



Stadt Leipzig

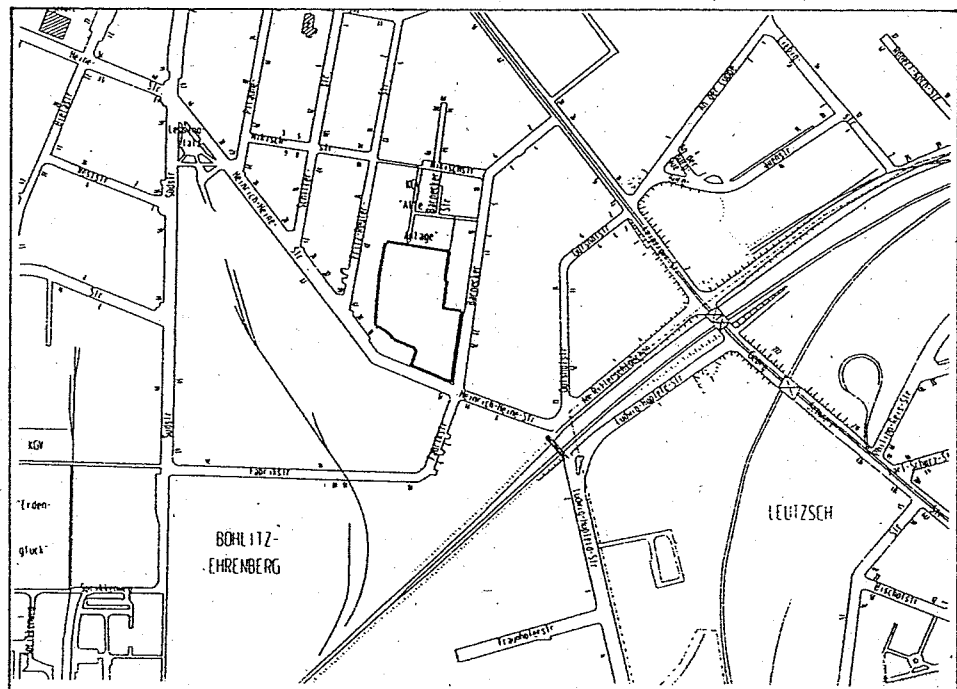
Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-101 Westlich der Barnecker Straße

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Böhlitz-Ehrenberg

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation
3. Planverfahren
4. Städtebauliche Situation
 - 4.1. Gebietsprägung
 - 4.2. Verkehrliche Erschließung
 - 4.3. Ver- und Entsorgung
 - 4.4. Altlasten und Schadstoffimmissionen
5. Ziele und Auswirkungen der Planung
6. Planinhalt
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Kinderspielplatz
 - 6.7 Eingriff / Ausgleich
 - 6.8 Ableitung von Niederschlagswasser
 - 6.9 Immissionsschutz
 - 6.10. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO)
7. Beteiligungen
 - 7.1. Träger öffentlicher Belange
 - 7.2. 1. Öffentliche Auslegung
 - 7.3. 2. Öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung
 - 7.4. Änderungsverfahren
8. Flächenbilanz
9. Kosten
10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
 - 10.1. Bodenordnung
 - 10.2. Erschließung

Anlagen

- Anlage 1: Pflanzlisten
Anlage 2: Hinweise

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Westlich der Barnecker Straße“ liegt im Leipziger Stadtbezirk Alt-West, Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg, und wird begrenzt von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Blockrandbebauung der Barnecker Straße (früher: Lindenstraße) im Osten, der Heinrich-Heine-Straße im Süden und der Moltkestraße (früher: Fritz-Reuter-Straße) im Westen. In den unbebauten bzw. noch nicht überplanten Bereichen der Barnecker Straße und der Heinrich-Heine-Straße stellen die Flurstücksgrenzen der Straßen selbst die Plangeietsgrenze dar. Im Norden des Plangebietes bildet die südliche Begrenzung der Kleingartenanlage „Alte Anlage“ die Plangeietsgrenze. Die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 1,5 ha.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung, teils als Eigenheime, teils als Geschosswohnungsbau, geprägt. An der Heinrich-Heine-Straße befindet sich gegenüber dem Plangebiet ein Wohngebäude sowie ein Büro- und Gewerbegebäude.

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage Böhlitz-Ehrenberg. Die Entfernung zur Leipziger Straße als der Haupteerschließungsstrasse des Ortsteils, wo auch eine Straßenbahnlinie verläuft, beträgt i.M. 400 m in nördliche Richtung. Die Entfernung zur S-Bahn-Trasse, auf der künftig im Bereich Ludwig-Hupfeld-Straße / Georg-Schwarz-Straße ein Haltepunkt eingerichtet werden soll, beträgt i.M. 300 m in südliche Richtung. Über eine Fußgängerbrücke kann die S-Bahn-Trasse dort überquert werden, um das Gewerbegebiet Leipzig-Leutzsch und die Buslinie mit Haltestelle in der Ludwig-Hupfeld-Straße zu erreichen.

Das Gebiet des Leipziger Auwaldes ist mit einer Entfernung von i.M. 800 m in nördliche Richtung vom Plangebiet aus ebenfalls gut zu erreichen.

2. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Nach aktuellen Untersuchungen besteht im Stadtgebiet von Leipzig nach wie vor ein erheblicher Bedarf an individuellem Wohneigentum in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll diesem Defizit begegnet werden, indem auf dem brachliegenden früheren Gärtnereigrundstück im Bereich Barnecker Straße / Heinrich-Heine-Straße Baurecht für den individuellen Wohnungsbau auf 38 Grundstücken geschaffen werden soll. Dies ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes möglich, da das geplante Wohngebiet im Wesentlichen im Blockinnenbereich liegt, was sich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Auch sind die für die künftige Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen mittels Bebauungsplan festzusetzen, da für die geplante Wohnbebauung die Bildung von erschlossenen Einzelgrundstücken erforderlich ist.

Die künftige Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken entspricht den Aussagen des seit dem 04.12.1998 wirksamen Flächennutzungsplanes der früheren Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg, wonach das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist demzufolge gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen, in dessen Zielstellung die vorrangige Entwicklung von individuellem Wohnungsbau verankert ist. Weiterhin findet die Gestaltungssatzung vom 19.12.1991 für die ehemalige Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg sowie die Vorgartensatzung der Stadt Leipzig hier Anwendung.

3. Planverfahren

Für die vorliegende Bebauungsplanung wurde der Aufstellungsbeschluss zunächst für einen Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg mit Beschluss-Nr. 162 / 09 / 98 am 24.09.1998 gefasst. Mit gleichem Datum wurde die Billigung und 1. Offenlage mit Beschluss-Nr. 163 / 09 / 98 verabschiedet. Die 1. öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 12.10. bis 13.11.1998 statt. Im annähernd gleichen Zeitraum, vom 12.10. bis 16.11.1998, erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der Eingemeindung von Böhlitz-Ehrenberg in das Stadtgebiet von Leipzig per 01.01.1999 wurde auch die Planungshoheit für dieses Gebiet der Stadt Leipzig übertragen. Hier erfolgte die Prüfung und Abwägung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der 1. Offenlage eingegangenen Anregungen. Daraus ergab sich die Notwendigkeit einer zweiten öffentlichen Auslegung, in deren Vorbereitung die Planung grundlegend überarbeitet werden musste.

Da sich im weiteren Verlauf herausstellte, dass die Voraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, wie z.B. die Bindung an Realisierungsfristen, seitens des Vorhabensträgers nicht erfüllt werden können, wurde in Absprache zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger im März 2000 entschieden, in Auswertung der Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung den bisher angestrebten Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB weiterzuführen.

Die 2. öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in Zeitraum vom 15.10. bis 14.11.2002 statt, nachdem in der Ratsversammlung am 18.09.02 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss verabschiedet worden war. Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt am 05.10.02.

Zeitgleich mit der 2. öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.

Die Abwägung der während der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen führte zu einer Änderung der Planung in Form einer Ergänzung im Entwurf der Planzeichnung. Damit wurde ein Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich, das als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wurde, indem den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde.

Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte sind in Punkt 7.3 und 7.4 dieser Begründung aufgeführt.

Die ehemalige Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg hat für diese Planung keine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dieses Defizit ist jedoch gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes unbeachtlich. Da die Bürger im Rahmen der 1. Offenlegung der Planung, die zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattfand, tatsächlich in einem frühzeitigen Planungsstadium Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hatten, ist in diesem Fall auch kein Informationsdefizit in der Öffentlichkeit eingetreten.

4. Städtebauliche Situation

4.1. Gebietsprägung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück eines ehemaligen Gartenbaubetriebes. Diese Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Das Gelände stellt sich gegenwärtig als verwilderte, unansehnliche Brachfläche dar.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, der maßgebend von Wohnnutzung mit vorstädtischem Charakter geprägt ist. Die Bebauungsdichte ist relativ gering, so dass sich Möglichkeiten der behutsamen Nachverdichtung anbieten. Dabei soll jedoch der Gebietscharakter eines hochwertigen, stark durchgrünten Wohngebietes nicht aufgegeben werden.

Südlich der Heinrich-Heine-Straße schließt sich ein historisch gewachsenes Gewerbegebiet an, das - mit Unterbrechung durch die S-Bahn-Trasse - in das Industrie- und Gewerbegebiet Leipzig-Leutzsch übergeht.

Das Wohngebiet des Ortsteils Böhlitz-Ehrenberg, in dessen Bereich das Plangebiet liegt, wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ begrenzt, womit gute Möglichkeiten zur Naherholung bestehen.

Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes besteht in diesem Bereich ein Defizit, da das zur Zeit im Entstehen begriffene Ortsteilzentrum in einer Entfernung von i.M. 1300 m liegt und in größerer Nähe lediglich einzelne Läden und Dienstleistungseinrichtungen zu finden sind, die den Bedarf nicht ausreichend befriedigen.

Zur Berücksichtigung der grünordnerischen Belange des Plangebietes wurde ein Grünordnungsplan¹ erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingegangen sind.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Eine sehr gute Erschließung des Gebietes ist sowohl durch öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn, Bus, künftig auch S-Bahn) als auch für den motorisierten Individualverkehr gegeben. Defizite bestehen dagegen im Vorhandensein eines Radwegnetzes.

4.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die im öffentlichen Straßenraum liegenden Leitungsnetze - Trink- und Löschwasser, Abwasser, Elektroenergie - als ausreichend erschlossen zu betrachten.

4.4. Altlasten und Immissionen

Im Ergebnis einer orientierenden Altlastenuntersuchung² besteht im Plangebiet kein Verdacht auf Bodenkontamination, die eine künftige Nutzung zu Wohnzwecken ausschließen würde.

¹ Grünordnungsplan Büro Dipl.-Ing. Hauser, Merseburg, Mai 2000

² Orientierende Altlastenuntersuchung Büro Dr. Kuhn, Dezember 1996

Aktuelle Werte für die Immissionsbelastung mit Luftschadstoffen entsprechend Punkt 2.5. der TA Luft liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die dort angegebenen Grenzwerte für heizungsrelevante Stoffe wie Schwefeldioxid und Schwebstaub nicht überschritten werden.

Auf Grund der gegenwärtigen Entwicklung der Verkehrssituation ist in der Nähe stark befahrener Verkehrswege mit erhöhten Belastungen an Stickoxiden, Benzol, Ozon und Kohlenmonoxid zu rechnen.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde ein Schallschutzgutachten³ erarbeitet, wonach die gemäß DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte für das Plangebiet überschritten werden (s.a. Pkt. 6.9.).

5. Ziele und Auswirkungen der Planung

Auf Grund der Standortqualitäten und der Bedeutung des Ortsteils Böhlitz-Ehrenberg als Siedlungsschwerpunkt im Stadtrandbereich Leipzig wird die städtebauliche Entwicklung insbesondere der Wohnbauflächen angestrebt. Durch die per 01.01.1999 erfolgte Eingemeindung nach Leipzig ist das Interesse an der Bebauung dieses Areals noch gestiegen.

Das wesentliche Planungsziel besteht in der behutsamen Nachverdichtung erschlossener bzw. teilerschlossener Grundstücke in stadtnaher Lage.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, Möglichkeiten zur Einordnung dringend benötigter Dienstleistungseinrichtungen und Läden zu schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan bildet somit die planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung dieser Zielstellung. Damit werden die Voraussetzungen für die Abrundung eines bestehenden hochwertigen Wohngebietes geschaffen, womit gleichzeitig einem vorhandenen Defizit an individuellem Wohneigentum auf dem aktuellen Wohnungsmarkt wirksam begegnet wird.

Negative Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Höhe, ihrer Abstände und der Lage der Erschließungsanlagen auf die vorhandene Blockrandbebauung abgestimmt wurde.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen die folgenden Nutzungen zulässig sein:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

³TÜV Rheinland, Institut für Umweltschutz und Energietechnik v.26.01.1999

Aus den in § 4 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sollen im Plangebiet lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe als Ausnahme zugelassen werden. Die dort ferner aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sollen hier nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um den Charakter des bestehenden Wohngebietes durch Störwirkungen infolge gewerblicher Emissionen, Publikums- und Lieferverkehr usw. nicht zu beeinträchtigen.

Um den Charakter einer Eigenheimsiedlung zu erzielen, wurde in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 die Anzahl der Wohnungen je neu zu bildendes Grundstück auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die entsprechend dem Bedarf angestrebte künftige Nutzung des Gebietes auch umgesetzt werden kann.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit und Traufhöhe für erforderlich erachtet.

Die GRZ wird in den Baugebieten WA 1 und WA 3 mit $GRZ = 0,3$, im WA 4 mit $GRZ = 0,35$ und im WA 2 mit $GRZ = 0,4$ als Höchstgrenze festgesetzt. Die Ausnutzung der gemäß § 17 Abs.1 der BauNVO zulässigen Obergrenze von $GRZ = 0,4$ wurde hier nicht angestrebt, um den Charakter einer attraktiven, stark durchgrünten Wohnsiedlung zu erzielen und gesunde und angenehme Wohnverhältnisse zu schaffen. Dies steht in Übereinstimmung mit den konkreten Bauabsichten des Bauträgers. Aus diesem Grund wurde auch festgesetzt, dass für das Baugebiet WA 1 eine Überschreitung der GRZ infolge der Berücksichtigung von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6, im WA 2 bis zu 0,8 zulässig ist.

Diese Festsetzung erfolgte auf der Grundlage des § 19 Abs.4 Satz 3 und liegt darin begründet, dass bei den relativ kleinen Baugrundstücken mit gering geplanter Bebauungsdichte von $GRZ = 0,30$ bis $0,35$ der notwendige Flächenanteil an Garage / Stellplatz und Zufahrt prozentual entsprechend hoch ist. Die festgesetzten GRZ-Werte liegen jedoch innerhalb der in § 17 der BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete und garantieren somit für das Plangebiet eine effektive Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Für das Baugebiet WA 2 wird mit dieser Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, die erforderlichen Stellplätze für Läden und Dienstleistungseinrichtungen, die entsprechend der Absichten des Bauträgers vorrangig dort angesiedelt werden sollen, unterzubringen.

Die GFZ wurde unter Beachtung der geplanten Geschossigkeit von maximal 2 Geschossen (II) festgesetzt und garantiert eine dem Gebiet angemessene Höhenentwicklung. Dabei soll der Kreuzungsbereich Barnecker- / Heinrich-Heine-Straße entsprechend den vorhandenen Ansätzen baulich gefasst werden.

Hinsichtlich der Geschossigkeit ist zu beachten, dass ein zusätzliches Dachgeschoss grundsätzlich zulässig ist, sofern es im Sinne der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) kein Vollgeschoss darstellt.

Als Traufhöhe (TH) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ein Höchstwert von 6,00 m festgesetzt, um mit der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung ein harmonisches Ortsbild zu erzielen. Unter Berücksichtigung der dominanten Lage des Baugebiets WA 2

im Kreuzungsbereich wird auf eine Festsetzung der Traufhöhe verzichtet, um hier bei Beachtung der festgesetzten Geschossigkeit möglichst flexible Bebauungsmöglichkeiten zu wahren.

Zur Gewährleistung einer maßvollen und nachbarschaftsverträglichen Bebauung der Grundstücke wird darüber hinaus festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauN-VO bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von maximal 18 m² pro Grundstück zulässig sein sollen. Aus den gleichen Gründen sollen Garagen und Carports eine maximale Traufhöhe von 3,00 m aufweisen.

6.3. Bauweise

Die zulässige Bauweise wird im Wohngebiet WA 1, das sich entlang der Barnecker Straße erstreckt, als abweichend (a) mit dem Zusatz „Kettenhaus“ festgesetzt. Darunter sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zu verstehen, die durch Garagen mit dem jeweils nächsten Wohnhaus bzw. dessen Garage verbunden sind. Diese Bauweise soll den erforderlichen Lärmschutz für die dahinter liegenden Wohnbereiche gewährleisten.

Im Wohngebiet WA 2 sollen Gebäude in offener Bauweise ohne weitere einschränkende Festsetzung zulässig sein. Diese im Kreuzungsbereich Barnecker Straße / Heinrich-Heine-Straße gelegene Baufläche ist vorrangig geeignet, Nutzungsarten wie Läden und Dienstleistungseinrichtungen in der Erdgeschosszone aufzunehmen, und soll durch Festsetzung der Bauweise sowie der Bemessung des Baufensters dafür bevorzugt vorgesehen werden. Emmissionsprobleme des Liefer- und Kundenverkehrs sind in diesem Bereich des Plangebietes am ehesten zu verkraften. Gleichzeitig wird mit der Möglichkeit der Einordnung von Wohn-Mischnutzung an dieser Stelle ein verträglicher Übergang zur gewerblich geprägten Nutzung der Nachbarschaft geschaffen.

Für die im Blockinnenbereich liegenden Wohngebiete WA3 ist offene Bauweise ausschließlich als Einzelhäuser zulässig, während für die ebenfalls dort befindlichen Wohngebiete WA4 offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt wurde. Damit soll innerhalb des Plangebietes sowohl eine gewisse städtebauliche Ordnung als auch eine Vielfalt der Bauweise entsprechend den unterschiedlichen Wünschen künftiger Bauherren gewahrt werden.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Baufenster festgesetzt, die durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt werden.

Baulinien sind in Fortführung der vorhandenen Bauflucht an der Barnecker Straße und zur Bildung des Eckbereiches an der Kreuzung Heinrich-Heine-Straße festgesetzt, um die städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich zu komplettieren. Alle weiteren Begrenzungen der festgesetzten Baufenster sind durch Baugrenzen gefasst, die die maximal mögliche Überbaubarkeit der Bauflächen angeben.

Die so festgesetzte Begrenzung der Baufenster gewährleistet die Anlage von Vorgärten und die Einhaltung nachbarschaftsverträglicher Abstände. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports. Nebenanlagen sollen deshalb nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m und einer Grundfläche von maximal 18 m² zulässig sein. Um die Nutzung auf den relativ klein bemessenen Grundstücken flexibel zu gestalten, wird zugelassen, dass Garagen die festgesetzten Baugrenzen bis auf 3,00 m überschreiten und von festgesetzten Baulinien zurücktreten dürfen. Sie müssen jedoch in Richtung ihrer Ein- und Ausfahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m, im Baugebiet WA 4 von mindestens 3,00 m einhalten.

6.5. Verkehrsflächen

Entsprechend der geplanten Nutzung und der damit zu erwartenden Verkehrsmenge werden die Anlagen des fließenden Verkehrs im Plangebiet so festgesetzt, dass sowohl der Charakter einer Wohnsiedlung gewahrt ist als auch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Dies soll mit der Trassierung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Stichstraße ermöglicht werden, für die eine Breite von 6,00 m (entspricht einer nutzbaren Straßenbreite von 5,50 m) festgesetzt wird.

Für die Belange von Stadtreinigung, Feuerwehr und Lieferfahrzeugen sind die Kurvenbereiche und die Wendefläche am Ende der Stichstraße entsprechend den Vorgaben der DIN 14090 auszubilden. Auch die Einmündung der Planstraße in die Heinrich-Heine-Straße ist in der weiteren Planung so auszubilden, dass sie von 3-achsigen Fahrzeugen problemlos passiert werden kann. Die gesamte Verkehrsfläche ist für 26 t Gesamtachslast auszulegen.

Dem Ziel der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse dient die Festsetzung des Straßensystems als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens der Straßenplanung zu regeln. Des Weiteren ist im Rahmen des Straßenbaus vorgesehen, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf Mischverkehrsflächen auszubilden, die sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch den Rad- und Fußgängerverkehr aufnehmen sollen. Für eine Beschilderung der geplanten Mischverkehrsfläche als „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Sinne des Zeichens 325 StVO ist in der Entwurfsplanung die Ausweisung von entsprechenden Gestaltungselementen erforderlich.

Die Erschließung der Baugrundstücke, die nicht direkt an der künftigen Stichstraße liegen, soll durch private Zufahrten erfolgen, die als „Gemeinschaftsanlage - gemeinschaftliche Zufahrt“ festgesetzt wurden. Diese Flächen werden funktional den jeweils durch sie erschlossenen Flurstücken zugeordnet. Darüber hinaus werden sie als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt, um durch dingliche Sicherung entsprechend § 2 Abs.13 SächsBO die Erschließung für die anliegenden Grundstücke ausreichend zu sichern.

Mit dieser Verkehrslösung - Kombination von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen - wird die Flächeninanspruchnahme für Straßen und Wege auf ein Minimum reduziert und der Versiegelungsgrad gering gehalten.

Der mit den geplanten Bauvorhaben - sowohl Wohnbauten als auch Versorgungseinrichtungen - entstehende Bedarf an PKW-Stellplätzen ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken abzudecken. Dies hat durch entsprechende Nachweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Darüber hinaus werden entlang der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße vier öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr eingeordnet, was der Abdeckung des Besucherverkehrs dienen soll.

Entsprechend den Anregungen aus der Stellungnahme des Landratsamtes (Straßenverkehrsamt) im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurden die Einfahrten im Baugebiet WA 1 für je zwei Grundstücke gebündelt festgesetzt. Mit dieser zeichnerischen Festsetzung soll erreicht werden, dass auf den relativ schmal geschnittenen Grundstücken jeweils eine Seite unbelastet von Verkehrslärm und optischen Beeinträchtigungen genutzt und gestaltet werden kann. Für die Baugebiete WA 3 und WA 4, die vorwiegend mit Einzelhäusern, teilweise auch mit Doppelhäusern bebaut werden sollen, wurde auf die Festsetzungen von Einfahrtsbereichen verzichtet, um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung, z.B. in Abhängigkeit besonderer Grundstücksteile, zu ermöglichen.

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter wurden keine gesonderten Flächen ausgewiesen, um der städtebaulichen Zielstellung nach minimaler Festsetzung von versiegelten Flächen gerecht zu werden. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Aufstellflächen im Rahmen der Straßenentwurfsplanung in den Verkehrsraum eingeordnet werden können.

6.6. Kinderspielplatz

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wurde ein Kinderspielplatz eingeordnet, der die Attraktivität des künftigen Siedlungsgebietes erhöhen soll. Dabei wird davon ausgegangen, dass für Kinder bis zu 6 Jahren ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden sind. Für die Altersgruppe von 6 bis 12 Jahren wurde im Südwesten des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist im Blockinneren, abgeschirmt von den Emissionen des Straßenverkehrs, gelegen, so dass sie schnell und gefahrlos erreichbar ist und einen ungestörten Aufenthalt ermöglicht. Auch hinsichtlich ihrer Lage zur vorhandenen Nachbarbebauung ist festzustellen, dass an dieser Stelle die Einordnung eines Spielplatzes weniger Störwirkungen entfalten wird als eine Wohnbebauung auf dieser Fläche.

Die Herstellung dieses Kinderspielplatzes wird durch den Bauträger vorgenommen; die Unterhaltung soll durch die künftige Eigentümergemeinschaft finanziert werden. Entsprechende Vereinbarungen werden mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauträger abgeschlossen.

6.7. Eingriff / Ausgleich

Um die von der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gärtnereigrundstück betroffenen grünordnerischen Belange ausreichend berücksichtigen zu können, wurde ein Grünordnungsplan⁴ erarbeitet, in dem *„alle Ansprüche auf Freiflächen dargestellt sind, die der Sicherung des Naturhaushaltes, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Verbesserung der Umweltbedingungen dienen.“*⁵ Es war zu untersuchen, wie sich die Entwicklung des Plangebietes von einer innerstädtischen Freifläche, auf der ein Erwerbsgartenbau betrieben wurde und sich in den letzten Jahren zunehmend Spontanvegetation entwickelt hat, zu einem Wohngebiet auf die Entwicklung von Natur und Landschaft auswirken wird. Dabei war vorrangig der Tatbestand des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu untersuchen.

⁴ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. E 101, LA Dipl.-Ing. G.Hauser, Merseburg, Stand 05 / 00

⁵ siehe dort, Seite 3

Grundsätzlich ist festzustellen, dass ein Eingriff im Sinne des § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB vorliegt, der gemäß § 1a Abs.3 BauGB auszugleichen ist. Dabei ist gemäß geltender Rechtsprechung zu berücksichtigen, dass ein B-Plan bereits dann als gerecht abgewogen gilt, wenn ein Eingriff nur annähernd, d.h. um ein Weniges unter 100% ausgeglichen ist. Bei 100%igem Ausgleich kann er schon als abwägungsfehlerhaft gelten, sofern betroffene Grundstückseigentümer Schadensersatzansprüche infolge Einschränkungen der Bebaubarkeit geltend machen würden. Die landschaftsökologische Bewertung erfolgte nach dem Hessischen Biotopwertverfahren, was von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig empfohlen wurde.⁶

Der Grünordnungsplan kommt in seiner Aussage zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass „den vom Eingriff betroffenen Flächen des ehemaligen Erwerbsgartenbaus im Plangebiet eine (nur) geringe Bedeutung für die Belange des speziellen Artenschutzes, der Fauna und Flora, zukommt.“⁷

Weiterhin sagt der Grünordnungsplan Folgendes aus:

„Negativ wirkende Einflüsse für die vorgesehene Bebauung sind innerhalb der Naturhaushaltfunktionen die temperaturerhöhende Wirkung der Baukörper sowie im geringen Umfang auch eine Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser. Als Ausgleich hierzu müssen die Grün- und Freiflächen nach ökologischen Gesichtspunkten geplant und unterhalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der vorherrschenden Bodenstrukturen innerhalb der einzelnen Grundstücke selbst versickern.“

...

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches stellt einen Eingriff in die Landschaft dar.

...

Der (durch die Planung) erzielten höheren Artenvielfalt der Pflanzung, bewirkt durch die Hausgärten, ist (jedoch) eine ökologisch größere Bedeutung beizumessen als der ehemaligen Nutzung durch den Erwerbsgartenbau.

...

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in Wahl der Bauelemente, Materialien und Pflanzen dem Charakter der Landschaft und dem Landschaftsbild unterzuordnen.“⁸

Entsprechend der Aussagen des Grünordnungsplanes wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich eine positive Ausgleichsbilanz ergibt, sofern die folgenden grünordnerischen Festsetzungen, die dem ökologischen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur Aufwertung der Grünstrukturen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes dienen, in die Planung aufgenommen werden:

Auf den privaten Grünflächen ist je Grundstück bzw. je 4 PKW-Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum in der Größenordnung von mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen. 80% der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen, wovon 30% mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Arten und Sorten der Gehölze sind der Pflanzliste (s. Anlage 1) zu entnehmen.⁹

⁶ ebenda, Seite 9

⁷ ebenda, Seite 10

⁸ ebenda, Seite 11

⁹ ebenda, Seite 12 / 13

Der Grünordnungsplan empfiehlt weiterhin die extensive Begrünung von Garagenflachdächern, die vollständige Fassadenbegrünung der Außenwände von Garagen und Carports mit Kletterpflanzen sowie die Einfriedung der Grundstücke mit Heckenpflanzungen bis zu 1,50 m Höhe, was ebenfalls der Aufwertung der Grünstrukturen im Plangebiet dient.

Die vorstehenden Hinweise werden daher in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Darüber hinaus wurde eine Heckenpflanzung entlang der nördlichen Begrenzung des Wohngebietes WA 2 zeichnerisch festgesetzt, der als Abschirmung der unterschiedlich geprägten benachbarten Wohngebiete eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt.

Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen wird erreicht, dass mit diesen Maßnahmen ein bezüglich des Eingriffs angemessener Ausgleich vorgenommen wird. Dies garantiert gesunde Wohnverhältnisse, dient der Erhöhung des Wohnwertes im Plangebiet und liegt daher im Interesse sowohl des Vorhabenträgers als auch der Stadt bzw. der Allgemeinheit.

Auf Grund veränderter Bebauungsabsichten des Bauträgers ist der vorliegende Grünordnungsplan nicht mehr in allen Aussagen aktuell. Eine komplette Überarbeitung dieses Planes wurde nicht für notwendig erachtet, sondern lediglich die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Diese erfolgte mit positivem Ergebnis (Biotopwertpunkte: alt 48.470,10; jetzt 58.116,41). Damit wird der durch die Planung verursachte Eingriff zu mehr als 100% ausgeglichen. Rechtliche Probleme sind in diesem Fall nicht zu erwarten, da der Bauträger, dessen Vorstellungen mit dem Planinhalt konform gehen, gleichzeitig auch Eigentümer aller künftigen Baugrundstücke ist.

6.8. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Sinne einer ökologisch vertretbaren Erschließungslösung sind die Hinweise der Kommunalen Wasserwerke zu beachten, wonach das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen durch entsprechende Bauweise der Straßenpflasterung versickert werden sollte. Ist dieses auf Grund des anstehenden Baugrundes nicht möglich, sollte eine gedrosselte Ableitung in die Kanalisation mittels Regenrückhaltung vorgenommen werden. Eine auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufbauende Fachplanung ist notwendig zum Nachweis der Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Zur Sicherung des Natur- und Wasserhaushaltes sind Festsetzungen derart getroffen worden, dass die Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen und Garagen bzw. Carports auf den privaten Grundstücken so herzustellen sind, dass das dort anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen versickern kann. Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen privaten Flächen ist aus den gleichen Gründen innerhalb der Grundstücke zu versickern, als Gartenwasser zu nutzen oder in den eigenen Hauskreislauf einzubinden.

6.9. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden von der stark befahrenen Heinrich-Heine-Straße tangiert. Weiter im Südosten verläuft eine Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG. Jenseits dieser Trasse befindet sich die Ludwig-Hupfeld-Straße, die perspektivisch als „Mittlerer Ring“ ausgebaut werden soll.

Zur Beurteilung der vor allem durch diese Situation entstehenden Lärmbelastung wurde im Zuge der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt¹⁰, die zu folgendem Ergebnis kommt:

In den geplanten Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist mit einem Lärmpegelbereich von maximal 61-65 dB zu rechnen, während das südlichste Wohngrundstück im WA 1 sowie das Wohngebiet WA 2 im Lärmpegelbereich von maximal 66-70 dB liegen wird.

Eine Überprüfung dieser Ergebnisse durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig ergab, dass infolge veränderter Konzeption der Baufenster und aktueller Emissionswerte aus der Umgebung die Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Lärmpegelbereich IV (66-70 dB) liegen und die Südseite des WA 2 im Lärmpegelbereich V (71-75 dB) liegt. Für die Westseite des Grundstücks Nr.11 im WA 3 sowie für die Südseiten der Grundstücke Nr. 26 bis 29, die Westseite des Grundstücks Nr.26 und die Ostseite des Grundstücks Nr.28 im WA 4 wurde der Lärmpegelbereich III (61-65 dB) ermittelt.

Nach den Ergebnissen dieser Schallschutzuntersuchungen werden die gemäß DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte, die für Allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) liegen, in den genannten Bereichen erheblich und im restlichen Plangebiet leicht überschritten. Dies erfordert entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber dem auftretenden Verkehrslärm.

Es wurde geprüft, inwieweit Maßnahmen des aktiven Schallschutzes festgesetzt werden können. Für das Wohngebiet WA 1, das sich entlang der Barnecker Straße erstreckt, wurde die Bauweise "Kettenhaus" festgesetzt (s.a. Pkt.6.3.) Dies gewährleistet einen gewissen Schallschutz für die im Gebietsinneren liegenden Grundstücke der Wohngebiete WA 3 und WA 4. Entlang der Heinrich-Heine-Straße wurde von einer derartigen Festsetzung Abstand genommen, da hier im WA 2 aus städtebaulichen Gründen eine relativ dominante Eckbebauung ermöglicht werden soll. Darüber hinaus war die Lage der Erschließungsstraße zu berücksichtigen. Weitere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, wie z.B. die Einordnung von Lärmschutzwänden, Mauern bzw. entsprechender Einfriedungen oder die Anordnung straßenseitiger Stellplätze bei geschlossener Bauweise, kommen hier nicht in Frage, da dies den in Punkt 2.1. erläuterten städtebaulichen Zielen, die in der Vervollständigung des Charakters einer Wohnsiedlung durch entsprechende Bauweise begründet liegen, entgegenstehen würde.

Im Verlauf der Planaufstellung wurde auch geprüft, inwieweit im WA2 auf Grund der dort auftretenden Lärmbelastung Wohnnutzung ausgeschlossen werden sollte. Die Bebauung im Kreuzungsbereich Barnecker- / Heinrich-Heine-Straße hat jedoch besondere städtebauliche Priorität. Vor dem Hintergrund der derzeitigen wirtschaftlichen Stagnation soll dem Bauträger ermöglicht werden, verschiedene Optionen zu verfolgen. Bei Ausschluss von Wohnnutzung wären die Chancen für eine zeitnahe Bebauung im Kreuzungsbereich gering. Das Fehlen der straßenbegleitenden Bebauung würde überdies dazu führen, dass das Gebietsinnere für längere Zeit mit noch höheren Lärmpegeln konfrontiert wird als im Gutachten, das von vollständiger Bebauung ausgeht, ermittelt wurde. Andererseits ist es machbar, mit vertretbaren Aufwänden eine Wohnnutzung mit ausreichendem Schallschutz im WA 2 einzuordnen. Im Übrigen ist zu befürchten, dass die stringente Umsetzung der Forderungen des Schallschutzes möglicherweise zu unverhältnismäßigen finanziellen Aufwänden für künftige Bauherren führen könnte.

Für das Plangebiet sind daher passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt vorzunehmen: Entlang der Baulinien und Baugrenzen an der Barnecker Straße und der Heinrich-Heine-Straße, entlang der westlichen Baugrenzen des WA2 und des Grundstücks Nr.11 im WA3 sowie entlang der o.g.

¹⁰ TÜV Rheinland, Institut für Umweltschutz und Energietechnik v.26.01.1999

südlichen Bereiche des WA4 werden Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt. Diese kennzeichnen Lärmpegelbereiche, die sich aus den „Maßgeblichen Außenlärmpegeln“ nach DIN 4109 ergeben. Die jeweiligen Übergänge zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen befinden sich an den Punkten der Richtungsänderung in der Planzeichnung.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden in diesen Bereichen ist dafür Sorge zu tragen, dass dort Außenbauteile zum Einsatz kommen, die Schalldämmmaße derart aufweisen, dass die anstehenden Außenlärmpegel auf die gemäß Richtlinie VDI 2719 erforderlichen Innenschallpegel abgemindert werden.

Schlafräume sind in diesen Bereichen mit schalldämmenden, ggf. Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Ein weiterer Schutzeffekt kann erzielt werden, wenn die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke angeordnet werden. Gleiches gilt für die Anordnung von Terrassen.

Die erforderlichen Schallschutznachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Mit diesen Festsetzungen werden für die Wohngrundstücke im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

6.10. Örtliche Bauvorschriften nach § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO. Festsetzungen zur baulichen Ausbildung und Gestaltung der wesentlichen Baukörperelemente (Dachlandschaft, Fassaden) mit Bedeutung für das städtebauliche Gesamterscheinungsbild. Ergänzend hierzu gelten die Gestaltungssatzung der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg vom 19.12.1991 und die Vorgartensatzung der Stadt Leipzig. Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen verfolgen die Zielstellungen dieser Satzungen und stellen eine Präzisierung ihrer Inhalte dar.

Im Einzelnen wurde festgesetzt, dass pro Grundstück Vorbauten der Gebäude in ihrer Summe gegenüber der Hauptflucht der Fassade untergeordnet bleiben müssen. Aus diesem Grund ist pro Grundstück nur ein Wintergarten bis zu einer Größe von max. 16 m² zulässig.

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 nur Sattel- und Walmdächer zulässig sein sollen. Als Dachneigung für Doppel- und Reihenhäuser wird ein Maß von 45° festgesetzt, um die Wirkung eines in sich geschlossenen Baukörpers und somit ein harmonisches Ortsbild zu erzielen. Einzelhäuser dürfen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° errichtet werden, um eine angemessene Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen.

Dem Ziel einer harmonischen, einem Wohngebiet in randstädtischer Lage angemessenen Gestaltung dient auch eine Festsetzung, nach der als Einfriedung der Grundstücke nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m und Maschendrahtzäune innerhalb einer Bepflanzung bis zu 1,00 m Höhe zulässig sein soll.

7. Beteiligungen

7.1. Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28. September 1998. Insgesamt wurden 34 Träger beteiligt, von denen 28 eine Stellungnahme abgaben. Von sechs Partnern wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Weitere 17 Träger öffentlicher Belange erklärten in ihren Stellungnahmen, dass ihrerseits keine Einwände gegen die Planung bestehen bzw. dass ihre Belange nicht berührt werden.

Die Anregungen aus den Stellungnahmen der folgenden Träger öffentlicher Belange wurden in der weiteren Planung berücksichtigt:

- Landratsamt Leipziger Land
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Regierungspräsidium Leipzig
- Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau
- WESAG
- Deutsche Telekom AG
- Staatliches Umweltfachamt Leipzig
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
- Landesamt für Archäologie

7.2. 1. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planung (1. Offenlegung) fand nahezu zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 12. Oktober bis 13. November 1998 nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde vom 08. November 1998 statt. Von Bürgern bzw. Dritten sind in diesem Zusammenhang keine Anregungen zur Planung eingegangen.

7.3. 2. Öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung

Die zweite öffentliche Auslegung der Planung fand im Zeitraum vom 15. Oktober bis 14. November 2002 statt. Anregungen von Bürgern bzw. Dritten sind nicht eingegangen.

Von der öffentlichen Auslegung wurden auch die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange informiert. Daraufhin beteiligten sich im Auslegungszeitraum elf TÖB sowie der Ortschaftsrat Böhlitz-Ehrenberg mit Stellungnahmen an der öffentlichen Auslegung.

Folgende Träger erklärten, dass ihrerseits keine Einwände bestehen bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt wurden:

- Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Leipziger Land
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB)
- Regierungspräsidium Leipzig
- Regulierungsbehörde für Telekom und Post, Außenstelle Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen - Regionale Planungsstelle -

Berücksichtigte Stellungnahmen:

Die *envia Mitteldeutsche Energie AG* weist in ihrer Stellungnahme vom 17.10.02 darauf hin, dass bei Anpflanzungen von Großgrün bestimmte Abstände zu Kabeltrassen einzuhalten sind. Dieser Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen (s. Pkt.6.7).

Das *Staatliche Umweltfachamt Leipzig (STUFA)* weist in seiner Stellungnahme vom 13.11.02 darauf hin, dass im südlichen Bereich des Wohngebietes WA 4 zusätzliche Lärmpegelbereiche der Klasse III festzusetzen sind. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet, indem diese für die westliche Baugrenze des Grundstücks Nr.26 sowie für die östliche Baugrenze des Grundstücks Nr. 28, beide im WA 4 gelegen, auf einer Länge von jeweils 10 m ergänzend zeichnerisch festgesetzt wurden. Für die damit vollzogene Bebauungsplanänderung wurde ein Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass der Schallschutznachweis jeweils im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen ist. Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen (s.Pkt.6.9).

Die *Stadtreinigung Leipzig* weist in ihrer Stellungnahme vom 13.11.02 darauf hin, dass die Zufahrtsstraße für 26 t Gesamtlast auszulegen ist, dass die Fahrkurve von der Heinrich-Heine-Straße in die Planstraße für 3-achsige Fahrzeuge zu dimensionieren ist und dass die Frage der Bereitstellung der Abfallbehälter an den Entsorgungstagen in der weiteren Planungsphase zu berücksichtigen ist. Diese Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen (s.Pkt.6.5).

nicht berücksichtigte Stellungnahmen:

Die *envia Mitteldeutsche Energie AG* fordert in ihrer Stellungnahme vom 17.10.02, dass geplante Trassen im öffentlichen Raum in die Bereiche der Fuß- und Radwege oder die Grünstreifen einzuordnen sind und dass die Kabeltrassen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies kann nicht berücksichtigt werden, da einerseits die Planstraße als Mischverkehrsfläche weder über Fuß-/Radweg noch über Verkehrsgrün verfügt und andererseits die Festsetzung von Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum in Bebauungsplänen nicht erforderlich ist, da die Leitungsrechte auf der Grundlage anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften geregelt werden.

Das *Staatliche Umweltfachamt Leipzig (STUFA)* stellt in seiner Stellungnahme vom 13.11.02 fest, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche in einigen Baugebieten erweitert werden sollen. Im Einzelnen betrifft das für den Lärmpegelbereich V die östliche Baugrenze des Grundstücks Nr.44 im WA 2 und für den Lärmpegelbereich III die südlichen Baugrenzen der Grundstücke Nr.10 im WA 1 und Nr.11 im WA 3. Der Festsetzung der Lärmpegelbereiche liegt jedoch ein Lärmschutzgutachten zu Grunde, aus dem die Forderungen des STUFA nicht herausgelesen werden können. Die Forderungen des STUFA beruhen nach eigenen Angaben nur auf überschläglichen Abschätzungen. Da an der fachlichen Richtigkeit des vorliegenden Gutachtens keinerlei Zweifel bestehen, wird in der weiteren Planung von dessen Ergebnissen ausgegangen. Im Übrigen ist bei der mittelfristig erforderlichen Instandsetzung der Barnecker Straße mit einer Verbesserung der Lärmsituation zu rechnen, da das vorhandene Kopfsteinpflaster aller Voraussicht nach durch geräuschärmeren Oberflächenbelag ersetzt werden wird.

Das STUFA regt weiterhin an, die Außenwohnbereiche in Richtung Barnecker Straße und Heinrich-Heine-Straße auszuschließen. Das Für und Wider des Ausschlusses von Außenwohnbereichen wurde geprüft. Im Ergebnis dessen wurden entsprechende Festsetzungen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da hiervon bei den meisten Grundstücken die Südlage betroffen wäre und sich die Wohnbedingungen dadurch in anderer Weise verschlechtern würden. Da der Schallschutznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist, kann dann individuell entschieden werden, wo die Außenwohnbereiche jeweils angeordnet werden sollen. Im Gebietsinneren wird je nach Baufortschritt die abschirmende Wirkung der davor liegenden Bebauung begünstigend hinzukommen.

Stellungnahme des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat Böhlitz-Ehrenberg nahm mit Schreiben vom 22.10.02 zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planung Stellung. Darin wurde der grundhafte Ausbau der Barnecker Straße im Bereich des B-Planes angeregt, um die Lärmbelastung im Plangebiet zu reduzieren. Dies ist nicht

Gegenstand der Planung, da Straßenbaumaßnahmen grundsätzlich nicht planungsrechtlich geregelt werden können.

7.4. Änderungsverfahren

Das auf Grund der Stellungnahme des STUFA zur erneuten Trägerbeteiligung durchgeführte Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Nr.2 und 3 BauGB (s.a. Pkt.7.3.) erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2003. Dabei wurden im Einzelnen beteiligt: Die Firma RÜBA Bauträger GmbH als einziger betroffener Grundstückseigentümer und das Staatliche Umweltfachamt Leipzig (StUFA) als einziger von der Ergänzung berührter Träger öffentlicher Belange. Neben der bereits in Pkt. 7.3. genannten Planänderung wurde auch die textliche Festsetzung Nr.8 "Passiver Lärmschutz" durch eine Neuformulierung ersetzt.

Während die Firma RÜBA der Planänderung mit Schreiben vom 19.03.2003 uneingeschränkt zustimmte, enthielt die Stellungnahme des StUFA vom 07.04.2003 Anregungen, mit denen wie folgt umgegangen wurde:

1. Übernahme des letzten Satzes der bisherigen textlichen Festsetzung Nr.8 "Schlafräume sind in diesen Bereichen mit schalldämmenden evtl. Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen" in die geänderte Fassung:

Die Berücksichtigung dieser Anregung wird aus den folgenden Gründen nicht für erforderlich erachtet:

Die Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 8 lautet:

8. Passiver Lärmschutz [§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]

Im Bereich der in der Planzeichnung enthaltenen Linie "Abgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind" sind die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfüllen, soweit nicht andere geeignete Maßnahmen, z.B. Grundrissgestaltung, ergriffen werden.

Bei der DIN 4109 handelt es sich um eine eingeführte Technische Baubestimmung im Sinne des § 3 Abs.3 SächsBO, die umfassende Regelungen zum Schallschutz enthält.

Die Entscheidung zum Erfordernis des Einbaus einer Lüftungseinrichtung in ein Bauwerk ergibt sich nicht aus städtebaulichen, also dem Bauplanungsrecht zugänglichen Gründen, sondern allein aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Hygiene, ausreichende Belüftung von Räumen - Siehe dazu auch § 45 SächsBO). Dementsprechend enthält der § 9 BauGB auch keine Ermächtigung im B-Plan festzusetzen, dass Lüftungseinrichtungen in Gebäude einzubauen sind. Eine solche Festsetzung wäre somit nicht zulässig.

Interpretiert man die Anregung derart, dass Lüftungseinrichtungen, wenn sie eingebaut werden, schalldämmend sein sollen, dann wäre dies bereits in der o.g. Formulierung der Festsetzung enthalten. Die Formulierung sagt aus, dass "die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfüllen" sind. Teil dieser Anforderungen sind auch die ebenfalls in der DIN geregelten Anforderungen an Lüftungseinrichtungen, die in Außenbauteile (also Fenster oder Außenwände) eingebaut werden. Die mit der Anregung bezweckte Regelung wäre somit bereits getroffen, auch wenn dies dem Wortlaut der obigen Formulierung nicht direkt zu entnehmen ist.

2. Das StUFA weist in seiner Stellungnahme vom 07.04.2003 weiterhin auf die Gültigkeit seiner Stellungnahme vom 13.11.2002 im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung hin und benennt in diesem Zusammenhang insbesondere die Notwendigkeit der Festsetzung des Lärmpegelbereiches III an den südlichen Baugrenzen der Grundstücke Nr.10 und 11.

Zum Umgang mit diesen Anregungen wird auf Punkt 7.3. dieser Begründung verwiesen.

8. Flächenbilanz

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1 080 m ² =	7,5 %
öffentliches Grün	ca. 200 m ² =	1,5 %
Nettobauland	<u>ca. 12 539 m² =</u>	<u>91,0 %</u>
Bruttobauland	<u>ca. 13 819 m² =</u>	<u>100,0 %</u>

9. Kosten

Zur Umsetzung der Planung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage eines weiteren Vertrages vom Vorhabenträger übernommen. Somit entstehen der Stadt weder Kosten für die Planung selbst noch durch Maßnahmen, die infolge der Planung durchgeführt werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

10.1. Bodenordnung

Es besteht die Absicht, das gesamte Areal durch einen Bauträger zu parzellieren, zu bebauen und als Wohneigentum zu vermarkten.

Als Voraussetzung für die Bebaubarkeit sind die Grundstücke durch bodenordnende Maßnahmen neu aufzuteilen und zu ordnen. Da es sich hier um einen gemeinsamen Eigentümer aller Flurstücke des Plangebietes handelt, der gleichzeitig der Bauträger ist, sind bei der Teilung der Grundstücke bzw. im Ergebnis davon keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

10.2. Erschließung

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet. Dies gilt sowohl für die Straßen und Wege als auch für die stadttechnische Erschließung. Für die Planung und Herstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind die in Anlage 2 aufgeführten Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

Leipzig, den 24.04.03

V. Hanke
KUNZ
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anlagen:

Anlage 1 - Pflanzlisten
Anlage 2 - Hinweise

Anlage 1:

PFLANZLISTEN

Empfehlung gemäß Grünordnungsplan¹

Pflanzliste der zu verwendenden Bäume:

Obstbäume in Sorten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Coryllus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Linde
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste der zu verwendenden Heister und Großsträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus	Apfel (Zier- und Edelsorten)
Prunus	Kirsche (Zier- und Edelsorten)

¹ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. E 101 „Westlich der Lindenstraße“
aufgestellt: LA Dipl.-Ing. G. Hauser, Merseburg, 30.05.2000

Pflanzliste der zu verwendenden Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguines</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avelana</i>	Gemeiner Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa spec.</i>	Wildrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix daphnoides</i>	Reifweide
<i>Salix repens</i>	Kriechweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racernosa</i>	Traubenholunder
<i>Symphoricarpus albus</i>	Schneebeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste der zu verwendenden Zier- und Blütensträucher:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Buxus</i>	immergrüner Koniferenersatz
<i>Buddleia</i>	Sommerflieder
<i>Deutzia</i>	Deutzie
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Forsythie</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Laburnum</i>	Goldregen
<i>Mahonia</i>	immergrüner Koniferenersatz
<i>Potentilla</i>	Fünffingerkraut
<i>Philadelphus</i>	falscher Jasmin
<i>Ribes</i>	Zierjohannisbeere
<i>Spiraea</i>	Spierstrauch
<i>Viburnum</i>	Schneeball
<i>Weigelia</i>	Weigelie

Wildrosen:

Rosa canina
Rosa clauca
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubinifolia

Pflanzliste der zu verwendenden Bodendecker:

Berberis thunbergii	Berberitze
Chaenomeles jap.	japanische Zierquitte
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster
Lonicera pileata	dichtverzweigter Zwergstrauch
Potentilla	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Johannisbeere
Spirea arguta	Spierstrauch
Spirea bumulda	Spierstrauch
Symphoricarpus	Schneebeere

Pflanzliste der zu verwendenden Rank- Schling- und Kletterpflanzen:

Actinida arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinnensis	Blauregen

Anlage 2:

HINWEISE

Anlagen der Ver- und Entsorgung:

Zur Versorgung des Plangebietes sind Anträge bei den Versorgungsunternehmen zu stellen und entsprechende Abstimmungen zu führen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Anlagen und Leitungsnetzen vermieden werden.

Erforderliche Umverlegungen sind frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Für Trassen der Elektroenergieversorgung, die nicht umverlegt werden müssen, sind entsprechende Schutzstreifen (Kabeltrassen: 2,00 m, Freileitungen: 6,00 m) freizuhalten. Die Trassenbreite muss mind. 0,80 m betragen. Bei der Einordnung der Leitungen ist die DIN 1998 zu beachten.

Beim Anpflanzen von Großgrün muss der Abstand zu Kabeltrassen mindestens 1,50 m betragen. Im Schutzstreifen von Freileitungen ist eine maximale Wuchshöhe von 4 m einzuhalten.

Für die Einordnung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

	Medienträger: Höhenkreuzung	0,30 m
	Parallelverlegung	0,60 m
Borde:	Fußwegverlegung	0,60 m
	Straßenverlegung	0,90 m
Bäume		2,50 m

Für die Planung der Wasserversorgung des Gebietes sind Bedarfswerte auf der Grundlage des Technischen Regelwerkes TR/30/04 zu ermitteln. Bei der Planung der Trinkwassernetze sind das TR/10/04 und die AVB Wasser V, bei der Planung der Abwasserentsorgungsnetze die TR/20/01, TR/30/02 sowie die AEB-A zu beachten.

Das Schmutzwasser der Grundstücke kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Brandschutz:

Das Plangebiet ist mit Hydranten nach DVGW mit Abstand von max. 140 m zu erschließen. Der Löschwasserbedarf beträgt 1600 l/min.

Altlasten / Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend § 20 SächsDSchG wird hiermit hingewiesen.

Es ist von einer Altlastenfreiheit auszugehen. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen besteht die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr zu ergreifen.

Bei Munitionsfunden ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Der innerhalb des Plangebietes gewonnene Bodenaushub ist einer sinnvollen Verwertung, z.B. zum Ausgleich von Geländehöhen, zuzuführen. Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Aufschüttungen vorzusehen. Insbesondere der Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen sind möglichst vom Baubetrieb freizuhalten. Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen zu treffen. Nicht mehr erforderliche Versiegelungen sind zurückzubauen.

Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind nachweislich einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Grundwasserschutz:

Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen.

Der Anteil an versiegelter Fläche auf den privaten Grundstücken sollte nach Möglichkeit gering gehalten werden, um die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und somit die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet zu erhalten.

Grünordnung:

Für die Auswahl von zu pflanzenden Arten wird die Pflanzliste empfohlen, die als Anlage 1 in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.