgeführt werden.

Die Entwässerung der geplanten Gebäude östlich der Neubauernsiedlung kann im freien Gefälle zum Anschlußpunkt Lichtenfelser Straße mit einer Einleitmenge von 6 l/s geleitet werden.

Die westlich und südlich an die Neubauernsiedlung anschließenden Baufelder und die Neubauernsiedlung selbst können ebenfalls in den Anschluß Lichtenfelser Straße geleitet werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse ist jedoch ein Nachheben erforderlich (Hebeanlage).

5.6.2 Regenwasser

Da die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet wegen der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird die Regenentwässerung auf technischem Wege gelöst. Das Regenwasser wird über ein Kanalsystem zu einem Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes geführt. Von dort wird es in einen Regenwassersammler in der Lichtenfelser Straße eingeleitet, in dem freie Kapazitäten von 200 l/s zur Verfügung stehen.

Das im Bereich östlich der Neubauernsiedlung anfallende Regenwasser kann im freien Gefälle zum Anschlußpunkt Lichtenfelser Straße geleitet werden. Das westlich, südlich und in der Neubauernsiedlung anfallende Regenwasser kann ebenfalls in den Anschluß Lichtenfelser Straße geleitet werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse ist jedoch ein Nachheben erforderlich (Hebeanlage).

5.7 Müll und Wertstoffe

Die Stichstraßen sind als Wohnwege flächensparend konzipiert. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist nicht gegeben. Aus diesem Grund sind in den Einmündungsbereichen zu den Erschließungsstraßen Flächen als Müllsammelstellen vorgesehen, die gemeinschaftlich von den Bewohnern der Stichstraßen genutzt werden sollen. Die maximale Entfernung eines Müllbehälterstandortes zum Haltepunkt des Fahrzeuges darf 15 m nicht überschreiten.

Lediglich im Bereich der Baugebiete 4.1 bis 4.5 können diese entfallen, da hier durch den nordsüd verlaufenden Wohnweg eine Durchfahrung für Müllfahrzeuge gegeben ist.

Im Randbereich des zentralen Platzes in der Neubauernstraße ist eine Fläche für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern vorgesehen.

Um die mit dem Betreiben der Container (insbesondere Altglascontainer) verbundenen spezifischen Belästigungen (Einwerfen der Flaschen) so gering wie möglich zu halten, sind zum Schutz der Anlieger vor Lärmbelästigungen ausreichende Abstände einzuhalten. In der Regel sollten die Immissionsgrenzwerte nach der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 zum Schutz der Nachbarschaft vor Arbeitslärm eingehalten werden. Wenn Altglascontainer der Klasse I zum Einsatz kommen sollte der Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort so groß wie möglich - mindestens aber 12 m sein.

5.8 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Gebiet „An der Neubauernsiedlung“ kann über eine bestehende Trinkwasserleitung DN 150 im Lausner Weg gesichert werden. Das geplante Trinkwassernetz kann an den Punkten Lausner Weg / Neubauernstraße und Lausner Weg / Lichtenfelser Straße angeschlossen werden. Für den Anschluß ist die Bahntrasse im Bereich Lichtenfelser Straße zu unterqueren, wie auch die vorhandenen Versorgungstrassen für Elektroenergie und Fernwärme.

5.9 Energieversorgung

5.9.1 Fernwärme

Es ist nicht beabsichtigt, das Plangebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen.

5.9.2 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Gas versorgt. Für das Gebiet wurde eine Wirtschaftlichkeitsstudie als Entscheidungshilfe für eine Versorgung mit Gas oder Fernwärme erarbeitet. Diese gibt der Versorgung des Gebietes mit Gas den Vorzug. Das nächste Feinverteilungsnetz für Gas befindet sich in Grünau. Der Anschluß

des Plangebietes an die südlich liegende Gasfernleitung wird durch die Errichtung einer Gasreglerstation (Reduzierstation) im Bereich Gerhardt-Ellrod-Straße/ Neubauernstraße, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, gewährleistet.

5.9.3 Elektroenergieversorgung

Aus der das Plangebiet ehemals südlich des nördlichen Teils der Ringstraße durchquerenden 10 kV-Trasse ist nach der Verlegung auf die Nordseite der Fernwärmetrasse eine direkte Versorgung des Baugebiets möglich.

Es soll ein Ringnetzsystem - den Straßenzügen folgend - aufgebaut werden. Die Anzahl der notwendigen Trafostationen kann erst im Rahmen der Ausbauplanung bestimmt werden.

5.10 Fernmeldeversorgung

Seitens Telekom ist beabsichtigt, das Gebiet von der bestehenden Vermittlungsstelle in Grünau mit Glasfaserkabel zu versorgen.

5.11 Erforderlichkeit der Planinhalte

5.11.1 Art der Baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.3 BauNVO]

Planzeichnung:

Der städtebaulichen Zielkonzeption einer Einfamilienhaussiedlung entsprechend sind die für Bebauung vorgesehenen Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Siedlung soll vorwiegend dem Wohnen dienen, eine gewerbliche Nutzung nur der Versorgung des Wohngebietes dienende Einrichtungen vorbehalten werden, insofern erfolgte die Einstufung als WA.

Textfestsetzung:

1.1.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:

Neben einer Wohnnutzung sind nur solche Nutzungen zulässig, die mit dem Wohnen verträglich sind. Nicht zulässig sind Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zweck sowie weitere gewerbliche Nutzungen, da dies zumeist mit einer Zunahme der verkehrlichen Belastung und einer Störung der Wohnruhe verbunden ist. Der Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen wird im Umfeld des Plangebietes abgedeckt.

5.11.2 Zulässige Nutzungen, Nebenanlagen

[§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 5 und Abs.6 Nr.1 BauNVO, §4 Abs.2 und 3 BauNVO, §14 Abs.1 BauNVO]

Textfestsetzung:

1.4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Begründung:

Nebenanlagen dürfen nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden, damit eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücke vermieden und das Einbinden der Nebenanlagen in das Hauptgebäude gefördert wird. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch Nebenanlagen ist dabei zulässig. Auf die Festsetzung der Art der Nebenanlagen wird verzichtet da kaum mit anderen Anlagen als in der alten Festsetzung 1. c) aufgeführten zu rechnen ist.

5.11.3 Maß der baulichen Nutzung

[§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 17 Abs.1 BauNVO, §20 Abs.3 BauNVO]

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Geschoß- und Grundflächenzahlen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden in den Baugebieten 1.3, 2.3, 3.1, 4.1, 4.2 bis 4.5, 5.1, 5.7 und 5.8 mit 0,4 festgesetzt. In den Baugebieten 1.2, 2.1, 2.4, 2.5, 4.3 bis 4.5 und 5.2 bis 5.6 werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Im Baugebiet 2.2 sind die GRZ und die GFZ jeweils mit 0,3 festgelegt.

Für das gesamte Baugebiet im Bereich der 1. Änderung beträgt die GRZ im Durchschnitt 0,395.

Die Geschosse werden als Höchstmaße festgesetzt. Für die einzelnen Bereiche wird die Zahl der Vollgeschosse folgendermaßen festgesetzt:

1.1, 1.2, 2.1, 2.4, 2.5, 5.2 bis 5.6, 6.2, 6.3	II Geschosse
1.3, 1.4, 2.2, 2.3, 3.1, 4.1 bis 4.5, 5.1, 5.7, 5.8 und 6.1	I Geschöß

Begründung:

Entlang der Ringstraße und der Neubauernstraße (südlicher Teil) ist aus städtebaulichen Gründen eine stärkere Verdichtung vorgesehen (Hausgruppen, GRZ/GFZ 0,4 / 0,8), während die Blockinnenbereiche und der Bereich im Übergang zum östlichen Grünzug eine geringere Dichte aufweisen soll (Einzel-Doppelhäuser GRZ/GFZ 0,4 / 0,4). Durch die höhere Dichte der Blockaußenbereiche wird eine geringere Dichte in den Blöcken möglich. Damit wird die Sicherung von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen erreicht. In den Blockinnenbereichen der Baugebiete 4.3 bis 4.5 ist jeweils noch ein Baufeld für ein freistehendes Einfamilienhaus eingefügt um eine marktgerechtere Parzellierung zu ermöglichen. Die Baufelder sind so angeordnet, dass ein großer Bereich im Blockinneren von Bebauung frei gehalten wird.

Im Bestandsbereich der Neubauernsiedlung gibt es bei einer Dichte von GRZ/GFZ 0,3 / 0,3 die Möglichkeit, die Gebäude zu erweitern bzw. umzubauen bei Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung und Veränderung des Siedlungsbildes.

5.11.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

[§9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

Im Bereich der bestehenden Neubauernsiedlung werden die Baufelder teilweise durch Baulinien begrenzt.

Begründung:

Mit dem Festsetzen von Baulinien im Bereich der bestehenden Neubauernsiedlung soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Neubebauung die für die städtebauliche Figur der Siedlung notwendigen Gebäudekanten wieder aufgenommen werden.

Die Länge der Hausgruppen in den Baugebieten 1.1, 1.2, 2.1, 2.4, 2.5, 4.3 bis 4.5, 5.2 bis 5.4, 5.6, 6.2 und 6.3 darf, abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO, höchstens 40 m betragen.

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen wird die Länge der Hausgruppen begrenzt, damit der Charakter einer

offenen gartengeprägten Siedlung entsteht. Dabei wird Bezug genommen auf die vorhandenen langgestreckten Gebäude (Länge ca. 30 m) der Neubauernsiedlung.

Nördlich der Stichstraßen in den Baugebieten 2.3, 3.1, 4.1 bis 4.4 und 5.1 werden mit bis zu 25m Tiefe sehr große Baufelder ausgewiesen.

Begründung:

Es soll die Möglichkeit gegeben werden, durch rücktsetzen der Bebauung in den nördlichen Bereich des Grundstücks einen großzügigeren Südgarten vor dem Haus zu erhalten. Gleichzeitig soll eine Variante mit kleinem Vorgarten und großem Garten hinterm Haus nicht ausgeschlossen sein.

Die parallele Firstanordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße ist bis auf wenige Ausnahmen vorgeschrieben. Die textliche Festsetzung hierzu wird durch eine zeichnerische ersetzt.

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen - starke Ausbildung des Straßenraumes - wird in der Regel eine parallele Firstanordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße vorgeschrieben. Zur Vereinfachung des Bebauungsplanes wird auf die doppelte Festsetzung (zeichnerisch / textlich) verzichtet.

Textfestsetzung:

- 1.3 In den Baugebieten mit abweichender Bauweise kann der seitliche Grenzabstand unabhängig von der festgesetzten Gebäudehöhe auf 3m reduziert werden.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die Dimensionen der Hausgruppen dem städtebaulichen Gesamtbild kleinteiliger Bauweisen entspricht. Gleichzeitig soll mit der Reduktion des seitlichen Grenzabstandes auf das nach SächsBO notwendige Mindestmaß von 3m zusammenhängende Hausgruppen gebildet werden. Insgesamt wird durch die höhere Anzahl von Baulücken aufgrund der abweichenden Bauweise die Belichtung und Belüftung der Freiräume verbessert.

5.11.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

[§9 Abs.1 Nr.4 BauGB]

Textfestsetzung:

- 1.4.2 Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten sind ausschließlich zulässig:

- a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- b) innerhalb der zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und jeweils der zur Erschließung dienenden Straßen- bzw. Wegefläche gelegenen Fläche sowie
- c) innerhalb der seitlichen Abstandsflächen, bis zu einer Tiefe, die die Entfernung der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreitet.

In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind lediglich Stellplätze zulässig.

In den Baufeldern 1.1, 1.3, 1.4 sowie 6.1 bis 6.3 sind Stellplätze und Garagen nur in den Flächen für Stellplätze zulässig.

Begründung:

Garagen und Stellplätze dürfen nur in den beschriebenen Flächen errichtet werden, damit die verbleibenden Freiflächen der kleinen Grundstücke dadurch, daß sie möglichst zusammenhängend bleiben, großzügiger wirken. Weiterhin soll das Einbinden der Garagen und Carports in das Hauptgebäude gefördert werden. Auf die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze wurde im Bereich der 1. Änderung der zeichnerischen Festsetzung verzichtet, da sie die Möglichkeit der Stellplatzanordnung auf

den Grundstücken zu sehr einengt.

5.11.6 Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

[§9 Abs.1 Nr.6 BauGB]

Pro Hauseinheit sind in allen Baugebieten maximal 2 WE zulässig.

Begründung:

Die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit ergibt sich aus der Absicht die notwendigen Folgeeinrichtungen (z.B. soziale Infrastruktur und Stellplätze) zu begrenzen. Insbesondere für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke ist es notwendig, das Verkehrsaufkommen auf den relativ schmalen Erschließungswegen zu reduzieren. Weiterhin wird durch diese Festsetzung der gewünschte Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gesichert. Es ist beabsichtigt, daß die zulässige zweite Wohnungseinheit einer Hauseinheit im Sinne einer Einliegerwohnung gebaut wird. Es wird davon ausgegangen, daß von dieser Möglichkeit nur ausnahmsweise Gebrauch gemacht wird.

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

[§9 Abs.1 Nr.20 BauGB]

Die Festsetzungen, die sich auf öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen beziehen entfallen, da ihre Einhaltung durch die entsprechenden Ausbaustandards der Stadt gewährleistet ist.

Textfestsetzung:

- 1.6.1 Auf den in den Baugebieten 3.1, 4.1, 4.3, 4.4 und 4.5 parallel zum Poetschkegraben festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Heckenstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind auf jedem Grundstück Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten 2, 3 und 6 zu verwenden.

Auf den im Süden der Baugebieten 4.2, 4.5, 5.5, 5.7, 5.8, 6.2 und 6.3 sowie im Westen der Baugebiete 1.1 und 6.2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Heckenstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind auf jedem Grundstück Pflanzen der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden.

Begründung:

Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird erhöht. Der derzeit an Vernetzungsstrukturen arme Zustand der monoton wirkenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die Anreicherung mit zahlreichen Strukturen aufgewertet.

Der Pötschke-Graben mit seinem wechselnden Wasserstand ist Biotop für an feuchte und wechselfeuchte Standort gebundene Tiere und Pflanzen. Obwohl die Wasserqualität nicht hervorragend ist, stellt der Graben einen Lebensraum für gefährdete Arten dar. Er trägt zur Erhöhung der Artenvielfalt im Wohngebiet bei und ermöglicht, ebenso wie die das Wohngebiet durchkreuzenden Hecken- und Wiesenstrukturen das Durchwandern des Planungsgebietes.

Die Heckenstreifen an der Grenze des Plangebietes bilden eine naturnahe Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und der Feldlandschaft.

Die Festsetzung ist lediglich um die geänderten bzw. neu entstandenen Baugebiete erweitert und entsprechen umformuliert worden.

Textfestsetzung:

- 1.6.2 Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie für Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sind wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Begründung:

Die versiegelten Flächen im Plangebiet sollen so gering wie möglich gehalten werden, der Grüncharakter der Siedlung soll erhalten bleiben. Auf die genauere Festsetzung der Materialien gemäß der Satzungsfassung wird verzichtet, da die Formulierung „sind wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen“ ausreicht.

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

[§9 Abs.1 Nr.21 BauGB]

Textfestsetzung:

- 1.7 Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Leitungsträger sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht bleibt auf Radverkehr und Rettungsfahrzeuge beschränkt.

Die Flächen mit einer Breite ab 3m sind zudem mit einem Fahrrecht für Pkw-Verkehr zugunsten der Eigentümer der durch sie erschlossenen Grundstücke zu belasten.

Begründung:

Die Wegeverbindungen in den Blockinnenbereichen stellen ein wesentliches Ziel innerhalb des städtebaulichen Konzeptes dar. Ein straßenunabhängig geführtes Wegenetz stellt gerade für Kinder und Fahrradfahrer eine Alternative mit erheblichem Sicherheitspotential dar. Daher wird das Fahrrecht zu gunsten des Radverkehrs eingeschränkt.

Die 3m und breiteren Flächen dienen zusätzlich der Erschließung rückwärtiger Grundstücke bzw. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, daher wird ein Fahrrecht für Pkw-Verkehr gewährt. Auf diese Weise wird der Anteil öffentlicher Verkehrsfläche minimiert und die Erschließungskosten klein gehalten. Der Grüncharakter der Siedlung wird nicht durch eine Überserschließung gefährdet.

Die alte Unterteilung in A, B und C kann entfallen, da die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen auf den privaten Grünflächen im Norden wegfallen. Damit reduziert sich die Unterteilung von drei auf zwei Festsetzungen. Diese müssen nicht mehr mit Buchstaben gekennzeichnet werden, da sich die unterschiedlichen Festsetzungen durch die Breite der Flächen ergibt.

5.11.9 Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen

[§9 Abs.1 Nr.23 BauGB]

- a) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe: Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten.

Begründung:

Am 15.09.1993 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig den Beitritt Leipzigs zum „Klimabündnis der europäischen Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder / Alianza del Clima e.V.“ Die daraufhin erarbeiteten Umweltqualitätsziele wurden vom Stadtrat am 20.06.1996 im Sinne einer Selbstbindung beschlossen. Im Bereich Immissionsbelastung wird eine spürbare Verringerung der Schadstoffbelastung, zu der die Raumheizung und Erzeugung von Prozeßwärme nicht unerheblich bei-

tragen, angestrebt.

- b) Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Begründung:

Da im allgemeinen offene Kamine und Kaminöfen nicht aus Gründen der Raumheizung sondern nur an wenigen Stunden des Tages im Zuge der Freizeit in Betrieb genommen werden, geht von ihnen quantitativ nur eine relativ geringe Umweltbelastung aus. Bei einer Abwägung zwischen dem Wohl des Einzelnen und dem Wohl der Allgemeinheit, werden hier die Freizeitbedürfnisse der zukünftigen Bewohner berücksichtigt.

5.11.10 Pflanzfestsetzungen

[§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB]

Die Festsetzungen, die sich auf öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen beziehen entfallen, da ihre Einhaltung durch die entsprechenden Ausbaustandarts der Stadt gewährleistet ist.

Textfestsetzung:

- 1.9.1 Für die Einfriedung von Grundstücken sind Pflanzen entsprechend der folgenden Pflanzlisten zu verwenden:
- a) Einfriedungen entsprechend 2.4 a) Pflanzlisten 4, 5 und 6
 - b) Einfriedungen entsprechend 2.4 b) Pflanzliste 8
- 1.9.2 Auf den privaten Hausgrundstücken sind je 300m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der Pflanzliste 2 bzw. je 150m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind Bäume in mindestens 2x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

Begründung:

Mit einer intensiven Durchgrünung des Wohngebietes soll der Gartenstadtcharakter der Siedlungsstruktur unterstützt werden.

Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird erhöht. Der derzeit an Vernetzungsstrukturen arme Zustand der monoton wirkenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die Anreicherung mit zahlreichen Strukturen aufgewertet. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig.

Die Festsetzungen sind dahingehend geändert, dass Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden sind, da die Listen nur eine Auswahl darstellen, die als Orientierung dient.

Textfestsetzung:

- 1.9.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv zu begrünen.
- Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 50m² dauerhaft mit Kletterpflanzen entsprechend Pflanzliste 8 zu begrünen.

Begründung:

Mit einer intensiven Durchgrünung des Wohngebietes soll der Gartenstadtcharakter der Siedlungsstruktur unterstützt werden.

Durch Dachbegrünung bei Flachdächern wird der Grünanteil im Plangebiet erhöht. Hierdurch ist eine bessere Einbindung insbesondere von niedrigen Gebäuden in die Landschaft gegeben, die kleinklimatische Situation wird verbessert und der Regenabfluß verzögert.

Die Festsetzung ist dahingehend geändert, dass Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden

sind, da die Listen nur eine Auswahl darstellen, die als Orientierung dient.

Textfestsetzung:

- 1.9.4 Auf den mit Gst. gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ist alle vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Begründung:

Die starke Durchgrünung des Wohngebietes trägt zu einem grünbestimmten Ortsbild und zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung bei.

Durch die Auflockerung mit Bäumen soll die optische Dominanz derartiger Stellplatzanlagen gemildert werden.

Pflanzlisten 1 - 8

Begründung:

Die in der Anlage 1 zu dieser Begründung aufgeführten Pflanzlisten enthalten einheimische, standorttypische Pflanzengattungen und -arten. Sie dienen als Orientierung bei der Pflanzenauswahl, es können auch den Listen entsprechende, jedoch nicht aufgeführte Pflanzen verwendet werden.

Der derzeit an Vernetzungsstrukturen arme Zustand der monoton wirkenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die Anreicherung mit zahlreichen Strukturen aufgewertet ohne jedoch ein ortsuntypisches Erscheinungsbild zu erzeugen.

5.11.11 Höhenlage baulichen Anlagen

[§9 Abs.2 BauGB]

Textfestsetzung:

- 1.10.1 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OK RFB EG) darf 0,7m über Bezugshöhe nicht überschreiten.
- 1.10.2 Die Traufhöhe - gemessen an der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche - darf folgende Höhe über Bezugshöhe nicht überschreiten:
- a) bei 1geschossigen Häusern 3,85m
 - b) bei 2geschossigen Häusern 6,25m

Begründung:

Das Erscheinungsbild der Wohnbebauung („gartengeprägte Siedlung“) soll aus städtebaulichen Gründen nicht durch weit aus dem Erdboden herausragende Kellergeschosse beeinträchtigt werden. Daher ist eine Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens im Verhältnis zur in der Textfestsetzung definierten Bezugshöhe notwendig. Der Rohfußboden wird als Bezugspunkt gewählt, da der weitere Aufbau in der Stärke sehr unterschiedlich ausfallen kann und keinen Einfluß auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes hat.

Um eine Überhöhung der Neubauten gegenüber dem Bestand zu vermeiden, wird zur Wahrung des Ortsbildes eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Dabei wird der Maßstab der Gebäude der Neubauernsiedlung und der Siedlung Grünau nördlich des Lausner Wegs übernommen.

Textfestsetzung:

- 1.10.3 Die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf 8m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

Begründung:

Die maximale Firsthöhe ist neu festgesetzt um zu verhindern, dass bei der theoretisch möglichen Gebäudetiefe bei der festgesetzten Dachneigung extrem hohe Gebäude mit großer Dachfläche entstehen.

5.11.12 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §83 SächsBOTextfestsetzung:

- 2.1.1 Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 30° bis 45° zulässig.
- 2.1.2 Dächer von Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung auszubilden.

Ausnahmsweise kann die Herstellung von Sattel- oder Pultdächern zugelassen werden, wenn dies der Anpassung an die Dachgestaltung des dazugehörigen Wohngebäudes dient.

Begründung:

Die Gestaltungsvorschriften dienen dem Eingliedern der Neubauten in den Bestand, der städtebaulichen Ordnung und sollen eine ortstypische Prägung des Gebietes fördern. Hierbei werden Elemente der Umgebung aufgenommen und untypisches ausgeschlossen.

Die Festlegung von Dachformen und -neigungen dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und soll der Siedlung ein einheitliches Gesamtbild verleihen.

Die Festsetzung ist um die Möglichkeit flachgeneigter Dächer für Garagen und Nebenanlagen ergänzt.

Textfestsetzung:

- 2.1.3 Die Dacheindeckungen sämtlicher baulicher Anlagen sind in roten oder rotbraunen matten bis seidenmatten Farbtönen zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind flache und flachgeneigte Dächer.

Begründung:

Zur Wahrung und Herausbildung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes des Plangebietes soll die Farbe der Dacheindeckung generell festgelegt werden.

Die Festsetzung ist grundsätzlich vereinfacht worden. Auf die Festsetzung von Materialien oder Farben für die Wände ist verzichtet worden, da in ihrer Aussage widersprüchlich und ungenau war.

- 2.2 Mülltonnen und Mülltonnenschränke sind, soweit sie nicht in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben.

Begründung:

Ungenügend eingebundene Standorte für Müllbehälter können das Erscheinungsbild eines Wohngebietes negativ beeinträchtigen.

Textfestsetzung:

- 2.3 Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- a) als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen ausschließlich in Form von geschnittenen bzw. freiwachsenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,5m, wobei auf der straßenabgewandten Seite der Hecke im Abstand von mind. 0,8m zur Grundstücksgrenze darüber hinaus Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig sind sowie
- b) als Abgrenzung zu den mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen analog a) oder in Form von mit Kletterpflanzen berankten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2m.

Begründung:

Die starke Durchgrünung des Wohngebietes trägt zu einem grünbestimmten Ortsbild und zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung bei.

Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird erhöht. Der derzeit an Vernet-

zungsstrukturen arme Zustand der monoton wirkenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die Anreicherung mit zahlreichen Strukturen aufgewertet. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig.

Die Höhe der zugelassenen Maschendrahtzäune wird auf 1,2m erhöht, da die vorher festgesetzten 0,8m keine ausreichende Schutzfunktion bieten.

Textfestsetzung:

2.4 Vorgärten sind in ihrer Gesamtfläche gärtnerisch zu gestalten.

Abweichend davon sind in den Vorgärten zulässig:

- a) Stellplätze oder Garagen entsprechend Textfestsetzung Nr. 1.4.2,
- b) Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3m, soweit erforderlich mit zusätzlichen Eckausrundungen,
- c) Grundstückszugänge bis zu einer Breite von 1,5m.

Begründung:

Versiegelte Flächen zerstören das Schutzgut Boden. Boden ist nicht regenerierbar. Die Versiegelung ist daher so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung wurde umformuliert, die möglich Breite der Grundstückszugänge auf 1,5m erweitert, da die bisher festgesetzten 1,25m sehr knapp bemessen waren.

5.11.13 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird

(§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Auf der Fläche westlich des Baugebietes 5.1, südlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist ein eingeschossiger Verkaufskiosk mit einer Grundfläche von 150 qm zulässig.

Begründung:

Wenn ein Verkaufskiosk in der Neubauernsiedlung gebaut wird, soll er hier seinen Standort bekommen. Schon an der Größe der maximal möglichen Grundfläche ist ersichtlich, daß es sich hier nicht um einen Supermarkt handeln soll, sondern eher um eine Art Nachbarschaftsladen. Die Lage am Rand des Platzes ist als Siedlungsmittelpunkt der ideale Standort für eine solche Einrichtung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Infrastruktureinrichtungen / -bedarf

Der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen für die ca. 1.400 Einwohner wird in dem angrenzenden Stadtteil Grünau abgedeckt.

6.2 Bodenordnung

Für das Bebauungsplangebiet ist ein bodenordnungsrechtliches Verfahren erforderlich. Die geplanten öffentlichen Flächen des Buswendeplatzes, des nördlichen Teils des neuen Angers, von Teilen der Stiche nördlich des ostwestlich verlaufenden Grünzuges und eines Teils des östlich des Buswendeplatzes gelegenen Stiches befinden sich in Privathand. Hier ist eine Umlegung zwischen der Stadt Leipzig und den privaten Eigentümern notwendig.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9.1 wird derzeit ein Umlegungsverfahren

nach §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

6.3 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt. Er hat keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan.

6.4 Kinderfreundlichkeit

Die Gefahrenquellen für Kinder durch Verkehr sind dadurch minimiert, dass ein von den Flächen für motorisierten Verkehr separiertes Fuß- und Radwegenetz durch die Grünflächen und die rückwärtigen Bereiche der Wohngebiete führt. Zudem sind die öffentlichen Verkehrsflächen in weiten Teilen verkehrsberuhigt gestaltet.

Neben einem Spielplatz im westlichen Bereich des B-Planes bietet die großzügige, grüneprägte Ausgestaltung der Siedlung mit den separaten Rad- und Fußwegen und den Grünzügen diverse Möglichkeiten für die spielerische Aneignung des eigenen Wohnumfeldes für Kinder und Jugendliche.

Durch die starke Durchgrünung der Siedlung sind genug Möglichkeiten für Naturerfahrungen gegeben. Neben den großzügigen privaten Grünräumen, bedingt durch tiefe Grundstückszuschnitte, bieten die öffentlichen Grünzüge gerade im Zusammenhang mit dem Pötschkegraben diverse Naturerlebnismöglichkeiten.

Eine finanzielle Belastung sozial schwacher Familien entsteht nicht.

Eine Beteiligung am Planungsprozeß ist explizit nicht vorgesehen. Lediglich bei der Gestaltung des eigenen Grundstückes bzw. Hauses besteht über die Familie direkt Möglichkeit der Mitsprache

7. Beteiligung

7.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die aufgrund der Änderung erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.07. bis zum 03.08.2000 durchgeführt.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden von 3 Bürgern bzw. 2 Bürgervereinen Anregungen vorgebracht

Diese bezogen sich zum einen auf Gestaltungsvorgaben (Außenwandgestaltung) zum anderen auf verkehrliche Maßnahmen. Erstere wurden zur Gewährleistung der Bau- und Gestaltungsfreiheit nicht berücksichtigt, letztere waren entweder nicht Gegenstand der 1. Änderung oder nicht mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Die Begründung wurde mit näheren Erläuterungen zu den vorgesehenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Neubauernstraße ergänzt.

Die vorgebrachten Anregungen (s. Anlage Abwägungsprotokoll) ergaben keine weiteren Änderungen des Rechtsplanes.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 15.06.2000 erfolgte die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung. Insgesamt sind 23 Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, von denen 18 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Dabei waren die vorgebrachten Anregungen entweder bereits Gegenstand des ersten Abwägungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 22.04.1998 oder entbehrten der rechtlichen Grundlage. Die Hinweise des Landesamtes für Archäologie zu den erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Grabungsarbeiten, des Staatlichen Umweltfachamtes zum Umgang bei altlastenrelevanten Sachverhalten sowie der LESG zur Lärmvermeidung bei der Platzierung des Wertstoffcontainers für Altglas wurden in die Begründung aufgenommen.

Die abgegebenen Stellungnahmen (s. Anlage Abwägungsprotokoll) ergaben insgesamt keine weiteren

Änderungen des Rechtsplanes.

7.3 Stadtbezirksbeirat

Der Stadtbezirksbeirat Südost hat in seiner Sitzung am 07.06.00 dem Bebauungsplanentwurf einstimmig zugestimmt.

8. Städtebauliche Kalkulation

(Sämtliche Berechnungen im Kapitel 8 beziehen sich auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 9.1 um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten.)

8.1 Flächenbilanz

8.1.1 Bestand

Bauflächen	32.160,00 m ²	16,4 %
Straßenverkehrsfläche	9.493,84 m ²	4,8 %
Landwirtschaftliche Fläche	152.318,83 m ²	77,6 %
Bahnanlagen	624,90 m ²	0,3 %
Öffentliche Grünfläche	1.796,64 m ²	0,9 %
<u>Gesamtfläche</u>	196.394,21 m ²	100,0 %

8.1.2 Planung

Gliederung der Planung

	1. Änderung		alt	
Gesamtfläche (Bruttobauland)	196.394,21 m ²	100,0 %	196.394,21 m ²	100,0 %
- Straßenverkehrsfläche	31.169,95 m ²	16,0 %	30.858,24 m ²	15,7 %
- Bahnanlagen	524,90 m ²	0,3 %	625,90 m ²	0,3 %
- Fläche Kiosk / Wertstoffsammelbehälter	131,40 m ²	0,1 %	352,00 m ²	0,2 %
- öffentliche Grünfläche	19.414,77 m ²	9,8 %	15.904,59 m ²	8,1 %
- priv. Grünfläche			5.514,19 m ²	2,8 %
= Nettobauland	145.032,69 m ²	73,8 %	143.141,29 m ²	72,8 %

Anteil öffentliche Verkehrsflächen

1. Änderung:

31.169,95 m² öffentliche Verkehrsflächen /

145.032,69 m ² Nettobauland =	0,22 m ² Verkehrsfläche je m ² NBL
78.206,55 m ² Bruttogeschoßfläche =	0,40 m ² Verkehrsfläche je m ² BGF
391 Wohneinheiten (WE) =	79,71 m ² Verkehrsfläche je WE
1.368 Einwohner (EW) =	22,78 m ² Verkehrsfläche je EW

Satzungsfassung:

30.858 m² öffentliche Verkehrsflächen /

143.141 m ² Nettobauland =	0,22 m ² Verkehrsfläche je m ² NBL
73.473 m ² Bruttogeschoßfläche =	0,42 m ² Verkehrsfläche je m ² BGF
385 Wohneinheiten (WE) =	80,15 m ² Verkehrsfläche je WE
1.348 Einwohner (EW) =	22,89 m ² Verkehrsfläche je EW

Anteil öffentliche Grünflächen**1. Änderung:**19.414,17 m² öffentliche Grünflächen/144.964,24 m² Nettobauland = 0,13 m² Grünfläche je m² NBL78.206,55 m² Bruttogeschoßfläche = 0,25 m² Grünfläche je m² BGF391 Wohneinheiten (WE) = 49,65 m² Grünfläche je WE1.368 Einwohner (EW) = 14,19 m² Grünfläche je EW**Satzungsfassung:**15.904 m² öffentliche Grünflächen /143.141 m² Nettobauland = 0,11 m² Grünfläche je m² NBL73.473 m² Bruttogeschoßfläche = 0,22 m² Grünfläche je m² BGF385 Wohneinheiten (WE) = 41,31 m² Grünfläche je WE1.348 Einwohner (EW) = 11,80 m² Grünfläche je EW**Maximal zulässige Grund- und Bruttogeschoßflächen****1. Änderung:**

	Größe in qm	Grund- flächen- zahl	max. Grund- fläche	Geschoß- flächen- zahl	max. BGF
1	29.183,13		11.005,03		14.093,32
1.1	5.290,25	0,4	2.116,10	0,8	4.232,20
1.2	4.860,98	0,4	1.944,40	0,8	2.916,59
1.3	11.636,80	0,4	4654,72	0,4	4654,72
1.4	7.395,10	0,3	2.218,53	0,3	2.218,53
2	26.522,68		10.982,99		14.615,01
2.1	5.657,45	0,4	2.262,98	0,8	4.525,96
2.2	5.850,41	0,3	1.755,12	0,3	1.755,12
2.3	13.504,54	0,4	5.401,81	0,4	5.401,81
2.4	2.500,00	0,4	1.000,00	0,8	2.000,00
2.5	1.165,14	0,4	466,06	0,8	932,12
3	14.860,08		5.944,08		5.944,08
3.1	14.860,08	0,4	5.944,08	0,4	5.944,08
4	19.673,85		7.869,54		12.804,16
4.1	2.595,25	0,4	1.038,10	0,4	1.038,10
4.2	4.742,05	0,4	1.896,82	0,4	1.896,82
4.3	5.109,02	0,4	2.043,61	0,8	4.087,22
4.4	4.559,58	0,4	1.823,83	0,8	3.647,66
4.5	2.667,95	0,4	1.067,18	0,8	2.134,36
5	28.025,89		11.210,34		16.884,20
5.1	11.793,22	0,4	4.717,28	0,4	4.717,28
5.2	1.132,24	0,4	452,89	0,8	905,78
5.3	2.240,00	0,4	896,00	0,8	1.792,00
5.4	1.504,00	0,4	601,60	0,8	1.203,20
5.5	5.249,63	0,4	2.099,85	0,8	4.199,70
5.6	4.058,80	0,4	1.623,52	0,8	3.247,04
5.7	1.023,00	0,4	409,20	0,4	409,20
5.8	1.025,00	0,4	410,00	0,4	410,00
6	26.767,42		10.706,96		13.865,78
6.1	18.870,36	0,4	7.548,14	0,4	7.548,14
6.2	5.108,86	0,4	2.043,54	0,8	4.087,08
6.3	2.788,20	0,4	1.115,28	0,8	2.230,56
Gesamtsumme :					
	145.032,69		57.718,94		78.206,55

Satzungsfassung:

	Größe in qm	Grund- flächen- zahl	max. Grund- fläche	Geschoß- flächen- zahl	max. BGF
1	26.225,62		9.750,73		13.220,47
1.1	5.290,25	0,4	2.116,10	0,8	4.232,20
1.2	3.384,11	0,4	1.353,64	0,8	2.707,28
1.3	10.156,16	0,4	4.062,46	0,4	4.062,46
1.4	7.395,10	0,3	2.218,53	0,3	2.218,53
2	26.522,68		10.053,45		14.172,27
2.1	6.668,90	0,4	2.667,56	0,8	5.335,12
2.2	5.556,15	0,3	1.666,84	0,3	1.666,84
2.3	10.669,49	0,4	4.267,79	0,4	4.267,79
2.4	2.470,50	0,4	988,20	0,8	1976,40
2.5	1.157,64	0,4	463,06	0,8	926,12
3	14.971,27		5.988,50		5.988,50
3.1	14.971,27	0,4	5.988,50	0,4	5.988,50
4	20.628,41		8.251,36		8.251,36
4.1	20.628,41	0,4	8.251,36	0,4	8.251,36
5	28.025,89		11.210,34		17.703,40
5.1	11.793,22	0,4	4.717,28	0,4	4.717,28
5.2	1.132,24	0,4	452,89	0,8	905,78
5.3	2.240,00	0,4	896,00	0,8	1.792,00
5.4	1.504,00	0,4	601,60	0,8	1.203,20
5.5	7.297,63	0,4	2.919,05	0,8	5.838,10
5.6	4.058,80	0,4	1.623,52	0,8	3.247,04
6	26.767,42		10.706,96		13.965,78
6.1	18.870,36	0,4	7.548,14	0,4	7.548,14
6.2	5.108,86	0,4	2.043,54	0,8	4.087,08
6.3	2.788,20	0,4	1.115,28	0,8	2.230,56

8.2 Wohneinheiten und Einwohner

1. Änderung:

Geplante Hauseinheiten bzw. Baugrundstücke	355
+ Einliegerwohnungen (max. 10 %)	36
= maximale Anzahl Wohneinheiten (WE)	391
x Einwohner je Wohneinheit	3,5
= maximale Anzahl Einwohner (EW)	1.368

Satzungsfassung:

Geplante Hauseinheiten bzw. Baugrundstücke	350
+ Einliegerwohnungen (max. 10 %)	35
= maximale Anzahl Wohneinheiten (WE)	385
x Einwohner je Wohneinheit	3,5
= maximale Anzahl Einwohner (EW)	1.348

8.3 Kfz-Verkehrs-Bilanz

1. Änderung:

Anzahl Einwohner	1.368
x Anzahl Pkw je Einwohner *)	0,572
= Anzahl Pkw im Plangebiet	783
x %-Anteil Quellverkehr Morgen-Spitzenstunde am Tagesverkehr*)	35%
= Anzahl Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde	274
x %-Anteil Zielverkehr Abend-Spitzenstunde am Tagesverkehr*)	24%
= Anzahl Kfz in der abendlichen Spitzenstunde	188

Satzungsfassung:

Anzahl Einwohner	1.348
x Anzahl Pkw je Einwohner *)	0,572
= Anzahl Pkw im Plangebiet	771
x %-Anteil Quellverkehr Morgen-Spitzenstunde am Tagesverkehr*)	35
= Anzahl Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde	270
x %-Anteil Zielverkehr Abend-Spitzenstunde am Tagesverkehr*)	24
= Anzahl Kfz in der abendlichen Spitzenstunde	185

*) lt. Erschließungs-Vorplanung, August 1997

8.4 Zusammenstellung der geschätzten Erschließungskosten

Die Zusammenstellung der geschätzten Erschließungskosten basiert auf der Kostenrechnung des alten Bebauungsplanes auf Grundlage der Übersicht der Nettobaukosten (Stand 1997) erstellt vom Ingenieurbüro Gauff. Die Summen sind an die neu ermittelten Flächen angepasst.

Die Kosten für die Grünplanung sind auf Basis der Planungen des Landschaftsplanungsbüros Dr. Burmann & Partner auf die aktuellen Grünflächen umgerechnet. Die Unterhaltungskosten beziehen sich auf eine zweieinhalbjährige Entwicklungspflege.

1. Änderung:

	Herstellung	Unterhaltung*
Straßenbau, Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Straßenbeleuchtung	9.200.280,00 DM	
Stromversorgung	818.959,00 DM	
Gasversorgung	585.206,00 DM	
Verkehrsgrün (inkl. Angerflächen)	460.000,00 DM	106.250,00 DM
Öffentliche Parkanlage	424.281,95 DM	67.500,00 DM
Pötschkegraben	365.000,00 DM	23.750,00 DM
DB - Lichtzeichensignalanlage	100.000,00 DM	
Gesamtsumme Erschließung	11.942.565,00 DM	
Nettobauland	145.032,69 m²	
Erschließungskosten pro m² Nettobauland	82,30 DM	

*bei den Kosten für den Unterhalt der Grünanlagen beziehen sich die Summen auf eine zweieinhalbjährige Entwicklungspflege.

Satzungsfassung:

Straßenbau, Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Straßenbeleuchtung (Varianten)	8.915.000,- DM
Stromversorgung	793.565,- DM
Gasversorgung	567.060,- DM
Grünplanung (Varianten)	1.200.00,- DM
DB - Lichtzeichensignalanlage (Annahme)	100.000,- DM
Gesamtsumme Erschließung	11.575.625,- DM
Nettobauland	143.141,29 m²
Erschließungskosten pro m² Nettobauland	80,87 DM

Leipzig, den ~~01.09.~~ 2000

02.10.



KUNZ
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anlage 1

Pflanzlisten

Straßenbäume (Liste 1):

straßenbegleitend:

Fraxinus excelsior (Esche)

Wendehöfe:

Tilia (Linde), Acer (Ahorn), Quercus (Eiche) und Carpinus (Hainbuche) in Sorten

Großkronige Bäume (Liste 2):

Grünzüge, Plätze und uferbegleitend:

Quercus (Eiche), Populus (Pappel), Robinia (Robinie), Aesculus (Roßkastanie), Prunus (Kirsche, Pflaume) und Salix (Weide) in Sorten

Privatgrundstücke

Quercus (Eiche), Populus (Pappel), Robinia (Robinie), Aesculus (Roßkastanie), Prunus (Kirsche, Pflaume) in Sorten, Juglans regia (Walnuß)

Kleinkronige Bäume (Liste 3):

Vorgärten, Grünzüge und uferbegleitend:

Crataegus (Weißdorn), Sorbus (Vogelbeere), Acer campestre (Feld - Ahorn), Corylus colurna (Baum - Hasel) und Salix (Weide) in Sorten

Privatgrundstücke:

Obstbäume, Sorbus (Vogelbeere), Crataegus (Weißdorn) in Sorten, Acer campestre (Feld - Ahorn)

Freiwachsende Hecken (Liste 4):

Cornus (Hartriegel), Corylus (Hasel), Euonymus (Pfaffenhütchen), Viburnum (Schneeball), Rosa (Rose), Sambucus (Holunder), Ligustrum syringa (Liguster), Prunus (Kirsche, Pflaume), Spirea und sonstige Ziersträucher in Sorten

Geschnittene Hecken (Liste 5):

Carpinus (Hainbuche) und Ligustrum in Sorten, Acer campestre (Feld - Ahorn)

Uferbegleitende Gehölze (Liste 6):

Cornus (Hartriegel), Corylus (Hasel), Euonymus (Pfaffenhütchen), Viburnum (Schneeball), Rosa (Rose), Prunus (Kirsche, Pflaume) und Salix (Weide) in Sorten

Privatgrundstücke (Liste 7):

Ziersträucher in Arten und Sorten sowie sonstige für Hecken verwendete Straucharten

Kletterpflanzen (Liste 8):

Parthenocissus (Wilder Wein), Hedera (Efeu), Clematis (Clematis), Rosa (Rose), Polygonum (Knöterich)

