

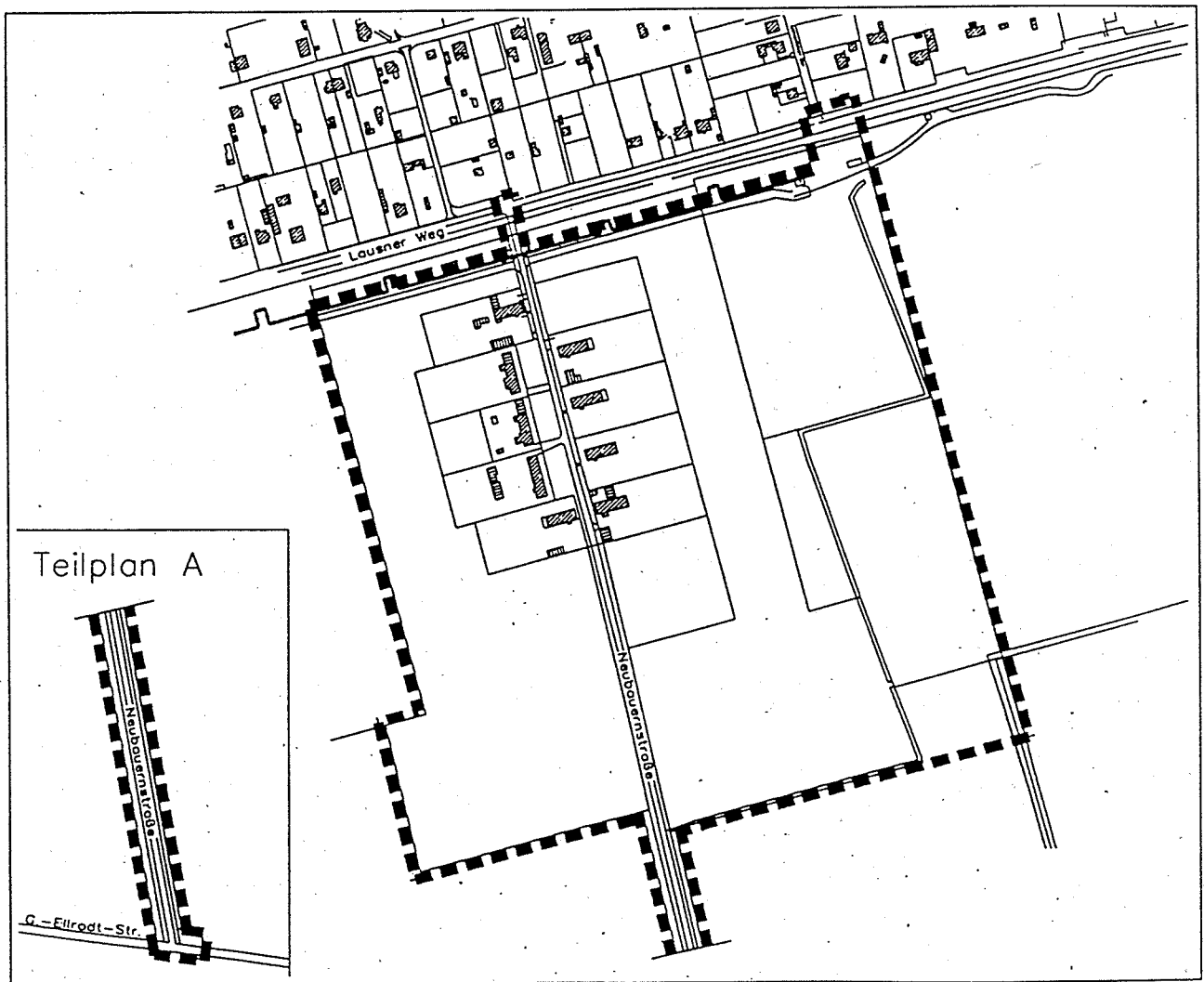
Stadt Leipzig

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 9.1 „An der Neubauernsiedlung“

Januar 1998



Bearbeitung

PPL
PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE

GESELLSCHAFT FÜR HOCHBAU, STÄDTBAU UND FÖRDERUNG MBH
SCHULTERBLATT 36 20357 HAMBURG
TEL 040/431950 FAX 040/43195100
BRUNSBÜTTLER DAMM 21 13581 BERLIN
TEL 030/3327503 FAX 030/3327697
INDUSTRIESTRASSE 85 04229 LEIPZIG
TEL 0341/4606060 FAX 0341/4606068

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Das Plangebiet.....	5
2.1 Lage und Abgrenzung	5
2.2 Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld, Geländebeziehungen	6
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	8
2.9 Ver- und Entsorgung.....	9
2.9.1 Versorgung.....	9
2.9.2 Entsorgung.....	9
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	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	13
5.3 Verkehr	13
5.4 Ruhender Verkehr	15
5.5 Rad- und Fußgängerverkehr	15
5.6 Entwässerung.....	16
5.6.1 Schmutzwasser.....	16
5.6.2 Regenwasser	16
5.7 Müll und Wertstoffe.....	16
5.8 Wasserversorgung	16
5.9 Energieversorgung	17
5.9.1 Fernwärme	17
5.9.2 Gasversorgung.....	17
5.9.3 Elektroenergieversorgung	17
5.10 Fernmeldeversorgung	17
5.11 Erforderlichkeit der Planinhalte.....	17
5.11.1 Zulässige Nutzungen, Nebenanlagen.....	17
5.11.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.11.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	19
5.11.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	19
5.11.5 Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
5.11.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
5.11.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	21
5.11.8 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.....	21
5.11.9 Pflanzfestsetzungen.....	22
5.11.10 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	24
5.11.11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	24
5.11.12 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird	25

6. Auswirkungen der Planung	26
6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	26
6.2 Bodenordnung	26
7. Beteiligung	26
7.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB	26
7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	28
8. Städtebauliche Kalkulation.....	28
8.1 Flächenbilanz.....	28
8.1.1 Bestand.....	28
8.1.2 Planung.....	29
8.2 Wohneinheiten und Einwohner.....	30
8.3 Kfz-Verkehrs-Bilanz	30
8.4 Zusammenstellung der geschätzten Erschließungskosten	31

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat die Verwaltung mit Beschluß vom 15.08.1990 beauftragt, für das Industrie- und Gewerbegebiet Leipzig-Südwest, Weidenweg, eine Rahmenplanung auszuarbeiten und gleichlaufend für die einzelnen Baufelder Bebauungspläne aufzustellen. Die Rahmenplanung wurde am 16.11.1993 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt, u.ä. zur Aufnahme der Flächennutzung und Verkehrserschließung in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Die Inhalte der Rahmenplanung wurden entsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Flächennutzungsplan ist am 15.04.1995 in Kraft getreten.

Als erster Schritt zur Entwicklung des Gebietes Leipzig-Südwest / Weidenweg sollte für die Neubauernsiedlung und angrenzende Flächen der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ein erster Vorentwurf für einen Bebauungsplan wurde durch einen privaten Investor beauftragt und finanziert und bis Januar 1995 durch ein Planungsbüro erarbeitet. Dieser Vorentwurf wurde am 14.03.1995 durch den Fachausschuß Planung und Bau gebilligt und für die frühzeitige Bürgerbeteiligung freigegeben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde erst in der Zeit vom 30.01. bis zum 29.02.1996 durchgeführt, nachdem der Investor von dem Projekt zurückgetreten war und die Stadt Leipzig die Flächen auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses des Stadtrates (Beschluß-Nr. 299/95 vom 14.06.1995) erworben hatte.

Nach Abschluß der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Planunterlagen zur Anpassung an die zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen überarbeitet. Dazu wurde ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, welches am 25.09.1996 mit einer Jurysitzung abgeschlossen wurde. Anschließend wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des Gutachterverfahrens ein neuer Vorentwurf erarbeitet.

Mit diesem Vorentwurf wurde in der Zeit vom 28.02. bis zum 27.03.1997 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Bürgervereine und der Ämter durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Beteiligung wurde aus dem Vorentwurf der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 12.08. bis zum 11.09.1997 im Neuen Rathaus öffentlich ausgelegt. Nach Auswertung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan in der hier vorliegenden Fassung erarbeitet.

Das Aufstellungsverfahren wurde bis zum Abschluß der öffentlichen Auslegung einschließlich deren Auswertung und der Vorbereitung der Abwegung und des Satzungsbeschlusses auf der Grundlage der bis zum 31. 12. 1997 geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

Ab dem Verfahrensschritt 'Satzungsbeschluß' wurde das Baugesetzbuch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB '98 in der ab dem 1. 1. 1998 geltenden Fassung angewendet.

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gebietes und für die Errichtung von ca. 350 Einfamilienhäusern, davon ca. 180 als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften und ca. 170 als Reihenhäuser, dar.

2. Das Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das insgesamt ca. 19,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Südwest. Es liegt größtenteils in der Gemarkung Großzschocher. Lediglich die im Plangebiet gelegenen Teile des Lausner Weges befinden sich in der nördlich angrenzenden Gemarkung Kleinzschocher.

An das Plangebiet grenzt im Norden der Stadtteil Grünau mit der mit Einfamilienhäusern bebauten Siedlung Grünau und den nördlich daran anschließenden Geschößwohnungsbauten unmittelbar an. Die in Osten, Süden und Westen angrenzenden Flächen sind unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftliche genutzt.

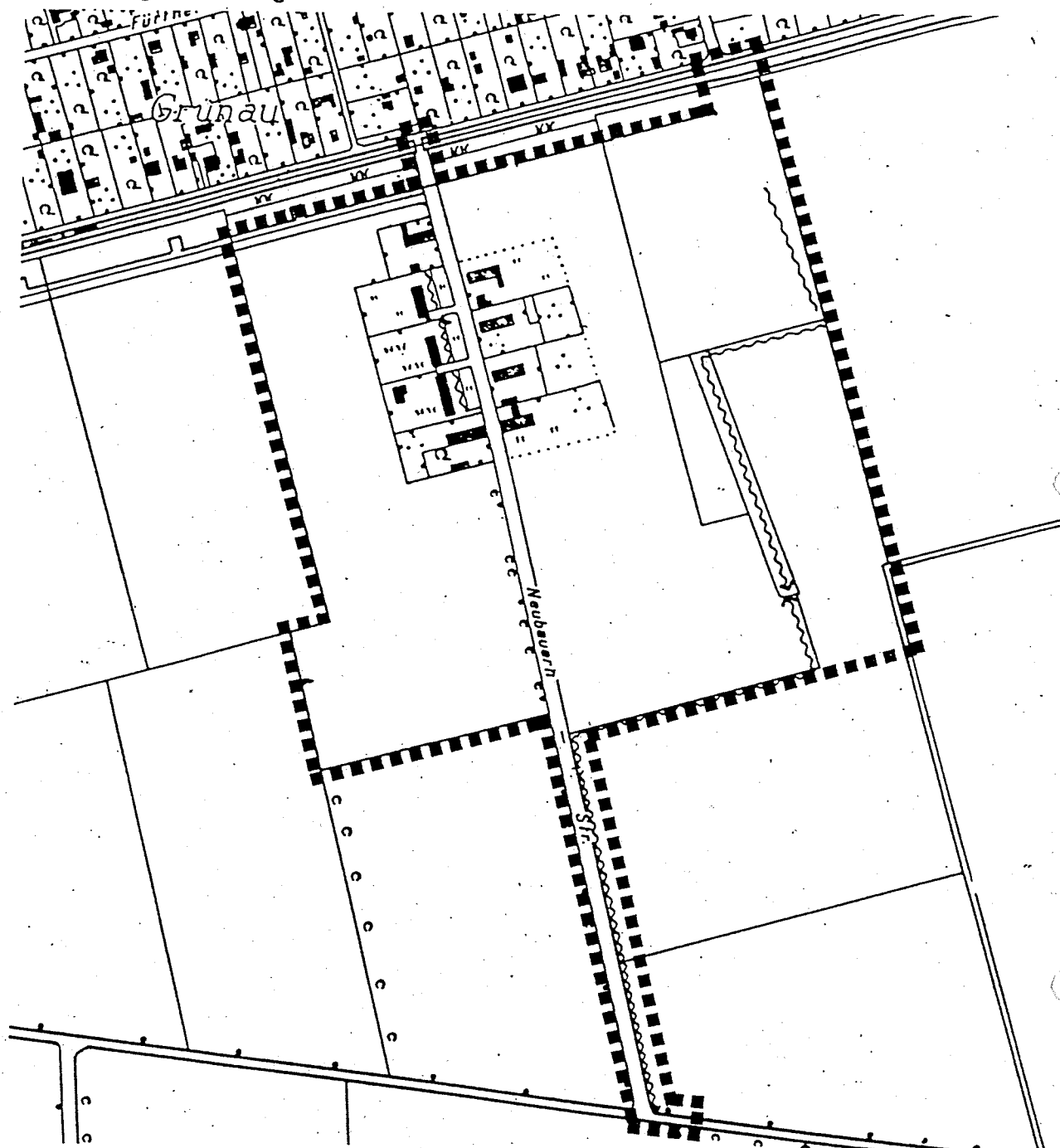
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt (genannte Flurstücke ohne Angabe der Gemarkung befinden sich in der Gemarkung Großzschocher):

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | <ul style="list-style-type: none">- durch eine südlich der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1142 im Abstand von 17 m parallel verlaufende Linie (Südgrenze der Fernwärmeleitung),- im Bereich der Neubauernstraße durch die westliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1145 (Neubauernstraße), durch die gradlinigen nördlichen Verlängerungen beider Flurstücksgrenzen sowie durch die westliche Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 239/27 (Gemarkung Kleinzschocher),- durch eine südlich der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1144/2 im Abstand von 17 m parallel verlaufende Linie und deren gradliniger östlicher Verlängerung (Südgrenze der Fernwärmeleitung),- im Bereich Lichtenfelder Straße durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1159, durch eine westlich davon im Abstand von 35 m parallel verlaufende Linie, durch die geradlinige nördliche Verlängerung beider Linien sowie durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 856/1 und 709 (beide Gemarkung Kleinzschocher), |
| im Osten | <ul style="list-style-type: none">- durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1159, 1161 und 750o,- durch eine östlich der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 750o 750p im Abstand von 3 m bzw. am südlichen Ende des Flurstücks 750p auf einer Strecke von 6 m im Abstand von 8 m parallel verlaufende Linie und deren gradliniger südlicher Verlängerung bis zur Südgrenze des Flurstücks 864 (Gerhard-Ellrodt-Straße), |
| im Süden | <ul style="list-style-type: none">- durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1144/2, deren geradlinige östliche Verlängerung bis an die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 750o,- die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 864 (Gerhard-Ellrodt-Straße),- durch eine nördlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 750p im Abstand von 6 m parallel verlaufende Linie- die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1142, |
| im Westen | <ul style="list-style-type: none">- durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1142.- durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1146 (Neubauernstraße) |

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

750o (teilweise), 750p (teilweise), 750w (teilweise), 882 (teilweise), 1132, 1133, 1134/1, 1134/2, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141/1, 1141/2, 1141/3, 1142 (teilweise), 1144/1, 1144/2, 1145 (teilweise), 1146, 1159, 1160 und 1161 der Gemarkung Großzschocher sowie 633/2 (teilweise), 709 (teilweise), 856/1 (teilweise) und 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 Neu-

bauernsiedlungen 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 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Bebauungsplangebiet befinden sich im Privateigentum, Bahneigentum und städtischem Eigentum. Die Hofflächen befinden sich im Eigentum der verschiedenen privaten Bewohnern der Neubauernsiedlung. Das Flurstück 1144/1 befindet sich in Privateigentum. Der Stadt Leipzig gehören die Straßenlandparzellen und die restlichen Parzellen um die Hofstellen herum. Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümerin der Bahngeländeparzelle, die zur notwendigen Anbindung an den Lausner Weg überquert werden muß.

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 Baugebieten notwendig ist.

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Dementsprechend möglichst frühzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind die entsprechenden Untersuchungen durchzuführen.

2.5 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan des städtischen Vermessungsamts Leipzig im Maßstab 1:1000. Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

2.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Aussagen des Flächennutzungsplanes

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 Landesplanung angepaßt.

Der Regionalplan Westsachsen liegt lediglich im Entwurf 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 Rahmenplanung 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 Erholungsfläche“ 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 noch kein abgeschlossener Landschaftsplan zugrunde. Der neueste Stand der Biotopkartierung, der Umweltzustandsanalyse und der Landschaftsplanung sind in die Planung eingeflossen.

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.

Lt. 'Straßennetz der Stadt Leipzig - Straßenkategorien und Funktionsstufen (Analyse) - Nov. 1996' sowie 'Straßenhauptnetz-Zielplanung - Straßenkategorien und Funktionsstufen (Planung) - Nov. 1996' handelt es sich bei der Gerhard-Ellrodt-Straße um eine Straße der Kategorie B IV (B = Anbaufreie Straßen im Vorfeld und innerhalb bebauter Gebiete mit maßgeblicher Verbindungsfunktion; IV = Flächenerschließende Straßenverbindung), die zu einer Straße der Kategorie B III (III = Zwischengemeindliche Straßenverbindung) entwickelt werden soll.

Bei dem Lausner Weg handelt es sich um eine Straße der Kategorie D IV (D = Angebaute Straßen innerhalb bebauter Gebiete mit maßgeblicher Erschließungsfunktion; IV = s.o.), die auch zukünftig in dieser Kategorie verbleiben soll.

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 wird insbesondere durch gebietsfremde Durchgangsverkehre in Anspruch genommen. Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist somit 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 2001,
- 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 (Planung in Vorbereitung).

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 67 fährt auf der Gerhard-Ellrodt-Straße von der Florian-Geyer-Siedlung zum Bahnhof Großzschocher. 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).

Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus entlang der verlängerten Kiewer Straße und der Gerhard-Ellrodt-Straße eine geplante Straßenbahntrasse mit Verlängerung nach Großzschocher dar. Bis zur Realisierung der Straßenbahnlinie kann das Gebiet durch Busse erschlossen werden.

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 verlaufen 10 kV-Trassen in den Stadtteil Grünau. Sie durchqueren das Plangebiet aus östlicher Richtung unter einer Grünfläche, die südlich der Bahntrasse und der Fernwärmeleitung parallel zu diesen verläuft.

Das nächste Feinverteilungsnetz für Gas befindet sich in Grünau. Wenn das Plangebiet an eine näher liegende Gasfernleitung angeschlossen werden soll, muß eine Reduzierstation gebaut werden.

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 Lei-

stungsfähigkeit 1000l/s) über. Die beiden Schmutzwasserleitungen DN 200 haben eine maximale Leistungsfähigkeit von jeweils ca. 25 l/s.

Von der Kommune 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. Entsorgungsentwurf, 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 Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus folgenden Gründen erforderlich und für die Stadt Leipzig von überaus hoher Bedeutung:

- a) Mehrere Eigentümer bereits bebauter Grundstücke im Plangebiet beabsichtigen, rückwärtige, derzeit im Außenbereich gelegene Grundstücksteile mit Wohngebäuden zu bebauen. Entsprechende Anfragen liegen bereits vor. Die Stadt Leipzig möchte die Realisierung der Bauwünsche ermöglichen, muß jedoch zuvor das dazu erforderliche Planungsrecht schaffen. In diesem Zusammenhang sind u.a. die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und die Erschließung zu sichern.
- b) In Leipzig besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, der im Stadtgebiet kein entsprechendes Angebot gegenübersteht. Dies gilt insbesondere für die Umgebung des Stadtteils Grünau, aus dem viele Bewohner von Mietwohnungen zwar in ein Eigenheim ziehen möchten, u.a. aber wegen der Infrastrukturausstattung von Grünau und aufgrund sozialer Bindungen (Familie, Freunde, Vereine etc.) jedoch weiterhin im Stadtteil oder im näheren Umfeld bleiben wollen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist somit zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erforderlich.
- c) Aus der derzeit nicht gedeckten Nachfrage nach Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Leipzig resultieren Abwanderungstendenzen aus der Stadt in das nähere Umland. Mit diesen Bevölkerungsverlusten sind verschiedene negative Auswirkungen auf die Stadt Leipzig und deren Umland verbunden, z.B.:
 - Häufig wird zwar der Wohnsitz in das Umland verlegt, die bisherigen Bindungen an die Stadt Leipzig (z.B. Arbeitsplatz) bleiben jedoch bestehen. Dadurch entstehen nicht unerhebliche Pendelverkehre.
 - Mit den Bevölkerungsverlusten ist auch der Verlust dringend benötigter Steuereinnahmen verbunden, zumal insbesondere einkommensstärkere Haushalte abwandern.
 - Durch die Abwanderung insbesondere einkommensstärkerer Haushalte wird tendenziell die Herausbildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen gefördert.

Um den o.g. Abwanderungen entgegenzuwirken, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Stadt Leipzig dringend erforderlich und unverzichtbar. Diesem Zweck dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

- d) Es ist Ziel der Stadt Leipzig, die Eigentumsbildung durch die Bereitstellung kostengünstigen Baulandes - als eine Voraussetzung für kostensparendes Bauen - zu fördern. Zu diesem Zweck hat die Stadt Ackerflächen im Umfeld der bestehenden Neubauernsiedlung erworben, die als Wohnbauland

erschlossen und zu einem günstigen Preis insbesondere auch an Einzelbauherren veräußert werden sollen. Voraussetzung für die Entwicklung der Flächen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

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 qualitativ vollen Stadt- und Straßenräumen und einem Platz als Kommunikationszentrum,
- d) Schaffung einer Erschließung für den Kfz-Verkehr, die den Erfordernissen der Gebieteserschließung 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 bereits 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 Ringschließungsstraßen.

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.

Entlang der Ringerschließungsstraße und der Neubauernstraße-Süd sind Bereiche für eine stärkere Verdichtung vorgesehen (GFZ/GRZ Hausgruppen 0,4 / 0,8), während die Blockinnenbereiche und die Bereich im Übergang zum östlichen Grünzug mit geringeren Dichtefestsetzungen versehen sind (Einzel-Doppelhäuser 0,4 / 0,4). Der Bereich der bestehenden Neubauernsiedlung erhält durch die Dichteausweisung (0,3 / 0,3) 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 Belegung 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 Bebauungsplangebiet 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.

Im Gegensatz zu den öffentlichen Grünflächen weisen die West-Ost-Grünverbindungen einen mehr privatgenutzten Charakter auf. Sie sollen auf die Bewohner der angrenzenden Baugrundstücke übertragen und - unter Beachtung der jeweiligen Rahmenbedingungen - eigenverantwortlich gestaltet, unterhalten und genutzt werden. Die Flächen sollen jedoch auch für die Allgemeinheit, insbesondere andere Bewohner der Siedlung, erlebbar sein. Dementsprechend werden öffentlich zugängliche, aber in Privateigentum befindliche Wege über entsprechende Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

Die nördliche Grünverbindung, eingegrenzt durch die Ringstraßen und die südlich angrenzenden Baugrundstücke, dient einerseits als Leitungstrasse für die in Ost-West-Richtung verlaufende Elektroleitung (siehe Pkt. 2.9.1), andererseits sind die Zufahrten zu den südlich angrenzenden Baugrundstücken über diese Flächen zu führen. Die Gestaltbarkeit dieser Flächen ist somit eingeschränkt. Sie sollen trotz dieser Einschränkungen jedoch als Teil des im FNP südlich der Bahntrasse dargestellten Grünzuges wahrnehmbar sein.

Die in der Mitte des Plangebietes, unmittelbar nördlich des Buswendeplatzes gelegene Grünverbindung soll Teil eines eigenständigen straßenunabhängigen Netzes von Rad- und Gehwegen sein (siehe Pkt. 5.5).

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1995 war als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme vorgesehen, den Pötschkegraben in den im FNP östlich des Plangebietes dargestellten Grünzug zu verlegen und dort als naturnah gestalteten Wasserlauf mit Retentions- und Versickerungsflächen herzustellen. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten für Grunderwerb und Herstellung und da Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund zwischenzeitlich geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen für diese Planung nicht erforderlich sind (siehe Pkt. 5.2.2), wird auf die Umverlegung des Pötschkegrabens im Rahmen dieses B-Planes verzichtet und in oben beschriebener Weise ökologisch aufgewertet. Anstelle der Herstellung von Retentions- und Versickerungsflächen werden Rückhaltungsmöglichkeiten im Kanalnatz des Plangebietes geschaffen. Die Verlegung des Grabens ist jedoch unabhängig von diesem Planverfahren weiterhin möglich, z.B. als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme im Rahmen späterer Planverfahren für angrenzende Gebiete.

5.2.2 Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 243 Abs. 2 BauGB '98 kann bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 1. 1. 1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der bis zum 31. 12. 1997 geltende Fassung weiter angewandt werden.

Nach der bis zum 31. 12. 1997 geltenden Fassung des BNatSchG stellt sich die Rechtslage wie folgt dar: Wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gem. § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (Eingriffsregelung). Gemäß § 8 b Abs. 1 Satz 1 BNatSchG können die Länder jedoch abweichend von § 8 a BNatSchG bestimmen, daß bis zum 30. 04. 1998 § 8 a Abs. 1 BNatSchG u.a. auf Bauleitpläne nicht anzuwenden ist. Der Freistaat Sachsen hat davon Gebrauch gemacht. Mit Artikel 4 Nr. 12 des Sächsischen Aufbaubeschleunigungsgesetzes (SächsAufbauG) vom 4. Juli 1994 wurde das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) dahingehend ergänzt, daß § 8 a Abs. 1 BNatSchG bis zum 30. April 1998 u.a. auf Bauleitpläne für Baugebiete nach § 4 BauNVO (Allg. Wohngebiete) nicht anzuwenden ist (§ 65 Abs. 4 SächsNatSchG). Es kann somit dort auf die Ermittlung der Eingriffsintensität und die Festsetzung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet werden.

Von der gegebenen Möglichkeit wird bei diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Die Eingriffsintensität wurde nicht ermittelt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt.

Unabhängig davon werden jedoch u.a. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

5.3 Verkehr

Zur äußeren Verkehrserschließung wird das Plangebiet über die Neubauernstraße im Süden an die Gerhard-Ellrodt-Straße angebunden.

Im Norden wird das Plangebiet bis zur Fertigstellung des Anschlusses Gerhard-Ellrodt-Straße / S 46 insbesondere während der Bauphase grundsätzlich über die Trassenarbeitsstraße zwischen Schönauer Straße und Neubauernstraße angebunden.

Hauptanbindung für das Plangebiet ist der Anschluß an die Gerhard-Ellrodt-Straße, da das derzeitige und zukünftige Straßenhauptnetz von dort am günstigsten zu erreichen ist bzw. sein wird.

Die vorübergehende zusätzliche Anbindung an die Schönauer Straße über die Trassenarbeitsstraße südlich der Fernheiztrasse dient dem Zweck, die zusätzliche Belastung der Gerhard-Ellrodt-Straße und des Lausner Weges bis zum Ausbau der Gerhard-Ellrodt-Straße zu minimieren. Beide Straßen sind -bei geringen Fahrbahnbreiten und fehlenden Fuß- bzw. Radwegen- bereits jetzt in nicht unerheblichem Maße frequentiert (siehe auch Pkt. 2.8). Darüber hinaus ist während des Ausbaus der Gerhard-Ellrodt-Straße mit Einschränkungen für den Verkehr zu rechnen.

Die Trassenarbeitsstraße soll entsprechend provisorisch ausgebaut werden. Eine dauerhafte Erhaltung der Straße ist jedoch weder erforderlich noch vorgesehen. Dementsprechend erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Im Zusammenhang mit der äußeren Verkehrserschließung ist zu beachten, daß die Entwicklung des Plangebietes für die Stadt Leipzig unverzichtbar ist (siehe Pkt. 3) und daß parallel zur Entwicklung des Plangebietes das Straßenhauptnetz in dessen Umfeld in den nächsten Jahren verbessert wird (siehe Pkt. 2.8). Darüber hinaus wird sich das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet in den nächsten Jahren nur schrittweise erhöhen. Das Plangebiet soll in drei zeitlich gestaffelten Bauabschnitten erschlossen und entwickelt werden. Die zeitliche Staffelung kann durch die Stadt Leipzig gesteuert werden, da die

stadteigene "Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH (LESG)" mit der Entwicklung des Gebietes beauftragt ist. Der 3. Bauabschnitt wird voraussichtlich in frühestens fünf Jahren fertiggestellt sein. Durch diese zeitliche Staffelung ist auch mit einer gestaffelten Zunahme des aus dem Plangebiet zu erwartenden Kfz-Verkehrs zu rechnen. Darüber hinaus soll der Baustellenverkehr ausschließlich über die provisorisch auszubauende Trassenarbeitsstraße südlich der Fernheizleitung separat abgewickelt werden.

Die Neubauernstraße wird im Bereich zwischen dem nördlichen Anschluß der Ringstraße und dem südlichen Anger als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im südlich anschließenden Teil der Neubauernstraße bis zum südlichen Rand der geplanten Siedlung kann die Fahrbahnbreite erhöht werden, um die Befahrbarkeit für Busse bis zum Buswendeplatz sicherzustellen. Eine Linienführung des Busses über die äußeren Erschließungsstraßen, die das Gebiet um die Neubauernsiedlung ringförmig erschließen (Ringstraße), ist nicht gewünscht, da das eine Verbreiterung ihrer Fahrbahn auf 6,50 m sowie eine Ausrundung der Kurven auf den notwendigen Radius für Gelenkbusse erforderlich machen würde.

Im Abschnitt zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Gerhard-Ellrodt-Straße wird angesichts der beengten Situation (zu erhaltende Bäume auf der Westseite, Pötzschke-Graben [Gewässer 2. Ordnung] an der Ostseite der Straße) lediglich eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 bis 6,0 m Breite realisierbar sein. Gemäß EAE 85/95, S. 43, reicht dies jedoch aus, wenn Begegnungen von Linienbussen aufgrund der Busfolge selten und mehr als etwa 30 LKW/Spitzenstunde zu erwarten sind. Da es sich bei der Neubauernsiedlung um ein Wohngebiet handelt, ist mit einem LKW-Verkehr weit unter 30 LKW/Spitzenstunde zu rechnen.

Um gebietsfremde Kfz-Durchgangsverkehre zwischen Gerhard-Ellrodt-Straße und Schönauer Straße bzw. Lausner Weg durch die Neubauernsiedlung zu vermeiden, sind in der Neubauernsiedlung geeignete bauliche Maßnahmen zur Unterbrechung der Durchfahrtmöglichkeiten für Kfz erforderlich. Denbar ist, die Neubauernstraße unmittelbar nördlich des Buswendeplatzes oder unmittelbar südlich des nördlichen Anschlusses der Ringstraße durch umlegbare Poller, Einengung auf 3 m und Ausbau sowie Widmung als Fuß- / Radweg für den Kfz-Verkehr zu sperren. Da die öffentliche Verkehrsfläche hier mit einer Breite von 11,5 m festgesetzt ist, kann in der damit entstehenden (unechten) Sackgasse eine für PKW und Lieferwagen ausreichende Wendemöglichkeit geschaffen werden. Sonderverkehre können die Neubauernstraße weiterhin in ihrer gesamten Länge befahren.

Die erforderlichen Maßnahmen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig und im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen umsetzbar. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt dementsprechend nicht.

Die Ringstraße wird so konzipiert, daß bei einer gesamten Breite der Straßenparzelle von 10 m die Anordnung eines Grün- bzw. Parkstreifens möglich ist. Sie wird auf der Höhe des die Siedlung durchquerenden Grünzuges jeweils von einem verkehrsberuhigten Abschnitt unterbrochen.

Von der Ringstraße zweigen acht Stichstraßen in die Blockinnenbereiche ab. Diese sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden und sind jeweils mit Wendeplätzen versehen. Zur Erschließung der östlich des östlichen Teils der Ringstraße liegenden Gebiete sind weitere fünf Stichstraßen vorgesehen, von denen die drei südlichen über den Pötzschke-Graben hinweg geführt werden.

Die Stichstraßen sind als Wohnwege mit einer Breite von 5 m konzipiert und sollen als Mischfläche gestaltet werden. In den jeweiligen Wendeplatzbereichen am Ende sind zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen.

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 Reihenhausbauung sind Einzelstellplätze auf den Grundstücken oder als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Entlang der geplanten Ringstraße und der Neubauernstraße sind öffentliche Besucherstellplätze anzuordnen, ebenso in den Wendeplatzbereichen der Stichstraßen.

Eine besondere Situation ergibt sich für die Bereiche 5.1 und 5.7 östlich der südlichen Neubauernstraße. Durch die geplante Angersituation ergibt sich zweckmäßigerweise eine Bündelung der notwendigen Stellplätze für die Hausgruppen. Dieses geschieht durch eine Anordnung der Stellplätze in den seitlichen Bereichen der Hausgruppen, wobei der Angerbereich durch eine notwendige Zufahrt zerschnitten wird.

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 kann 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. Der Überweg über den Bahnkörper muß gesichert werden.

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 mit einer Rückhaltungsmöglichkeit zu einem Regenwassersammler in der Lichtenfelser Straße geführt, 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.

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

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 Gasnetz soll sowohl eine Anbindung an die Gerhard-Ellrodt-Straße, als auch an den Lausner Weg und die Lichtenfelser Straße erhalten. Im Umfeld des Knotenpunktes Gerhard-Ellrodt-Straße / Neubauernstraße ist die Einordnung einer Gasreglerstation erforderlich.

5.9.3 Elektroenergieversorgung

Aus den das Plangebiet südlich des nördlichen Teils der Ringstraße durchquerenden 10 kV-Trassen ist eine direkte Versorgung des Baugebiets möglich. Es soll ein Ringnetzsystem - den Straßenzügen folgend - aufgebaut werden. Die Anzahl der notwendigen Trafostationen kann erst durch die 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 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)

Die Baugebietsart wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Flächen als Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Im Bereich des Bebauungsplanes soll das „Wohnen“ die vorherrschende Nutzung darstellen. Aus zwei Gründen wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt:

- Nördlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse. Wenn auch keine Lärmbelastigungen für das Wohngebiet zu erwarten sind, erlaubt die Nähe der Trasse keine Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes.“
- Demnächst ist bei einer Novellierung der BauNVO zu erwarten, daß die Baugebietskategorie „Reines Wohngebiet“ entfällt.
- a) In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke des §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO ausgeschlossen. (§1 Abs. 5 BauNVO)
- b) In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des §4 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen. (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung der Flächen als Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Ausschluß bestimmter Nutzungen dient der Verkehrsvermeidung und damit der Förderung der Wohnqualität.

- c) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO dürfen nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden und sind dahingehend eingeschränkt, daß nur Eingangsüberdachungen, Gewächshäuser, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 12 qm, offene Sitzplätze, Pergolen, offene Kamine, Schwimmbecken, Mülltonnenschränke, Teppichklopfergestelle und maximal 3m lange Sichtschutzwände zulässig sind. Auf den privaten Grundstücken der Baugebiete 1.3, 2.3, 3.1, 4.1, 5.2 und 6.1 sind Mülltonnenschränke unzulässig.

Begründung:

Nebenanlagen dürfen nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden, damit eine zusätzliche Versiegelung der kleinen Grundstücke vermieden und das Einbinden der Nebenanlagen in das Hauptgebäude gefördert wird. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch Nebenanlagen ist dabei zulässig. Auch durch die Einschränkung der zulässigen Nebenanlagen auf die oben genannten Anlagen dient der Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung. Da die Stiche der Baugebiete 1.3, 2.3, 3.1, 4.1, 5.1 und 6.1 von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können, müssen in den Einmündungsbereichen der Stiche Müllsammelstellen für die Haushalte des jeweiligen Stiches eingerichtet werden.

5.11.2 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, 5.1 und 6.1 mit 0,4 festgesetzt. In den Baugebieten 1.1, 1.2, 2.1, 2.4, 2.5, 5.2 bis 5.6, 6.2 und 6.3 werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. In den Baugebieten 1.4 und 2.2 sind die GRZ und die GFZ jeweils mit 0,3 festgelegt.

Für das gesamte Baugebiet beträgt die GRZ im Durchschnitt 0,399.

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 und 6.3	II Geschosse
1.3, 1.4, 2.2, 2.3, 3.1, 4.1, 5.1 und 6.1	I Geschöß

Begründung:

Entlang der Ringstraße und der Neubauernstraße (südlicher Teil) ist aus städtebaulichen Gründen eine stärkere Verdichtung vorgesehen (Hausgruppen, GFZ/GRZ 0,4 / 0,8), während die Blockinnenbereiche und der Bereich im Übergang zum östlichen Grünzug eine geringere Dichte aufweisen soll (Einzel-Doppelhäuser 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.

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

- a) Für Hausgruppen gilt, daß bei Mittelhäusern das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) überschritten werden darf, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.

Begründung:

Durch den Parzellenzuschnitt in den genannten Bereichen (kleine Reihenhaushausgrundstücke) muß eine Überschreitung der zulässigen Dichte für Mittelhäuser zugelassen werden, damit eine sinnvolle Größe der Mittelhäuser möglich wird, bzw. die Endhäuser für die Gruppe eine vertretbare Größe nicht überschreiten.

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

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- a) Die Länge der Hausgruppen in den Baugebieten 1.1, 1.2, 2.1, 2.4, 5.3 bis 5.5 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.

Ausgenommen von dieser Regelung bleibt lediglich das Teilgebiet 5.6, da hier durch die besondere städtebauliche Situation - Ausbildung eines Angers - eine Hauslänge von 48 m erwünscht ist. Hierdurch ist nur die einmalige Querung der öffentlichen Grünfläche durch die Stellplatzzufahrt notwendig.

- b) Die parallele Firstanordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße ist vorgeschrieben, soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen - starke Ausbildung des Straßenraumes - wird in der Regel eine parallele Firstanordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße vorgeschrieben.

5.11.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den Flächen für Stellplätze zulässig.

Begründung:

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur in den Flächen für Stellplätze errichtet werden, damit die verbleibenden Freiflächen der kleinen Grundstücke dadurch, daß sie möglichst zusammenhängend bleiben, großzügiger wirken. Weiterhin soll das Einbinden der Garagen und Carport in das Hauptgebäude gefördert werden.

- b) Garagen sind nur im Abstand von 5,0 m zur Strassenbegrenzungslinie zulässig. Das Baugebiet 5.6 ist von dieser Regelung ausgenommen.

Begründung:

Die Garagen sollen einen ausreichenden Abstand vom öffentlichen Straßenraum haben, damit das Garagentor gefahrlos geöffnet werden kann und der Abstand als zusätzliche Stellfläche genutzt werden kann. Daher wird ein Mindestabstand der Garagen von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der Teilbereich 5.6 bleibt von dieser Regelung ausgenommen, da hier die Anordnung der Stellplätze entweder zusammengefaßt in den Seitenbereichen der Hausgruppen durchgeführt werden soll.

5.11.5 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.

5.11.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Das Uferprofil des Pötschke-Grabens ist weitestgehend naturnah zu gestalten. Auf den parallel zum Graben in einer Breite von 2 m ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine standortgerechte Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 2, 3 und 6 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.

- b) Nicht straßenbegleitende Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.

Begründung:

Die starke Durchgrünung des Wohngebietes trägt zu einem grünbestimmten Landschaftsbild in einer bisher eher monotonen Agrarlandschaft bei. Dieser Landschaftscharakter wird durch eine Minimierung von gepflasterten Flächen gefördert.

- c) In der privaten Grünfläche südlich des nördlichen Teils der Ringstraße und in der öffentlichen Grünfläche westlich des nördlichen Teils der Neubauernstraße sind Zufahrten zu privaten Grundstücken zuzulassen, soweit sie eine Breite von 3 m nicht überschreiten und als Schotterrasen ausgebildet oder mit Rasengittersteinen befestigt sind.

Begründung:

Die genannten öffentlichen und privaten Grünflächen sollen als zusammenhängende Grünflächen erlebbar sein. Durch diese Grünflächen werden eine Reihe von privaten Grundstücken von der Erschließungsfläche getrennt. Diese Grundstücke können nur über die jeweilige Grünfläche hinweg angefahren

werden. Um den gewünschten Eindruck der Grünflächen nicht zu zerstören, sind die Zufahrten in der Breite und der Art und Weise ihrer Herrichtung eingeschränkt.

- d) Die Flächen „B“, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, dürfen in einer Breite von maximal 1,50 m mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit einem hohen Fugenanteil befestigt werden. Die darüber hinausgehenden Flächenanteile müssen als Schotterrasen ausgebildet werden.

Begründung:

Auch hier geht es um eine Minimierung der Wegeanlagen um den gewünschten Landschaftscharakter zu fördern. Es ist dabei davon auszugehen, daß die Wege sehr selten von Fahrzeugen des Sonderverkehrs befahren werden.

5.11.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- a) Die Flächen „A“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der direkt anliegenden Grundstücke zu belasten.

Begründung:

Die betroffenen Grundstücke sind durch eine öffentliche Grünfläche von der Erschließungsstraße getrennt. Die Grünfläche soll einerseits ungeteilt erhalten bleiben, andererseits müssen die dahinter liegenden Grundstücke erschlossen werden. Daher sollen grüingeprägte Zufahrtswege über die Grünfläche zu den Grundstücken geführt werden. Die genaue Lage der Zufahrtswege kann erst bei Bauantragsstellung genau bestimmt werden.

- b) Die Flächen „B“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, wobei das Fahrrecht auf Radfahrer und Sonderverkehr eingeschränkt wird.

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 auf Fahrräder eingeschränkt.

Sonderverkehre sind vor allem für die Feuerwehr zugelassen. Diese Zulassung erlaubt das Minimieren der Wendeplätze in den Stichen auf das für Pkws notwendige Maß.

- c) Die Flächen „C“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Leipzig zu belasten.

Begründung:

Die dort vorhandenen Versorgungsleitungen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

5.11.8 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 beitragen, 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.

5.11.9 Pflanzfestsetzungen

(§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

- a) Entlang der Ringstraße und dem in der geplanten Siedlung gelegenen Teil der Neubauernstraße sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen einseitig in Verbindung mit Park- und Grünstreifen Einzelpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen. Überschreitungen dieses Abstandes sind im Einzelfall zulässig, wenn dies durch geringeren Pflanzabstand an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Straßenabschnittes entsprechend ausgeglichen wird. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß anzulegen und mit Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Pflanzen der Art *Fraxinus excelsior* (Esche) in mindestens 2 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden.
- b) Entlang der Neubauernstraße, südlich des Baugebietes bis zur Gerhard-Ellrodt-Straße, sollen einseitig auf westlicher Seite in Verbindung mit einem Krautsaum hochstämmige Obstbäume dauerhaft erhalten werden.
- c) In den Wendeplätzen der Stichstraßen sind je Wendeplatz mindestens 4 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 2 x verpflanzte Pflanzen mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden.

Begründung:

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

Die Beschattung der leicht erheizbaren Verkehrsflächen trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Neben der Reinhaltung der Luft tragen die Pflanzungen darüber hinaus zur Klimastabilisierung bei. Die Auswirkungen des Straßenbaus auf die Natur werden gemindert.

- d) Auf mindestens 30% der öffentlichen Grünfläche sind locker gepflanzte Feldgehölze mit groß- und kleinkronigen Bäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind mit Gebrauchsrasen gemäß DIN 18917 zu begrünen.

Begründung:

Die starke Durchgrünung des Wohngebietes trägt zu einem grünbestimmten Ortsbild und zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung bei. Die unterschiedlich durch Gehölz- und Wiesenflächen gegliederten öffentlichen Grünflächen stellen vielfältige Lebensräume dar, die den Erlebniswert des Wohngebietes erhöhen und zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung beitragen.

- e) Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sind nur in Form von geschnittenen bzw. freiwachsenden Hecken zulässig, und zwar bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m. Ergänzend sind als Rankhilfen auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind mit einem Mindestabstand von 0,8 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzubringen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 4, 5 und 7 zu verwenden.
- f) Entlang der Dungwege sind, alternativ zu Hecken, auch Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und müssen mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 8 berankt werden.

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

- g) Die nicht überbauten straßenseitigen Anteile der privaten Hausgrundstücke sind in ihrer ganzen Fläche zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind nur die Grundstückszufahrten und -zugänge, die auf das von der Nutzung her notwendige Mindestmaß, höchstens jedoch für Grundstückszufahrten 3 m Breite bzw. für Grundstückszugänge 1,25 m Breite zu beschränken und mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit hohem Fugenanteil (z.B. Reihenpflaster, Katzenköpfe oder Rasenstein) zu befestigen sind. Bei Beschränkung der Zufahrt auf zwei Fahrspuren mit einer Breite von jeweils maximal 0,5 m können diese auch in geschlossener Decke und undurchlässigem Material ausgeführt werden.

Begründung:

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

- h) Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen bzw. je 150 m² ein kleinkroniger. Pro Grundstück muß mindestens ein Baum gepflanzt werden. Es sind Bäume in mindestens 2 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu verwenden. Es sind Bäume aus den Pflanzlisten 2 und 3 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.

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

- i) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die am West- und am Ostrand des Plangebietes ausgewiesen werden, ist ein Heckenstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum in die Hecke einzufügen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden.

Begründung:

Die Gehölzpflanzungen des neuen Ortsrandes dienen zum einen als Sichtschutz und zum anderen der Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft. Insbesondere die Gehölzpflanzungen am Westrand dienen auch dem Windschutz.

- k) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und für Dachterrassen.
- l) Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 50 m² dauerhaft mit Kletterpflanzen aus der Liste 8 zu begrünen.

Begründung:

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

Die extensive Begrünung von Dachflächen und Fassaden kann in erheblichem Umfang zur Kaltluftentstehung beitragen.

5.11.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§9 Abs.2 BauGB)

- a) Die Traufhöhe darf - gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - bei eingeschossigen Häusern 3,5 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,25 m nicht überschreiten.
- b) Die OK Fußboden Erdgeschoß darf - gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - 0,5 m nicht überschreiten.

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 Fußbodens im Verhältnis zur Oberfläche der Straße notwendig.

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.

5.11.11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §83 SächsBauO)

- a) Die Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 30° - 45° zulässig. Garagen- und Carportdächer sowie Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer auszubilden. Ausnahmen als Sattel- oder Pultdächer sind zulässig.

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 von außen ein typisches Gesamtbild verleihen.

Begründung:

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

- c) Für die Außenwandgestaltung sind Putz und roter Ziegel zulässig. Für maximal 40% der Fassadenfläche ist auch Holz zur Außenwandgestaltung zulässig. Putz und Holz sind in hellen Farbtönen bzw. Naturton zu halten.

Begründung:

Zur Wahrung und Herausbildung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes des Plangebietes soll die Farbe der Außenwandgestaltung generell festgelegt werden. Hierbei soll sich an regionaltypischen Vorgaben orientiert werden. Durch die Festsetzung der Farbe 'Rot' ist ein ausreichender Spielraum für eine weitgehend individuelle Farbwahl bei der Fasadengestaltung gegeben, ohne die Herausbildung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes der Siedlung zu gefährden.

- d) Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptbau und Nebenanlagen einzubeziehen.

Begründung:

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

- e) Anlagen zur Energiegewinnung sind auf Fassaden oder Dächern zulässig, wenn sie mit ihren Oberflächen niveaugleich eingebunden werden.

Begründung:

Anlagen zur Energiegewinnung müssen sich, wie andere Nebenanlagen auch, möglichst harmonisch in die Hauptbaukörper einfügen. In einem Plangebiet mit hoher Dichte ist diese Einbindung besonders wichtig, um trotz der hohen Dichte ein möglichst großzügigen Eindruck zu gewinnen.

- f) Baulich miteinander verbundene Bauwerke und Nebenanlagen müssen gestalterisch als ein Gebäude behandelt werden. Die Fassaden von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen aus einem gemeinsamen Material bestehen.

Begründung:

Haupt- und Nebengebäude sollen, wenn sie aneinandergebaut sind, aus gestalterischen Gründen nach außen gleiche Materialien zeigen. Dadurch wird ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Siedlung gefördert.

5.11.12 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 östlich des Buswendeplatzes, westlich des Baugebietes 5.1, nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen und südlich der das Plangebiet von West nach Ost durchquerenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist ein eingeschossiger Verkaufskiosk mit einer Grundfläche von 150 qm zulässig.

Begründung:

Der Buswendeplatz soll - in der Mitte des Plangebietes direkt an der privaten Grünfläche und am geplanten Anger gelegen sowie als Haltestelle für den Bus - Mittelpunkt für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes werden. 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 für die Waren des täglichen Gebrauchs handeln soll, sondern eher um eine Art Nachbarschaftsladen. Es wäre nicht wünschenswert, wenn der Verkaufskiosk hier durch eine höherwertige Nutzung z.B. durch das Wohnen verdrängt würde. Daher wird der besondere Nutzungszweck hier festgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

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

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.

6.3 Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Gesundheit

Der Einzugsraum der entsprechenden Einrichtungen aus dem Stadtteil Grünau vergrößert sich um die Neubauernsiedlung mit wahrscheinlich maximal ca. 1.340 Einwohnern.

7. Beteiligung

7.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.01. bis zum 29.02.1996 statt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.08. bis zum 11.09.1997 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von 22 Bürgern, Initiativen und Institutionen, davon 2 Unterschriftensammlungen mit insgesamt 59 Unterzeichnern, Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Dabei wurden insbesondere Bedenken und Anregungen zu folgenden Punkten geäußert:

a) Äußere verkehrliche Erschließung

Insbesondere bei den Bürgern der nördlich angrenzenden Siedlung Grünau bestehen Bedenken hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Es wird befürchtet, daß die Anbindung des Plangebietes auch an den Lausner Weg dazu führt, daß die zum jetzigen Zeitpunkt bereits durch gebietsfremde Durchgangsverkehre gegebene Verkehrsbelastung der Siedlung Grünau weiter ansteigt. Angeregt wurde, südlich der parallel zum Lausner Weg verlaufenden Fernwärmetrasse eine Erschließungsstraße für das Plangebiet durch Ausbau des dort vorhandenen Wartungsweges und der daran anschließenden Zufahrt zur ehemaligen Ingenieurschule herzustellen.

Nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes wurden in der Planung keine Änderungen vorgenommen. Das Plangebiet soll jedoch bis zur Fertigstellung des Anschlusses Gerhard-Ellrodt-Straße / S 46 insbesondere während der Bauphase grundsätzlich über die Trassenarbeitsstraße zwischen Schönauer Straße und Neubauernstraße angebunden werden (siehe auch Pkt. 5.3). Weder die provisorische Nutzung der Trassenarbeitsstraße noch die Realisierung von baulichen Maßnahmen zur Unterbrechung der Anbindung der Neubauernstraße an den Lausner Weg für Kfz bedürfen der Festsetzung im B-Plan.

b) Äußere abwasserseitige Erschließung

Ebenfalls von den Bürgern der Siedlung Grünau wurden Bedenken gegen die vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die Abwassersammler in der Lichtenfelser Straße geäußert. Es wird befürchtet, daß die für eine spätere Anbindung der Siedlung Grünau erforderlichen Ableitkapazitäten nach Anbindung des Plangebietes nicht mehr zur Verfügung stehen.

Auch diese Bedenken führten, nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes, nicht zu einer Änderung der Planung, da die vorhandenen Sammler ausreichend leistungsfähig sind, um sowohl das aus der Siedlung Grünau - entsprechend „Entsorgungsentwurf für die Siedlung Grünau“ der KWL aus dem Jahre 1994 - als auch das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser abzuleiten. Sollte abweichend von dem o.g. Entsorgungsentwurf eine Ableitung auch des auf den Dach- und Teilen der Hofflächen anfallenden Regenwassers erforderlich werden, so wären (auch ohne die Anbindung des Plangebietes) kostenintensive Rückhalte- oder Ableitkapazitäten für das Zehnfache der aus dem Plangebiet zu erwartenden Regenwassermenge zu schaffen.

c) Außenwandgestaltung

Gegen die Eingrenzung der Außenwandgestaltung auf Putz oder rote Ziegel wurden Bedenken angemeldet mit der Anregung, auf eine Farbeingrenzung bei der Alternative Ziegel zu verzichten, da auch helle, warme Farbtöne bei Ziegelfassaden das typische Siedlungsbild vermitteln.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die generelle Festsetzung einer Farbe für die Außenwandgestaltung mit Ziegeln dem Ziel dient, die Herausbildung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes der Siedlung sicherzustellen. Durch die Festsetzung der Farbe 'Rot' ist dabei ein ausreichender Spielraum für eine weitgehend individuelle Farbwahl bei der Außenwandgestaltung gegeben, da Ziegel in unterschiedlichen Rottönen und -schattierungen erhältlich sind. Durch den angeregten Verzicht auf eine Farbeingrenzung würde eine weitgehende Durchmischung von Häusern mit z.B. roten, braunen, ockerfarbenen oder grauen Ziegelfassaden ermöglicht werden. Es würde sich kein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Siedlung herausbilden können.

d) Dichte der Bebauung

Es werden Bedenken gegen die Dichte der Bebauung, die maßgeblich vom Charakter der bereits bestehenden Siedlung Grünau abweicht und gegen die teilweise angestrebte Bauhöhe der Gebäude.

Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, den Charakter der geplanten Siedlung an die benachbarte Siedlung Grünau anzupassen. Das Plangebiet stellt keine Erweiterung der Siedlung Grünau, sondern eine eigenständige Siedlung dar. Eine Änderung der Planung war somit nicht erforderlich.

e) Private Grünflächen

Es wurde angeregt, die festgesetzten „privaten Grünflächen“ statt dessen als „öffentliche Grünflächen“ festzusetzen. Die privaten Grünflächen seien nur schwer vermarktbare, zumal die Flächen mit Wege- und Leitungsrechten belegt und somit für private Eigentümer nur eingeschränkt nutzbar seien.

Die Anregung führte nicht zu einer Änderung der Planung, da die angesprochenen Flächen einen teils öffentlichen, hauptsächlich jedoch privaten Charakter erhalten sollen. Dementsprechend sollen sie auf die Bewohner der angrenzenden Baugrundstücke übertragen und durch diese eigenverantwortlich gestaltet, unterhalten und genutzt werden. Weiteres dazu siehe Pkt. 5.2.1.

f) Umverlegung des Pötschkegrabens

Es wurden Bedenken dagegen geäußert, daß die naturnahe Gestaltung des Pötschkegrabens mit der Herstellung von Retentionsflächen nicht mehr geplant ist.

Die Planung wurde nicht verändert. Im Vorentwurf von 1995 war als ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorgesehen, den Pötschkegraben in den im FNP östlich des Plangebietes dargestellten Grünzug zu verlegen und dort als naturnah gestalteten Wasserlauf mit Retentions- und Versickerungsflächen herzustellen. Wegen der damit verbundenen hohen Kosten und da aufgrund zwischenzeitlich geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diesen B-Plan nicht

erforderlich sind, wird darauf verzichtet. Der Graben soll jedoch durch geeignete Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden (siehe Pkt. 5.2 und textliche Festsetzungen Nr. 6 a). Anstelle der Retentions- und Versickerungsflächen werden Rückhaltemöglichkeiten im Kanalnetz des Plangebietes geschaffen.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.02. bis zum 27.03.1997 statt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrundegelegt. Insgesamt sind 26 Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, von denen 23 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Zusätzlich wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen informiert. In diesem Zusammenhang wurden durch 7 Träger öffentlicher Belange ergänzende Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen führten insbesondere zu folgenden Änderungen der Planunterlagen:

- a) Ein Hinweis des Landesamtes für Archäologie, daß sich der Standort innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches befindet und dementsprechend möglichst frühzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen die entsprechenden Untersuchungen durchzuführen sind, wurde in die Begründung aufgenommen.
- b) Die Forderung der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) und der Polizeidirektion Leipzig nach einer Vergrößerung des Buswendeplatzes wurde in der Planzeichnung umgesetzt.
- c) Verschiedene Hinweise des Staatlichen Umweltfachamtes (StUfa) zum Bodenschutz wurden in die Begründung aufgenommen.
- d) Eine Empfehlung der StUfa zur Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien zur Versiegelungsminimierung wurde in den textlichen Festsetzungen entsprechend umgesetzt. (Nr. 9g)
- e) Die Forderung der Stadtwerke Leipzig zur Festschreibung einer Fläche als „Versorgungsfläche Gas“ im Kreuzungsbereich Neubauernstraße / Gerhard-Ellrodt-Straße wurde entsprechend als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Sämtliche Änderungen der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

8. Städtebauliche Kalkulation

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 %
Gesamtfläche	196.394,21 m²	100,0 %

8.1.2 Planung

Gliederung der Planung

Gesamtfläche (Bruttobauland)	196.394,21 m²	100,0 %
- Straßenverkehrsfläche	30.858,24 m²	15,7 %
- Bahnanlagen	625,90 m²	0,3 %
- Fläche Kiosk / Wertstoffsammelbehälter	352,00 m²	0,2 %
- Öffentliche Grünfläche	15.904,59 m²	8,1 %
= Private Flächen	148.655,48 m²	75,7 %
- Private Grünfläche	5.514,19 m²	2,8 %
= Nettobauland	143.141,29 m²	72,8 %

Maximal zulässige Grund- und Bruttogeschoßflächen

	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

Maximale Bruttogeschoßfläche

GFZ	Flächenanteil am Nettobauland (m²)	maximale Bruttogeschoßfläche (m²)
0,3	12.951	3.885
0,4	87.089	34.836
0,8	43.101	34.481
Summe	143.141	73.202

Anteil öffentliche Verkehrsflächen30.858 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 Grünflächen15.904 m² öffentliche Grünflächen /

143.141 m ² Nettobauland =	0,11 m ² Grünfläche je m ² NBL
73.473 m ² Bruttogeschoßfläche =	0,22 m ² Grünfläche je m ² BGF
385 Wohneinheiten (WE) =	41,31 m ² Grünfläche je WE
1.348 Einwohner (EW) =	11,80 m ² Grünfläche je EW

8.2 Wohneinheiten und Einwohner

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

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, Beilage 2, S.7

8.4 Zusammenstellung der geschätzten Erschließungskosten

Die Zusammenstellung der geschätzten Erschließungskosten basiert auf der Übersicht der Nettobaukosten (Stand Sept 1997), erstellt vom Ingenieurbüro Gauff, das mit der Erschließungsplanung beauftragt ist.

In der Erschließungs - Vorplanung wurden Varianten der Erschließungskosten erarbeitet. Diese Varianten stellen verschiedene Arten und Stufen des Ausbaues dar, je nach Aufwand und Ausstattung. In der weiteren Bearbeitung wurden nur die Vorzugsvarianten weiter verfolgt, so daß sich zum jetzigen Zeitpunkt (Januar 1998) die unten dargestellte Aufstellung der Erschließungskosten für den B.Plan „An der Neubauernsiedlung“ ergeben.

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 m ²
Erschließungskosten pro m ² Nettobauland	80,87 DM

Es wird angestrebt die Erschließungskosten zu reduzieren, z. B. durch die Anwendung des sog. 'modifizierten Trennsystems' bei der Entwässerung des Plangebietes.

Teil B Text

Textliche Festsetzungen

1. 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)
 - a) In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - b) In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - c) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden und sind dahingehend eingeschränkt, daß nur Eingangsüberdachungen, Gewächshäuser, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 12 qm, offene Sitzplätze, Pergolen, offene Kamine, Schwimmb Becken, Mülltonnenschränke, Teppichklopfgerüste und maximal 3 m lange Sichtschutztrennwände zulässig sind. Auf den privaten Grundstücken der Baugebiete 1.3, 2.3, 3.1, 4.1, 5.1 und 6.1 sind Mülltonnenschränke unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)
Für Hausgruppen gilt, daß bei Mittelhäusern das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) überschritten werden darf, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a) Die Länge der Hausgruppen in den Baugebieten 1.1, 1.2, 2.1, 2.4, 5.3 bis 5.5 und 6.3 darf, abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO, höchstens 40 m betragen.
 - b) Die parallele Firstanordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße ist vorgeschrieben, soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den Flächen für Stellplätze zu errichten.
 - b) Garagen sind nur im Abstand von 5,0 m zur Strassenbegrenzungslinie zulässig. Das Baugebiet 5.6 ist von dieser Regelung ausgenommen.
5. 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.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - a) Das Uferprofil des Poetzschkegrabens ist weitestgehend naturnah zu gestalten. Auf den parallel zum Graben ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einer Breite von 2 m eine standortgerechte Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 2, 3 und 6 zu verwenden.
 - b) Nicht straßenbegleitende Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.
 - c) In der privaten Grünfläche südlich des nördlichen Teils der Ringstraße und in der öffentlichen Grünfläche westlich des nördlichen Teils der Neubauernstraße sind Zufahrten zu privaten Grundstücken zuzulassen, soweit sie eine Breite von 3 m nicht überschreiten und als Schotterrassen ausgebildet oder mit Rasengittersteinen befestigt sind.
 - d) Die Flächen B, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, dürfen in einer Breite von maximal 1,50 m mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit einem hohen Fugenanteil befestigt werden. Die darüber hinausgehenden Flächenanteile müssen als Schotterrassen ausgebildet werden.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - a) Die Flächen A sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der direkt anliegenden Grundstücke zu belasten.
 - b) Die Flächen B sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, wobei das Fahrrecht auf Radfahrer und Sonderverkehr eingeschränkt wird.
 - c) Die Flächen C sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Leipzig zu belasten.

8. 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.
 - b) Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.
9. Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - a) Entlang der Ringstraße und dem in der geplanten Siedlung gelegenen Teil der Neubauernstraße sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen einseitig in Verbindung mit Park- und Grünstreifen Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen. Überschreitungen dieses Abstandes sind im Einzelfall zulässig, wenn dies durch geringeren Pflanzabstand an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Straßenabschnittes entsprechend ausgeglichen wird. Die Baumscheiben sind mindestens 4 qm groß anzulegen und mit Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Pflanzen der Art *Fraxinus excelsior* (Esche) in mindestens 2 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden.
 - b) Entlang der Neubauernstraße, südlich des Baugebietes bis zur Gehard-Ellrodt-Straße, sollen einseitig auf westlicher Seite in Verbindung mit einem Krautsaum hochstämmige Obstbäume dauerhaft erhalten werden.
 - c) In den Wendeplätzen der Stichstraßen sind je Wendeplatz mindestens 4 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 2 x verpflanzte Pflanzen mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu verwenden.
 - d) Auf mindestens 30% der öffentlichen Grünfläche sind locker gepflanzte Feldgehölze mit groß- und kleinkronigen Bäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind mit Gebrauchsrasen gemäß DIN 18917 zu begrünen.
 - e) Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sind nur in Form von geschnittenen bzw. freiwachsenden Hecken zulässig, und zwar bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m. Ergänzend sind als Rankhilfen auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind mit einem Mindestabstand von 0,8 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzubringen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 4, 5 und 7 zu verwenden.
 - f) Entlang der Dungwege sind, alternativ zu Hecken, auch Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und müssen mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 8 berankt werden.
 - g) Die nicht überbauten straßenseitigen Anteile der privaten Hausgrundstücke sind in ihrer ganzen Fläche zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind nur die Grundstückszufahrten und -zugänge, die auf das von der Nutzung her notwendige Mindestmaß, höchstens jedoch für Grundstückszufahrten 3 m Breite bzw. für Grundstückszugänge 1,25 m Breite zu beschränken und mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit hohem Fugenanteil (z.B. Reihenpflaster, Katzenköpfe oder Rasenstein) zu befestigen sind. Bei Beschränkung der Zufahrt auf zwei Fahrspuren mit einer Breite von jeweils maximal 0,5 m können diese auch in geschlossener Decke und undurchlässigem Material ausgeführt werden.
 - h) Je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen bzw. je 150 qm ein kleinkroniger. Pro Grundstück muß mindestens ein Baum gepflanzt werden. Es sind Bäume in mindestens 2 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu verwenden. Es sind Bäume aus den Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden.
 - i) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die am West- und am Südrand des Plangebietes ausgewiesen werden, ist ein Heckenstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum in die Hecke einzufügen. Es sind Pflanzen der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden.
 - k) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und für Dachterrassen.
 - l) Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Kletterpflanzen aus der Liste 8 zu begrünen.
10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - a) Die Traufhöhe darf – gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – bei eingeschossigen Häusern 3,5 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,25 m nicht überschreiten.
 - b) Die OK Fußboden Erdgeschoß darf – gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – 0,5 m nicht überschreiten.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- a) Die Traufhöhe darf – gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – bei eingeschossigen Häusern 3,5 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,25 m nicht überschreiten.
 - b) Die OK Fußboden Erdgeschoß darf – gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – 0,5 m nicht überschreiten.
11. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBauO)
- a) Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 30° – 45° zulässig. Garagen- und Carportdächer sowie Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer auszubilden. Ausnahmen als Sattel- oder Pultdächer sind zulässig.
 - b) Als Material für die Dacheindeckung sämtlicher baulicher Anlagen sind unglasierte rote oder rotbraune Pfannen, Betondachsteine oder begrünte Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise ist Blech als Material für die Dacheindeckung zulässig.
 - c) Für die Außenwandgestaltung sind Putz und roter Ziegel zulässig. Für 40 % der Fassade ist auch Holz Außenwandgestaltung zulässig. Putz und Holz sind in hellen Farbtönen bzw. Naturton zu halten.
 - d) Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptbau und Nebenanlagen einzubeziehen.
 - e) Anlagen zur Energiegewinnung sind auf Fassaden und Dächern zulässig, wenn sie mit ihren Oberflächen niveaugleich eingebunden werden.
 - f) Baulich miteinander verbundene Bauwerke und Nebenanlagen müssen gestalterisch als ein Gebäude behandelt werden. Die Fassaden von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen aus einem gemeinsamen Material bestehen.
12. 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 östlich des Buswendeplatzes, westlich des Baugebietes 5.1, nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen und südlich der das Plangebiet von West nach Ost durchquerenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist ein eingeschossiger Verkaufskiosk mit einer Grundfläche bis zu 150 qm zulässig.

PFLANZENLISTE

Straßenbäume (Liste 1)

straßenbegleitend: *Fraxinus excelsior*

Wendehöfe: *Tilia*, *Acer*, *Quercus* und *Carpinus* in Sorten

Großkronige Bäume (Liste 2)

Grünzüge, Plätze und uferbegleitend: *Quercus*, *Populus*, *Robinia*, *Aesculus*, *Prunus* und *Salix* in Sorten

Privatgrundstücke: *Quercus*, *Populus*, *Robinia*, *Aesculus*, *Prunus* in Sorten, *Juglans regia*

Kleinkronige Bäume (Liste 3)

Vorgärten, Grünzüge und uferbegleitend: *Crataegus*, *Sorbus* und *Salix* in Sorten, *Acer campestre*, *Corylus colurna*

Privatgrundstücke: Obstbäume, *Sorbus*, *Crataegus* in Sorten, *Acer campestre*

Freiwachsende Hecken (Liste 4):

Cornus, *Corylus*, *Euonymus*, *Viburnum*, *Rosa*, *Sambucus*, *Ligustrum*, *Syringa*, *Prunus*, *Spirea* und sonstige Ziersträucher in Arten und Sorten

Geschnittene Hecken (Liste 5):

Carpinus und *Ligustrum* in Sorten, *Acer campestre*

Uferbegleitende Gehölze (Liste 6):

Comus, *Corylus*, *Euonymus*, *Viburnum*, *Rosa*, *Prunus* und *Salix* in Sorten

Privatgrundstücke (Liste 7):

Ziersträucher in Arten und Sorten sowie sonstige für Hecken verwendete Straucharten

Kletterpflanzen (Liste 8):

Parthenocissus, *Hedera*, *Clematis*, *Rosa*, *Polygonum*

