B E G R Ü N D U N G

FÜR DIE 2. ÄNDERUNG DES 2. VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLANES „SÜDLICH DER B 6 TEIL 2 ENGELSDORF / Leipziger Straße“

D E R G E M E I N D E

E N G E L S D O R F

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER LEIPZIGER STRASSE, WESTLICH DER FLURSTÜCKE 135 / 132 / 166e / 166d, NÖRDLICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE PARALLEL ZUR BAHNSTRECKE, ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG (FLURSTÜCKE 141/1 + 141) SOWIE ÖSTLICH DER KLEINGARTENANLAGE

Planverfasser:

R+K
Architekten + Ingenieure Planungsgesellschaft mbH
Leipziger Straße 106-112, 04439 Engelsdorf

E-164.2.2

BEGRÜNDUNG

2. ÄNDERUNG DES 2. VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLANES „SÜDLICH DER B 6"

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

2. Rechtsgrundlage

3. Lage, Umfang und Beschreibung des Bebauungsgebietes

4. Städtebauliche Zielsetzung

5. Planungsrechliche Maßnahmen

   5.1. Bauliche Nutzung
   5.2 Grundflächenzahl
   5.3 Geschosse
   5.4. Grundstücksgröße
   5.5 Baugrenzen
   5.6 Wohnungszahl / WE

6. Erschließung

   6.1 Fahrverkehr
   6.2 Ruhender Verkehr
   6.3 Öffentlicher Verkehr
   6.4 Fuß- und Radwege
   6.5 Ver- und Entsorgung
   6.5.1 Wasser - Abwasser
   6.5.2 Gas
   6.5.3 Elektro - Strom
   6.5.4 Müll
   6.5.5 Regenwasser

7. Soziale, kulturelle und sportliche Belange

8. Erschließung

9. Städtebauliche Werte

10. Umwelt

    10.1 Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen
    10.2 Schallschutz

E-164.2 3

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

Die Gemeinde Engelsdorf liegt an der östlichen Stadtgrenze von Leipzig in der Nähe der Autobahnanschlußstelle Leipzig-Ost der A14. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Sommerfeld, Althen, Baalsdorf und Kleinpösna mit Hirschfeld. Die Ortsteile sind 1994 und 1995 eingemeindet worden.

Die Größe des Gemeindegebietes beträgt 2.240 ha und die Einwohnerzahl liegt bei einem Wert von 9.248 am 30.04.1996. Ab 1993 ist die Einwohnerzahl sehr stark angestiegen, womit auch die Bedeutung des Wohnstandortes Engelsdorf für die Region Leipzig dokumentiert ist.

Die besondere verkehrstechnische Lage der Gemeinde ist der Grund dafür, daß sich relativ viele Gewerbebetriebe angesiedelt haben, denn die kurze Entfernung zur Autobahn 14, die Nähe zum Flughafen Leipzig sowie die S-Bahn-Verbindung (13 min) zum Hauptbahnhof Leipzig sind gute Argumente für einen geeigneten Arbeits- und Wohnstandort am Rande eine Großstadt.

Die Infrastruktur der Gemeinde läßt eine weitere Entwicklung von Wohngebieten zu, da die Kapazitäten ausreichend bemessen sind und den erwarteten Zuwachs aus dem Plangebiet ohne Probleme aufnehmen können.

Der zweite vorzeitige Babauungsplan „südlich der B 6" wurde am 06.11.1995 unter der Reg.-Nr. 08/37/95 und AZ 51.2511.2 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt und ist am 28.02.1996 in Kraft getreten. Mit der zweiten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die gemeindlichen Planungsziele, Umnutzung der Gewerbefläche in Misch- und Wohnbauflächen vollzogen werden, da die jetzige Nutzung als Gewerbegebiet inmitten einer gewachsenen Misch- und Wohngebietsstruktur städtebaulich umstritten ist, und weil eine festgeschriebene Nutzung als Gewerbegebiet auch andere Nutzungen als die jetzt bestehende möglich macht. Dieses könnte zu erheblichen Konflikten führen, die an dieser Stelle von der Gemeinde nicht gewollt sind, und die durch die Umnutzung vermieden werden sollen.

E-164.24

2. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung.

3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).

5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529 bzw. 1654).

6. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994 (Sächs.GVBl. S. 1401).

7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 16.12.1992 (SächsGvBl. S. 571) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

8. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 23.02.1993 SächsGVBl. S 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S 1261).

E-164.25

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Leipziger Straße, westlich der Flurstücke 135 / 132 / 166e /166d, nördlich der öffentlichen Grünfläche parallel zur Bahnstrecke, östlich der Wohnbebauung (Flurstücke 141/1 + 141) sowie östlich der Kleingartenanlage. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 70.900 qm.

Für das Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der am 12.07.1993 von der Gemeinde beschlossen wurde und der ein Gewerbegebiet zur Bestandsabsicherung der bestehenden Betriebe beinhaltet.

Auf dem Gelände befinden sich zur Zeit noch verschiedene Werks-, Verwaltungs- und Produktionsgebäude. Nahezu 62 % der gesamten Fläche bestehen aus befestigten Hof- und Wegeflächen, sind also versiegelt.

Die Gebäude sind zwei- und dreigeschossig in verschiedenen Bauarten je nach Nutzungsart.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Leipziger Straße / Bundesstraße 6, die als Hauptausfallstraße aus Leipzig Richtung Autobahn A14 anzusehen ist.

Im Süden verläuft die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG, die mit einem ca. 30 m breiten Grünstreifen von dem Plangebiet abgegrenzt wird. Im Osten und Westen schließen sich vorhandene Mischbebauungen aus Wohngebäuden und Einzelhandelsgeschäften an, sowie eine Kleingartenanlage.

E- 164.26

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Engelsdorf beabsichtigt den beschlossenen Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern, da die festgeschriebene Gewerbefläche umgewidmet werden soll in ein allgemeines Wohngebiet bzw. in ein Mischgebiet an der Leipziger Straße, um städtebauliche Konflikte zwischen Gewerbe und umgebender Wohnnutzung zu vermeiden.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb einer bebauten Ortslage mit Wohnhäusern und Einzelhandelsgeschäften, die durch einen Grünbestand mit Gärten, Innenhöfen und mit einer Kleingartenanlage charakterisiert ist.

Die Gewerbefläche mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche bildet inmitten dieser Struktur einen Fremdkörper, und es ist Wille der Gemeinde, die Gewerbebetriebe auszulagern zugunsten einer lockeren Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenwohnhäusern sowie Geschoßwohnbauten und einem höher verdichteten Bereich aus Dienstleistung
und Wohnen an der Leipziger Straße. Die Erschließung wird über eine neue Verbindungsstraße im Zentrum des Plangebietes gewährleistet; die Anschlußstraßen Richtung Jahnstraße und Bahnhofstraße bzw. über die Wiesenstraße zur Leipziger Straße bestehen bereits.

Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, das gesamte Gebiet zwischen Bahnhofsstraße bis zur Oststraße als zusammenhängendes Quartier für Wohnbebauung und Dienstleistung bzw. Einzelhandel zu gestalten.

Die Bebauung an der Hauptstraße ist in der Geschossigkeit und in der Nutzung als differenzierte verdichtete Mischbaufläche vorgesehen, die als Begrenzung und Abschirmung des Straßenraumes zum südlichen ruhigeren, allgemeinen Wohngebiet dient.

Die Geschosswohnbauten südlich der Planstraße A sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß und orientieren sich als Abstufung Richtung Bahnlinie an der angrenzenden Einzelwohnhausbebauung.

Der südliche Rand des Plangeltungsbereiches erhält eine Grünfläche in einer mittleren Tiefe von 25 m, die als Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gestaltet wird, und die gleichzeitig einen bepflanzten Schallschutzwall von mindestens 3,0 m Höhe beinhaltet, der als Immissionsschutz gegenüber der Bahnstrecke dient. Im südlichen Bereich wird ein Regenwasser-Rückhaltebecken in biotopähnlicher Gestaltung eingeplant, der als Auffangbecken für das Regenwasser im Plangebiet fungiert.

E· 164.2

Die Gemeinde Engelsdorf möchte diesen Bebauungsplan vorrangig beschließen und dafür andere bereits rechtskräftige Bebauungspläne für Wohnbebauung wieder zurückentwickeln, weil speziell dieses Gelände geeignet ist für eine zentrale Wohnanlage, die weitestgehend über vorhandene Erschließungsstraßen verfügt und nicht durch aufwendige Maßnahmen in der Infrastruktur aufgerüstet werden muß. Für die Umwidmung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen seitens der Gemeinde bereits gefaßte Beschlüsse. Hierdurch ist die Situation geschaffen, daß durch die Änderung dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde geschaffen werden. Man kann von einer ausgeglichenen Bilanz ausgehen. Darüber hinaus bietet sich hier die Gelegenheit
eine mit ca. 62 % relativ hoch versiegelte Gewerbefläche zurückzuführen auf einen Versiegelungsgrad von ca. 25 % und die Differenzflächen mit Pflanzgeboten und grünordnerischen Maßnahmen zu belegen.

E - 164.2 B

5. Planungsrechtliche Maßnahmen

Bauliche Nutzung:

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele wird das Plangebiet durch eine Wohnsammelstraße, als Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Jahnstraße erschlossen, die Einzelhausbebauung wird durch eine davon abzweigende, verkehrsberuhigte Ringstraße erschlossen.

Das Gebiet wird im nördlichen Teil als Mischgebiet und südlich der Planstraße A als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO differenziert nach Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Für die Hausgruppen ist die Ausnutzung nach überschlägiger Ermittlung eines Minimalgrundstückes gewählt worden. Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet staffelt sich von 0,25 für Einzelhausbebauung bis 0,4 bei den Geschoßwohnbauten und den Reihenhäusern.

Die Geschoßflächenzahl wird nach der Geschossigkeit gegliedert in 0,8 - 1,2 im Mischgebiet, und 0,4 bis 0,8 im allgemeinen Wohngebiet bei der zweigeschossigen Bauweise.

Die Festlegung der großflächigen Baugrenzen gestattet den Planern der Wohngebäude gestalterische Freiräume im Rahmen der sächsischen Bauordnung.

Eine abweichende Bauweise wurde für die Reihenhausbebauung vorgesehen weil die Gebäudelänge für diese Bereiche die 50-m-Länge überschreiten soll.

Für die Anzahl der Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Begrenzung erfolgt, damit keine Wohnraummaximierung erfolgen kann, und der Charakter einer landschaftsverträglichen Wohnbebauung erhalten bleibt.

Die Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße wird über einen anliegenden Gestaltungsplan geregelt. Die Anzahl der öffentlichen Parkflächen wurde überschlägig ermittelt und muß bei einer real vorliegenden Planung überprüft werden.

E - 164.2 g

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Fahrverkehr

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert durch die Leipziger Straße im Norden und durch die Anbindung der Planstraße A + B an die Bahnhofs- und die Jahnstraße.

Die Planstraße A erhält als Wohnsammelstraße eine Trassenbreite von 6,50 m und wird durch Parkflächen und Grünstreifen mit Baumpflanzungen ergänzt. Die Straße wird verkehrsberuhigt festgesetzt mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Der Verkehrsabfluß aus dem Wohngebiet im Süden und dem Mischgebiet nördlich der Planstraße A soll sowohl in westlicher Richtung zur Bahnhofstraße bzw. über die Wiesenstraße zur Leipziger Straße als auch in östlicher Richtung über den Jahnweg und die Oststraße erfolgen.

Die Planstraße B wird als Anliegerstraße verkehrsberuhigt ausgebaut und dient als Erschließung für die Einzel- und Gruppenhäuser; für eine Reihenhauszeile ist eine Wohnstraße zur Erschließung eingeplant.

Der Individualverkehr aus dem Plangebiet wird in der geschilderten Art und Weise über die beschriebenen Straßen abgeleitet und kann in Richtung Leipzig oder Richtung Autobahn 14 über die Autobahnanschlußstelle Leipzig-Ost geführt werden.

6.2 Der ruhende Verkehr

ist in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten auf der Basis 1,5 St/WE zu ermitteln und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für den Bebauungsplan sind durch überschlägige Ermittlungen Flächen für Kfz-Stellplätze bzw. Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen.

Die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser haben Stellplätze bzw. Carports oder Garagen auf der eigenen Grundstücksfläche.

Stellplätze, Carport und Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen bzw. in den überbaubaren Flächen zulässig, um eine Zergliederung der einzelnen Bereiche zu verhindern und um auch untergeordnete bauliche Anlagen in Art und Form einzugrenzen.

6.3 Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird betrieben von der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH und bedient die Gemeinde Engelsdorf über die S-Bahn, nächster Haltepunkt ist der Bahnhof Engelsdorf-Ost, der von dem Plangebiet ca. 500 m entfernt ist. Bis zum Hauptbahnhof Leipzig beträgt die Fahrzeit ca. 15 Minuten.

E-164.2 10

Die Endhaltestelle der Straßenbahn Richtung Leipzig liegt in ca. 900 m Entfernung in Höhe der Auenstraße am Paunsdorf-Center.

Die Straßenbahnlinien 3, 6 und 8 fahren über verschiedene Linienführungen in Richtung Stadtzentrum bzw. nach Grünau, Großzschochen und nach Gohlis. Die Onnibuslinien E, J, N und Q ergänzen das Liniennetz und bedienen S-Bahnhöfe und Bereiche zwischen den Bahnstrecken.

6.4 Fuß- und Radwege

Durch die bestehende Ortsdurchfahrt Bundesstraße 6 / Leipziger Straße, die keinen Fahrradweg enthält und auch aufgrund der Örtlichkeit keine Umbaumöglichkeit besteht, bekommt die Wiederherstellung des Wiesenweges von der Wiesenstraße zum Jahnweg besonders für Radfahrer und Fußgänger eine besondere Bedeutung. Hierdurch hätten die Radfahrer und Fußgänger die Möglichkeit, den Wiesenweg, parallel zur Bundesstraße 6 / Leipziger Straße, in Ost-West-Richtung zu nutzen. Dieses würde eine positive Ergänzung zum innerörtlichen Rad- und Fußwegenetz darstellen.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Wasser - Abwasser

Die Wasserversorgung ist gewährleistet durch die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH in Verbindung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig Land, der zugleich auch für die Entsorgung der Abwässer zuständig ist.
Der Kanal in der Leipziger Strasse kann die Abwassermengen ohne Überstau abführen, es sollten jedoch Teilmengen über den Kanal im Jahnweg abgeleitet werden. Das Regenwasserbecken wird zusätzlich zu einer Entlastung des Kanalsystems führen.

6.5.2 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die EWS Erdgas-West-Sachsen GmbH mit Sitz in Leipzig übergreifend ist das Gasversorgungssystem dem Verbundnetz Gas AG angegliedert.

6.5.3 Elektro-Strom

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist gewährleistet durch die WESAG und der Anschluß an das Fernmeldenetz wird sichergestellt durch die Telecom Leipzig.

E - 164.2 11

6.5.4 Müll

Die Firmen UWE und ATG garantieren die Entsorgung des Hausmülls im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr und im Rahmen des Dualen Systems (DSD), sowie die Entsorgung des Sperrmülls, der Gartenabfälle und zum Teil des Sondermülls.

Glas, Papier und Leichtverpackungen werden über Container, die an verschiedenen Standorten placiert worden sind, der Wiederverwertung zugeführt.

6.5.5 Regenwasser

Für die Regenentwässerung des Plangebietes wird auf dem Gebiet innerhalb der Grünfläche ein Regenwasser-Rückhaltebecken vorgesehen, das biotopähnlich angelegt wird und im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Uferrandbepflanzungen erhält.

Das Baugrundstück besteht zur Zeit zu ca. 62 % aus versiegelten Flächen, die auch über das öffentliche Kanalsystem entwässert werden. Im Rahmen der neuen Bebauung wird eine Entsiegelung vorgenommen und das Verhältnis der versiegelten Flächen zu den offenen Flächen wird wesentlich geringer ausfallen. Das gesamte Regenwasser wird in dem neugeschaffenen Auffangbecken gesammelt und über einen Überlauf in den vorhandenen Vorfluter geleitet.

6.5.6 Altlasten

Im Plangebiet sind 4 Altlasten-Verdachtsflächen bekannt, die in dem Verdacht stehen, dass von ihnen eine Umweltgefährdung ausgehen könnte. Im Zuge baulicher Massnahmen muss an diesen Standorten vor Baubeginn ein Gutachten erstellt werden und gegebenenfalls Sanierungsmassnahmen getroffen werden.
Die Lage der Flächen ist mit entsprechender Nummerierung dargestellt und die Klassifizierung wird wie folgt angegeben:

Standort 1: Ehemaliges Kaltlager für Öle und Lösungsmittel
Ehemaliges Säurelager (Auffangwannen vorhanden)
Schäum- und Entfettungsraum (Betonfussboden)
Standort 2: Kaltlager / Freifläche für Öle und Lösungsmittel
Farblagerräume (Betonfussboden)
Standort 3: Stanzerei mit Einsatz von Kühlmitteln (Betonfussboden)
Kompressorraum (Betonboden)
Standort 4: Abfüllplatz für Bohremulsion (Betonboden)
Späneboxen für schmiermittelbehaftete Metallspäne
(Betonboden)

E-164.2 12

7. Soziale, kulturelle und sportliche Belange

In der Gemeinde Engelsdorf gibt es acht Kindergärten bzw. Kindertagesstätten mit ca. 530 Plätzen.

In Engelsdorf existieren eine Grundschule, ein Gymnasium, eine Förderschule und zwei Musikschulen.

Sportliche Einrichtungen sind an verschiedenen Standorten zu finden:

1) 3 Sportplätze
2) Sporthallen
3) Tennisplätze

Aus dem Wohnungszuwachs entstehen neue Bedürfnisse an den Gemeinbedarf bzw. an sportlichen Einrichtungen. Die Gemeinde wird im Rahmen der Gesamtentwicklungen überprüfen welche konkreten Maßnahmen zur Deckung des zusätzlichen Bedarfes notwendig sind.

E- 164.2 13

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Planstraße A als Verbindung zwischen Wiesenweg und Jahnweg verkehrstechnisch erschlossen, die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße B als Ringstraße. Alle Straßenflächen werden mit geeigneten Maßnahmen als verkehrsberuhigte Zonen ausgebildet.

Im Rahmen der Baumaßnahmen an der Erschließungsstraße werden auch die Ver- und Entsorgungssysteme in den Straßen verlegt.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden von den Investoren übernommen und nach Abschluß der Maßnahme auf die Grundstückspreise umgelegt.

E-164.2 14

9. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes		70.900 qm
davon		
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	10.700 qm
öffentliche Grünflächen	ca.	10.700 qm

		Grundstücksflächen gesamt	pro WE	Anzahl WE
Wohnbauflächen				
Einzelhäuser	ca.	6.200	ca. 563,5	11
Doppelhäuser	ca.	4.870	ca. 304,4	16
Reihenhäuser	ca.	10.000	ca. 322,5	31
Mehrfamilienhäuser	(1. ca.	3.840	ca. 98,5	39
ca. 10.900 m²	(2. ca.	2.200	ca. 122,2	18
	(3. ca.	4.860	ca. 108,0	45
		ca. 31.970 m²		160 WE
Mischbauflächen				ca. 120 WE
Dienstleistung + Wohnen	ca.	17.500 m²		
Bebaute Fläche	ca.	7.000 m²		
		Gesamtzuwachs		ca. 280 WE

E-164.2 15

10. Umwelt

10.1 Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen

Die betroffene Fläche wird z. Zt. als Gewerbegrundstück mit einem Anteil von ca, 62 % versiegelter Oberfläche genutzt.

Gemäß § 8 Abs. 1 + 2 und § 8a Abs. 1 + 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur- und Landschaft so gering wie möglich zu halten bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Dazu sind in dem Plangebiet folgende Ansätze zu realisieren.

- Die betroffene Fläche kann als hochgradig versiegelte Fläche mit allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angesehen werden.

- Zur Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abhängigkeit zum Eingriff in Natur und Landschaft wird ein begleitender Grünordnungsplan zum Bebauungsplan aufgestellt.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden verschiedene Punkte vorgesehen:

1) Die Aufwertung der bisher mit versiegelter Fläche durch Entsiegelung und durch Anlegen von Privatgärten, unterstützt durch Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

2) Pflanzen von Straßenbegleitgrün und Alleebäumen innerhalb der Verkehrsflächen.

3) Neuanlage von öffentlichen Grünflächen mit Neuanpflanzungen

   und grünordnerischer Gestaltung.

4) Die Ausgestaltung des Regenwasser-Rückhaltebeckens als Biotop mit einer naturnahen Ausgestaltung und Bepflanzung.

E-164.2 16

Flächenbilanz:

1.	Gesamtfläche:	70.900 m²
2.	Verkehrsflächen inkl. Pflanzinseln:	10.700 m²
3.	öffentliche Grünflächen:	10.700 m²
	Zur Verfügung stehende Grundstücksflächen	49.500 m²
	Mittlere Ausnutzung bei einer GRZ von 0,4	19.800 m²
	Restflächen = Privatgärten:	29.700 m²
	50 % als Gärten:	14.950 m²
4.	Versiegelte Flächen:	
	Bebauung:	19.800 m²
	und Verkehrsflächen	10.700 m²
	Versiegelte Fläche	30.500 m²
5.	Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen:	10.700 m²
	Privatgärten:	14.800 m²
	Grünflächen	25.800 m²

Zusammenfassend betrachtet sind die o. g. Ausgleichsmaßnahmen geeignet einen ausreichenden Gegenpol zu den verbleibenden versiegelten Flächen zu bilden unter der Berücksichtigung, daß eine ökologisch wenig wertvolle Fläche generell aufgewertet wird.

E-164.2 17

10.2 Schallschutz

Für die geplante Bebauung gemäß Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schall und Schwingungstechnik Goritzka und Partner, Engelsdorf vom 15.06.1996 (Schallgutachten Nr. 610/96) erstellt.
Ein Ergänzungsgutachten mit Datum vom 30.04.97 (Nr.610E/97) ergab konkrete Werte unter Einbeziehung der geplanten Bebauung.

In der Beurteilung zeigten sich Überschreitungen in den Grenzwerten der DIN 18005 sowie des Bundesimmissionsscutzgesetzes, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Diese beziehen sich hauptsächlich auf den indirekten Einflußbereich im Norden an der Leipziger Straße, wie im Süden der direkte Einflußbereich an der Bahnstrecke.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Schallschutz der Bauteile entsprechend der Schallschutzklassen nachzuweisen. Es gelten die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie die VDI-Richtlinie 2719.

In der Planzeichnung sind die Bereiche, in denen schallschutztechnische Maßnahmen vorzunehmen sind, gekennzeichnet.

Engelsdorf, den 10.06.97

.....
Zocher - Der Bürgermeister

Gemeinde Engelsdorf
Landkreis Leipziger Land

E-164.2 18