ANLAGE 3

Stadt Leipzig

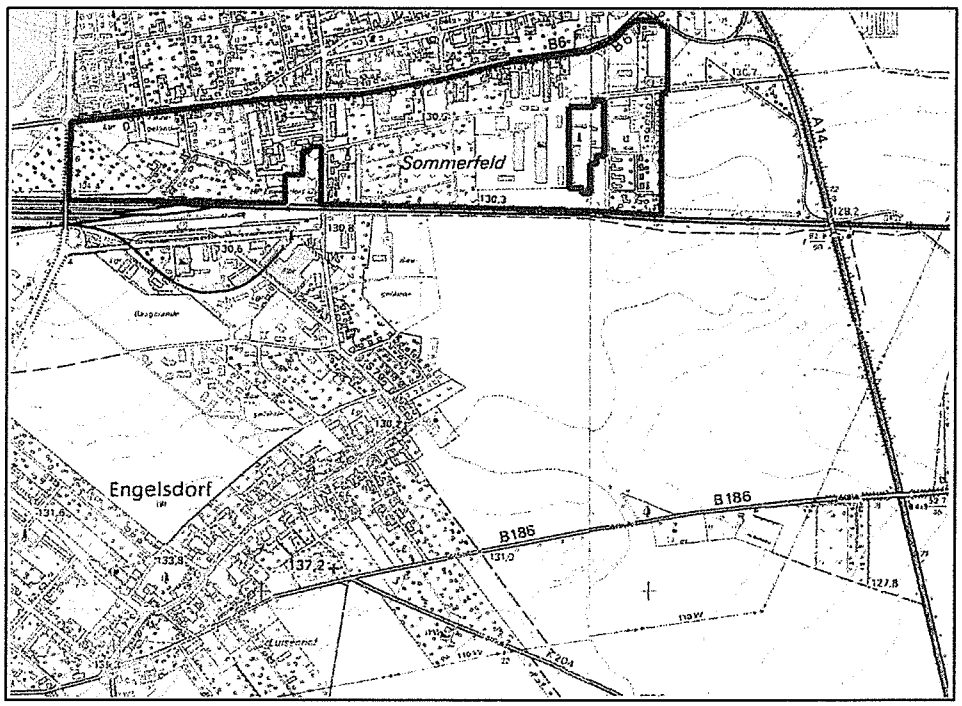
Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-164 Südlich der B 6 4. Änderung

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Engelsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Darstellung des Gebietes der 4. Änderung



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:
Ingenieurbüro Hanke
Bau- und Umweltplanung
Beratende Ingenieure VBI
Stadt- und Landschaftsplaner
Architekten VDA
04827 Machern, Polenzer Straße 6 b
Telefon 034292 / 710- 0 / Fax 034192 / 710- 30

18.11.2005

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung

1. Lage und Größe des Änderungsgebietes ... 3
2. Planungsanlass und –erfordernis ... 3
3. Ziele und Zwecke der Planung ... 3
4. Verfahren ... 4

B Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Änderungsgebietes und angrenzender Bereiche ... 4
5.1. Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation ... 4
5.2. Verkehr ... 4
5.3. Technische Infrastruktur ... 5
5.4. Soziale Infrastruktur ... 5
5.5. Naturräumliche Bedingungen ... 5
5.6. Lärmimmissionen ... 6
5.7. Altlasten ... 7
6. Planerische Grundlagen ... 7
6.1. Planungsrechtliche Grundlagen ... 7
6.1.1. Flächennutzungsplan ... 7
6.1.2. Bebauungspläne ... 8
6.1.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben ... 8
6.2. Sonstige Planungen ... 9
6.2.1. Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung" ... 9
6.2.2. Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen" ... 9
7. Umweltbericht ... 9
7.0. Einleitung ... 9
7.1. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ... 9
7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich ... 9
7.2.1. Menschen ... 9
7.2.2. Flora, Fauna ... 10
7.2.3. Boden ... 10
7.2.4. Wasser ... 10
7.2.5. Luft ... 11
7.2.6. Klima ... 11
7.2.7. Landschaftsbild ... 11
7.2.8. Kultur- und Sachgüter ... 11
7.2.9. Wechselbeziehungen ... 11
7.3. Beschreibung des Vorhabens, zu erwartende Auswirkungen und Vorhabensalternativen ... 11
7.3.1. Standort ... 11
7.3.2. Art des Vorhabens, Art der baulichen Nutzung ... 11
7.3.3. Größe des Vorhabens / Maß der baulichen Nutzung / Flächeninanspruchnahme ... 12
7.3.4. Immissionen ... 12
7.3.5. Alternativprüfung und Auswahlgründe ... 13

7.4. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen ... 13
7.4.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ... 13

7.4.2. Grünordnerische Maßnahmen 13
7.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben ... 14
7.6. Zusammenfassung 14
8. Ergebnisse der Beteiligungen 15
8.1. Öffentliche Auslegung des Entwurfes 15
8.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 15
8.3. Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung 16
9. Städtebauliches Konzept 16

C Inhalt der Bebauungsplanänderung

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 17
11. Baugebiete 17
11.1. Art der baulichen Nutzung 17
11.2. Maß der baulichen Nutzung 17
11.3. Bauweise 17
11.4. Überbaubare Grundstücksfläche 18
12. Verkehrsflächen 18
13. Grünflächen 18
13.1. Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 18
14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 18
15. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19
16 Örtliche Bauvorschriften 19

D Städtebauliche Kalkulation und Kosten

17.1. Flächenbilanz des Plangebietes 19
17.2. Kosten 20

Anhang

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Änderungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Ost der Stadt Leipzig im Ortsteil Engelsdorf. Hier befindet es sich zwischen der Riesaer Straße (ehemalige B 6) und der Bahnlinie Leipzig – Dresden, sowie zwischen der Hans- Weigel- Straße und der Autobahn A 14.
Das Plangebiet umfasst ca. 70 ha.
Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes westlich vom Jahnweg. Er umfasst mit ca. 1,95 ha ausschließlich Flurstücke der Gemarkung Sommerfeld, die sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers, der Reinbau GmbH Leipzig, befinden.
Die räumliche Lage des Änderungsgebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Punkt 10. beschrieben.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der 1996 genehmigte B-Plan sah im mittleren Teilbereich in östlicher Richtung zum Jahnweg eine Abstufung nach der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet über Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet vor.
Für einen Teilbereich wurde das Verfahren zur 1. Änderung 1997 durchgeführt, mit dem Ziel, anstelle des festgesetzten Gewerbegebietes ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.
Nunmehr befindet sich unmittelbar östlich an diese Änderung angrenzend ein Gebiet, welches Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung und für ein Mischgebiet enthält, das praktisch als Insellage von geplanter und bestehender Wohnnutzung umgeben ist. Zusätzlich zum geschaffenen Planungsrecht sind in der Umgebung des Jahnweges in den letzten Jahren auf der Grundlage des bestehenden Rechtsplanes mehrere Einfamilienhäuser entstanden. Damit hat sich der Entwicklungsschwerpunkt im Umfeld des Jahnweges zugunsten der Wohnfunktion verlagert.
Die Realisierung der gewerblichen als auch der gemischten Nutzung ist auf absehbare Zeit nicht erkennbar und wäre auf Grund des umgebenden Wohnens nicht zu vertreten.
Auf den noch brachliegenden Flächen beabsichtigt die Firma Reinbau GmbH Leipzig Einfamilienhäuser zu errichten. Um das dazu erforderliche Planungsrecht zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen ist eine Planänderung erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Zweck dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Bebauungsplan E – 164 an die städtebaulichen Gegebenheiten anzupassen. Durch die Verlagerung des Entwicklungsschwerpunktes zum Wohnen ist die Art der Nutzung entsprechend der städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich zu ändern.

Das Maß der Nutzung ist der Wohnsituation entspr. § 17 BauNVO anzupassen. Ebenso ist eine öffentliche Erschließung erforderlich.

Das Gebietes soll durchgrünt werden.

Weiterhin sind die Belange des Schallschutzes, hervorgerufen durch die Lärmbelastungen der Bahnstrecke Leipzig – Dresden, zu beachten.

4. Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers stimmte der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 21.01.2003 der Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E- 164 „Südlich der B 6"- 4. Änderung zu.
Die Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden wurden entspr. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E- 164 „Südlich der B 6" aufgefordert.
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 13.07.2005. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 02.08.2005 bis 16.09.2005 durchgeführt. Das Ergebnis ist im Punkt 8.1 und 8.3. erläutert.
Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nicht durchgeführt worden, da im Gebiet selbst die Wohnfunktion schon bestimmend ist und deshalb keine Auswirkungen auf die Nachbargebiete zu verzeichnen sind.
Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem „Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft.
Dieses Verfahren wird gemäß des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Änderungsgebietes und angrenzender Bereiche

5.1. Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation

Beim Änderungsgebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, welche teilweise stark versiegelt war. Sie wurde im Zuge der Baufreimachung von seiner überwiegend ehemaligen gewerblichen Nutzung beräumt.
Im südlichen und östlichen Teil des Änderungsgebietes wurden bereits Einfamilienhäuser errichtet. Weiterhin wurde ein ehemaliges eingeschossiges Bürogebäude als Wohnbungalow umgenutzt und genießt Bestandsschutz. Aufgrund seiner Lage und Kubatur stellt es im Hinblick auf die geplante und zum Teil schon realisierte Bebauung und Gestaltung des Änderungsbereiches aber eher einen störenden Faktor da.
Südlich des Änderungsgebietes verläuft die Bahnlinie Leipzig – Dresden.

Östlich des Änderungsbereiches grenzt der Jahnweg. Der Bereich östlich des Jahnweges ist durch eine gewachsene Wohnbebauung geprägt.
Westlich des Änderungsgebietes wird noch Gewerbe ausgeübt, obwohl der Standort als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Es ist aber mit der Abwanderung des Gewerbes in ein Gewerbegebiet der Stadt Leipzig und mittelfristig mit der Umsetzung der festgesetzten Planung als Wohnbaufläche zu rechnen.

5.2. Verkehr

Das Änderungsgebiet wird durch den Jahnweg erschlossen. Der Jahnweg mündet auf die Riesaer Straße und von dieser unmittelbar zur neue Bundesstraße B 6 und darüber zur Autobahn A 14.
Der Standort verfügt über schlechte ÖPNV- Anbindungen, da die nächsten Haltestellen in Richtung Stadtzentrum am Bahnhof Engelsdorf oder am „Paunsdorf Center" ca. 2 km entfernt sind. Die Bushaltestelle an der Sabinenstraße wird in unregelmäßigen Abständen bedient und der Bus verkehrt hier zwischen Paunsdorf und Taucha.

5.3. Technische Infrastruktur

Im Bereich des Jahnweges liegen alle benötigten Medien an. Das Änderungsgebiet kann problemlos und vollständig mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektro) erschlossen werden.
Die Trassen der envia sind im öffentlichen Verkehrsraum einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Änderungsgebiet sind z.T. bereits hergestellt bzw. befinden sich in der Realisierung.
Die innere, abwasserseitige Erschließung des Gebietes wird im Mischsystem geplant und ausgeführt. Es werden das Schmutzwasser der Grundstücke, das Regenwasser der Straße und das in gedrosselter Form abgeleitete Regenwasser der Grundstücke über eine im freien Gefälle verlegte Mischwasserleitung DN 300 abgeleitet. Die Anbindung der Mischwasserleitung erfolgt an die vorhandene Mischwasserleitung DN 300 im Wiesenweg. Hausanschlüsse sind grundsätzlich auf Schacht anzubinden.
Im Plangebiet ist die dezentrale Aufstellung der Müllbehälter geplant. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig ist zu beachten.

5.4. Soziale Infrastruktur

Zur nächsten Einkaufsmöglichkeit (Nahversorger) sind es ca. 1 km. Die nächst größere Einkaufsmöglichkeit befindet sich im „Paunsdorf Center" in ca. 2 km Entfernung.

Die nächst gelegenen Schule befindet sich in der Riesaer Straße und ist eine Sonderschule für Lernbehinderte. Im Ortsteil Engelsdorf, südlich der Bahn, befinden sich eine Grundschule und ein Gymnasium noch in fußläufiger Erreichbarkeit. Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Paunsdorf und im Ortsteil Mölkau.

5.5. Naturräumliche Bedingungen

Die folgende naturräumliche Beschreibung wie auch die Darstellungen im Änderungsgebiet im Anhang IV „Bestandsplan" ist vom Stand 30.01.2004.

Im Änderungsgebiet befindet sich um ein zum Abriss freigegebenes Haus, das im Bestandsplan im Anhang zu dieser Begründung dargestellt ist, eine Gruppe von Einzelbäumen (Hängebirke, *Betula pendula*). Als Sträucher konnten Flieder, Forsythie und Essigbaum aufgefunden werden. Die Gehölzgruppe ist ungepflegt, im Unterwuchs hat sich daher durch Sukzession ein Ruderalstandort entwickelt. Neben Kanadischer Goldrute, dominieren verschiedene Grasarten. Als krautige Pflanzen treten weiterhin vorrangig Weiße Taubnessel, Löwenzahn, „Disteln" und „Klee" auf. Zahlreich wächst Essigbaum heran. Zusätzlich wurden einige jungwüchsige (ca. 0,6m hoch) Hängebirken und (3) Bergahornexemplare bestimmt.
Die Bäume an der Ostseite des Hauses zeichnen sich teilweise durch guten Wuchs aus. Insbesondere trifft dies auf das Einzelexemplar an der Nordseite des Gebäudes zu, das jedoch durch die Planungen der Erschließungsstraße nicht erhalten werden kann. An dieser Seite befinden sich auch 5 weitere, wesentlich kleinere Exemplare der Hängebirke unmittelbar an der Häuserwand. Das Einzelexemplar eines Essigbaumes ist an dieser Stelle ebenfalls durch teilweise guten Wuchs gekennzeichnet. Die Exemplare der Hängebirke an der Südseite des Gebäudes sind demgegenüber von kleineren Wuchs. Dies trifft auch auf eine ca. 10m lange nach Süden ausgerichtete Reihenanpflanzung von Hängebirke zu, welche sehr dicht (heckenartig) angelegt ist. Auch hier ist ein Erhalt aufgrund der vorgesehenen Bebauung nicht möglich.
Auf der Bebauungsfläche wurden im südlichen Bereich letztlich auch einige dichtbewachsene Kippflächen untersucht. Auf diesen dominiert beim krautigen Bestand wiederum die Kanadische Goldrute. Daneben lassen sich auch typische Nährstoffanzeiger wie Brennnessel und auch der Staudenknöterich finden. Verschiedene Distelarten, Wiesen-Margarite, Weiße und Rote Taub-

nessel sowie Wilde Möhre kennzeichnen typische Ruderalstandorte. Auf den Flächen ist als Gehölz vorrangig Hängebirke (ca. 2m hoch) wüchsig. Die südlichen Flächen des Bebauungsgebietes zeichnen sich darüber hinaus durch einen starken Bewuchs mit Weißdorn (ca. 3m hoch) aus.
Am äußersten Nordrand des Bebauungsgebietes (Begrenzung Wiesenweg) befinden sich zwei ca. 18m hohe Zypressenpappeln. Beide Bäume sind teilweise gut gewachsen, lediglich an einem Exemplar ist ein größerer Kronenschaden festzustellen, da ein Starkast abgebrochen ist. Es wurden augenscheinlich keine Krankheitsanzeichen festgestellt. Da sich teilweise Totholz (Schwach- und Feinäste) an den Bäumen befindet, bestehen zum Teil Sicherheitsrisiken durch herunterfallendes Holz.
In Stammnähe ist Aufwuchs von Bergahorn und Schwarzen Holunder zu finden. Zwischen den Bäumen wächst ein derzeit ca. 1m hoher Bergahorn heran; in unmittelbarer Nachbarschaft ist ein Keimling der Pappeln aufgegangen und auf mittlerweile ca. 2m Höhe angewachsen.
Am Westrand des Planungsgebietes wurden zahlreiche kleine bis mittelgroße Bäume, vor allem Bergahorn, erfasst. So wachsen im nördlichen Teil dieser Seite des Planungsgebietes u.a. ein z.T. abgängiger Birnbaum, ein ca. 6 m hoher Bergahorn und weitere kleinere Bäume derselben Art mit 2 – 4 m Höhe. Im Gelände stockt darüber hinaus eine junge Stieleiche von gleicher Größe. Diese genannten Kleingehölze wachsen innerhalb des Planungsgeländes. Weitere erfasste Bäume in diesem Bereich wachsen unmittelbar am äußeren Rand, so dass sie noch 1 – 4m in das Gebiet hineinragen. So bilden der genannte Birnbaum sowie der Bergahorn mit drei andern ca. 6m hohen Exemplaren (Bergahorn) einen ca. 15 m langen Gehölzstreifen an der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiets. Von ebenfalls geringerer Bedeutung erscheint ein Kleingehölz bestehend aus 3 jungen Exemplaren von Bergahorn, der bereits genannten Stieleiche und einen außerhalb des Planungsgebietes wachsenden Bergahorn. Die kartierten Pflaumenbüsche wachsen ebenfalls am Außenrand und reichen ca. 1m in das Planungsgebiet hinein. Die weiteren erfassten Gehölzstrukturen erscheinen aufgrund ihrer Größe nicht erwähnenswert
Optisch von auffälliger Bedeutung ist ein Bestand von 30 Schwarzpappeln von 15 – 20m Höhe. Sie wachsen innerhalb des Planungsgebiets, wenn auch am Rand. Im Unterwuchs konnten Waldrebe sowie Weißdorn mit Sicherheit bestimmt werden. Zusätzlich wurden vier bis 4 m hohe Birken erfasst. Die Pappelreihe bildet nur eine offensichtlich Bestandslücke und zieht sich mit 5 weiteren Exemplaren auch am Südrand des Planungsgebietes entlang. Mit Ausnahme eines Baumes der wesentlich kleiner und schlecht gewachsen ist, befinden sich diese Pappeln teilweise in einem guten Zustand, stellen jedoch aufgrund ihrer Größe und ihres Alters eine potentielle Gefahr für die geplanten und zum Teil schon errichteten Gebäude dar.
Die genannten Strukturen sollten soweit als möglich erhalten werden, jedoch nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt werden, um die zukünftige positive gestalterische Wirkung des Baugebietes nicht einzuschränken.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig ist anzuwenden.
Für die Bepflanzung der Grundstücke werden im Planteil A (Planzeichnung) und B (Textliche Festsetzungen) des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese regeln die Anzahl und die Qualität der zu verwendenden Arten im Bereich der einzelnen Grundstücke.
Der Anhang zu dieser Begründung enthält eine Liste mit Pflanzempfehlungen und einer Artenliste heimischer Bäume und Sträucher.

5.6. Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E- 164 als auch die angrenzenden Bereiche sind durch ihre Lage zwischen der ehemaligen Bundesstraße B 6 (Riesaer Straße) und der Eisenbahnstrecke Leipzig – Dresden der Deutschen Bahn AG sowie durch ihre Nähe zur Autobahn A 14 durch Lärmimmissionen belastet. In Ihrer Stellungnahme zum B-Plan vom 28.07.2004 weist die DB Netz DG darauf hin, dass sie nicht für Schäden (Lärm, Erschütterungen, Staub u.s.w.) haftet, die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb ausgelöst werden. In unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnanlagen ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

In einem Gutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik, *goritzka akustik* Leipzig (Schallgutachten 1706/03; Schallimmissionsprognose für den Änderungsbereich im B-Plan E- 164, 04319 Leipzig- Engelsdorf und Ergänzungsgutachten 1706E1 / 04) war zu untersuchen, ob für den geplanten Änderungsbereich durch die o.g. Immissionen die gültigen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.
Die Ergebnisse dieses Gutachtens zeigen auf, dass im Änderungsbereich die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte fast durchgängig überschritten werden und somit schallmindernde Vorkehrungen getroffen werden müssen.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau werden tags und nachts, selbst mit einer 6 m hohen Schallschutzanlage, insbesondere im Beurteilungszeitraum nachts, noch deutlich überschritten. Die bereits vorhandene Wallaufschüttung in einer Höhe von ca. 3,50 m im südlichen Teil des Änderungsgebietes muss auf jeden Fall erhalten bleiben, da diese die bei Zugfahrten auftretenden Maximalpegel vermindert.
Neben dem vorgeschlagenen passiven Schallschutz kann, nach Empfehlung des Gutachtens, durch grundrissorientiertes Bauen ein zusätzlicher Schutz der Räume vor Lärm erzielt werden, das heißt schutzbedürftige Wohnräume, wie Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer nicht in den lärmintensiven Bereichen (d.h. abgewandt von den Hauptlärmquellen BAB 14 und Bahntrasse) planen, so dass die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume vor Lärm geschützt werden.
Durch die Verlärmung tritt allerdings auch eine Nutzungseinschränkung der Freiflächen ein, was den Grundstückswert mindert. Maßgebend ist jedoch die Einhaltung des Innenpegels der Räume. Dies wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird empfohlen diese nach Möglichkeit in den nördlichen Grundstücksbereichen anzuordnen.

5.7. Altlasten

In dem Änderungsgebiet sind nach Beräumung und Baufreimachung keine noch vorhandenen Altlasten bekannt. Das Änderungsgebiet kann somit als altlastenfrei bezeichnet werden.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Leipzig ist der FNP im November 2001 mit dem Gebietsstand 01.01.2000 durch das Dezernat Stadtentwicklung und Bau / Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig redaktionell zusammengefasst worden. Für den Teilflächennutzungsplan Engelsdorf, der seit Oktober 1998 wirksam ist, stellt der Flächennutzungsplan für das Gebiet der 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes für den gesamten Bereich gemischte Bauflächen dar.
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Südlich der B6 (alt)" wird die Nutzung der Grundstücke westlich des Jahnweges in Engelsdorf in Wohnbaufläche geändert.
Im unmittelbaren Umfeld der vorgesehenen Planänderung entstanden in den vergangenen Jahren mehrere Einfamilienhäuser. Für die derzeit noch gewerblich genutzten Flächen westlich des Änderungsbereiches wurde bereits 1997 Planungsrecht für den Wohnungsneubau geschaffen. Damit hat sich der Entwicklungsschwerpunkt im Umfeld des Jahnweges zugunsten der Wohnfunktion verlagert. Da die noch brach liegenden Grundstücke, die sich im Umgriff der geplanten B-Planänderung befinden, nun ebenfalls für den Wohnungsbau genutzt werden sollen, ist das Ziel des FNP einer gemischten Nutzung für diesen Bereich nur noch sehr schwer umsetzbar. Aufgrund dessen kann das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB nicht vollständig eingehalten werden. Daher ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich.
Die Paralleländerung Nr. 54 für die FNP-Darstellungen im Umgriff des B-Planes Nr. E-64 "Südlich der B6 (alt)" wird nicht separat weitergeführt, sondern in das laufende Verfahren zur Fort-

schreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert:

- In den Jahren 2003 und 2004 wurden teilräumliche FNP-Vorentwürfe für die Ortsteile Rückmarsdorf-Burghausen, Miltitz, Lausen, Liebertwolkwitz und Holzhausen erarbeitet. Diese Ortsteile verfügten zum Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform über keinen wirksamen FNP. Hierzu wurden jeweils eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.
- Für die Ortsteile Seehausen einschließlich der eingemeindeten Teile von Radefeld und Podelwitz, sowie für Knautnaundorf und Rehbach wird gegenwärtig der jeweilige Vorentwurf vorbereitet. 2005 finden hierzu die Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.
- Im weiteren Verfahren werden auch die Darstellungen des wirksamen FNP für das alte Stadtgebiet einschließlich der eingemeindeten Ortsteile mit wirksamen FNP auf ihre Aktualität hin überprüft und ggf. geändert. Dieser gesamtstädtische Vorentwurf soll ebenfalls 2005 in einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgestellt und diskutiert werden. Für das Jahr 2006 ist die Offenlage des überarbeiteten FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant. Mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP kann somit ab ca. 2007 gerechnet werden.

Im Rahmen des beschriebenen Verfahrens der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. E-64 "Südlich der B6 (alt)" Berücksichtigung finden und die Darstellung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche geändert.
Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.
Mit der Diskussion der oben beschriebenen Darstellungsänderungen für den Bereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. E-64 "Südlich der B6 (alt)" im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung 2005 wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung des B-Planes Nr. E-64 ein Planungsstand erreicht sein, der belegt, dass der B-Plan den zukünftigen Darstellungen des FNP entsprechen wird und nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden kann.

6.1.2 Bebauungspläne

Die Planung hat als Grundlage den Bebauungsplan Nr. E-164 „Südlich der B 6".
Das Verfahren zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Südlich der B 6" wurde in den Jahren 1991 bis 1995 von der früheren Gemeinde Engelsdorf erarbeitet.
Der Bebauungsplan E – 164 „Südlich der B 6" ist seit dem 21.02.1996 in Kraft. Für einen Teilbereich von ca. 8 ha unmittelbar westlich des jetzigen Änderungsgebietes wurde das Verfahren zur 1. Änderung im Jahre 1997 durchgeführt mit dem Ziel, anstelle des festgesetzten Gewerbegebietes ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Diese Änderung trat am 27.08.1997 in Kraft.
Weitere 2 Änderungen, die den hier zu behandelnden Änderungsbereich nicht berühren, haben die Aufhebung des räumlichen Geltungsbereiches für einzelne Teilbereiche des B-Planes zum Inhalt.

6.1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben basieren auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (Teilplan Wohnungsbau) wird der Standort in der Kategorie „Weitere Flächen mit Bau- und Planungsrecht" aufgeführt. Standortnachteile bestehen insbesondere in der schlechten ÖPNV-Erschließung sowie in Immissionsbelastungen durch die ICE-Strecke Leipzig – Dresden und die Autobahn A 14.
Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bereich bereits teilweise bebaut ist und im übrigen Planungsrecht für Wohnungsbau besteht, und zwar in ungünstigen Zuordnungen von Wohn- und Mischgebieten. Durch die beabsichtigte Änderung wird die städtebauliche Ordnung und die Umfeldqualität der bereits bestehenden Bebauung verbessert, da durch die geplante Bebauung und die getroffenen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Wohngebiet entsteht, das in seiner Qualität zu der bestehenden Siedlung höher zu bewerten ist, als die ursprünglichen Nutzungen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Im Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" ist kein Gebietspass für diese Fläche vorhanden und somit ohne Interesse.

7. Umweltbericht

7.0 Einleitung

Für das Vorhaben besteht nach allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

7.1. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich von Eingriffen ist nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits vor dem Beginn des Änderungsverfahrens planungsrechtlich zulässig war.

7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden für den zu betrachtenden Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes E – 164 „Südlich der B 6" selbst und für die nördlich angrenzende ruderale Freifläche bis zur Riesaer Straße (ehemalige B 6) ermittelt. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen und die südlich angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn AG mit der Bahnlinie Leipzig - Dresden wurden auf Grund ihrer Nutzung bzw. aufgrund ihrer starken Vorbelastung nicht betrachtet.

7.2.1. Menschen

Die Bedeutung und Empfindlichkeit der Flächen des Untersuchungsgebietes für die Menschen wird anhand der vorhandenen Lärmimmissionen insbesondere von der Bahnlinie Leipzig – Dresden, der nahe gelegenen Autobahn A 14 und der Riesaer Straße (alte B 6), des Angebotes an Grün- und Freiflächen, den Möglichkeiten für Freizeit und Erholung sowie der Wohnlage und Ausstattung mit Infrastruktur gemessen. Nach diesen Kriterien kommt den Wohngrundstücken, die sich an der Straße „Jahnweg" und der neuen inneren Erschließungsstraße anschließen eine mittlere bis hohe Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen zu. Die Gärten, die im Anschluss an die bestehenden Wohngrundstücke bzw. innerhalb des neu entstehenden

Wohngebietes liegen, besitzen vor allem wegen der Ausstattung mit Freiflächen eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit.
Auf Grund der Lage der bestehenden und neu entstehenden Wohngrundstücke und der Gärten im Einflussbereich der Bahnstrecke und der nahen Autobahn A 14 sind die Wohngrundstücke jedoch Lärmimmissionen durch Kraftfahrzeuge und Schienenfahrzeuge ausgesetzt.
Die Grenz- und Orientierungswerte nach der TA Lärm und der DIN 18005 werden, ausgelöst durch Verkehrslärm insbesondere der DB Strecke Leipzig – Dresden, der nahe gelegenen Autobahn A 14 und der Riesaer Straße (alte B 6), im gesamten Plangebiet fast durchgängig überschritten, so dass eine hohe Lärmvorbelastung besteht.
In Ihrer Stellungnahme zum B-Plan vom 28.07.2004 weist die DB Netz DG weiter darauf hin, in unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnanlagen mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
Auch ist nicht auszuschließen, dass vom westlich dem Änderungsgebiet angrenzenden noch bestehenden Gewerbe Störungen auf das Änderungsgebiet ausgehen, obwohl der Gewerbebetrieb sich in einem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet befindet (1. Änderung B-Plan von 1987). Nach Aussage dessen Geschäftsführers ist davon auszugehen, dass das Gewerbe in ein Gewerbegebiet verlagert wird und die festgesetzte Wohnnutzung in diesem Bereich mittelfristig umgesetzt wird.

7.2.2. Flora, Fauna

Flora und Fauna wurden nach ihrer Empfindlichkeit gegenüber Verlust von Lebensräumen, Schadstoffeintrag, Verlärmung sowie Zerschneidung und Verinselung beurteilt.
Den betrachteten und beschriebenen Freiflächen innerhalb des Änderungsbereiches kommt aufgrund der vorgefundenen Vegetation in Art und Qualität eine mittlere bis geringe Wertigkeit zu.
Große Teile des Änderungsgebietes sind im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung fast vegetationsfrei gestellt worden. Im südlichen Bereich dominieren hauptsächlich Ruderalfluren. Eine detaillierte Beschreibung der naturräumlichen Situation wird in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gegeben.
Der ruderalen Freifläche zwischen der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches und der ehemaligen B 6 (Riesaer Straße) kommt ebenfalls mittlere bis geringe Bedeutung und Empfindlichkeit zu.
Mit hoher Wertigkeit und Empfindlichkeit sind die Gärten hinter den Wohngrundstücken an der Straße „Jahnweg" und innerhalb des neu entstehenden Baugebietes zu sehen.

7.2.3 Boden

Die Freiflächen zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden sind allgemein wertvoll da diese Flächen unversiegelt sind. Die Flächen sind empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag und besitzen ein hohes mechanisches Filtervermögen.
Der ruderalen Freifläche zwischen der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches und der ehemaligen B 6 (Riesaer Straße)kommt eine höhere Bedeutung in Bezug auf Schadstoffeintrag und mechanischem Filtervermögen zu, weil hier die natürlichen Bodenfunktionen noch erhalten sind. Zudem kommt dieser Freifläche eine hohe Bedeutung als Versickerungsfläche zu.
Im Änderungsbereich ist die Versickerungsfähigkeit durch ein Gutachten nachzuweisen.

7.2.4. Wasser

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine natürlichen oder künstlich angelegten Gräben und Teiche zur Sammlung und Verdunstung des Niederschlagswassers. Die ruderale Freifläche im Norden des Änderungsgebietes besitzt auf Grund der vorhandenen Vegetationsschicht eine hohe Bedeutung als Verdunstungsfläche.
Grundwasser befindet sich in 5 – 15 m unter Flur.

Die bestehenden und entstehenden Gärten und Freiflächen im Umfeld des Vorhabens und im Vorhabensbereich selbst besitzen auf Grund ihres Beitrages zur Grundwasserneubildung insgesamt eine gewisse Bedeutung.

7.2.5. Luft

Die bestehende Luftschadstoffbelastung kann aufgrund der Lage zur Bahnstrecke Leipzig - Dresden und der Nähe zur Autobahn A 14 als deutlich belastet eingestuft werden. (Luftbelastungsindex für das Gebiet der Stadt Leipzig, Stand 1996).

7.2.6. Klima

Die nördlich an das Änderungsgebiet angrenzende ruderale Freifläche besitzen als Kaltluftentstehungsbereiche eine hohe Bedeutung. Die bereits bebauten Flächen der angrenzenden Wohnnutzungen sind gemäßigte städtische Überwärmungsbereiche (mäßig erhöhte Temperaturen, mäßige nächtliche Abkühlung, reduzierte relative Feuchte, eingeschränkter Luftaustausch, bioklimatisch belastend) ohne klimatische Ausgleichsfunktion.

7.2.7. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet selbst und unmittelbar angrenzend ist vor allem geprägt durch die Freiflächen in unterschiedlicher Qualität und östlich angrenzend durch die Bebauung im Jahnweg.
Der nördlich des Änderungsgebietes liegenden ruderale Freifläche kommt wegen ihrer gliedernden und trennenden Freiraumfunktionen und der relativen Vielfalt und Naturnähe eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. Sie besitzt gegenüber der Bebauung und Gestaltung der bestehenden und entstehenden Gärten und Freianlagen jedoch keine höhere Empfindlichkeit.

7.2.8. Kultur- und Sachgüter

Als genutzte Sachgüter im Umfeld des Vorhabens sind Gärten und Wohnhäuser zu nennen. Ein weiteres Sachgut stellen die Anlagen der Deutschen Bahn AG dar.
Archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt.

7.2.9. Wechselbeziehungen

Sowohl im Änderungsbereich als auch in der nördlich davon gelegenen ruderalen Freifläche überlagern sich Wertigkeiten und Empfindlichkeiten mehrer Schutzgüter

7.3. Beschreibung des Vorhabens, zu erwartende Auswirkungen und Vorhabensalternativen

7.3.1. Standort

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtbezirk Ost der Stadt Leipzig im Ortsteil Engelsdorf und der Gemarkung Sommerfeld. Hier befindet es sich nördlich der Bahnlinie Leipzig – Dresden sowie östlich des Jahnweges.

7.3.2. Art des Vorhabens / Art der baulichen Nutzung

Das 1,95 ha große Änderungsgebiet gliedert sich in den zur Zeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen südlichen und nordöstlichen und den zur Zeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen nordwestlichen Teilbereich für die Baurecht gemäß ihrer Ausweisung besteht.
Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes E- 164 wird für das gesamte Änderungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf Grund der durchgeführten Teilung der

Grundstücke ist zur Erschließung für die geplanten Wohngebiete eine innere Erschließungsstraße vorgesehen, die in Abschnitten realisiert wird.
Das Konzept umfasst die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen.
Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das vorliegende Änderungsgebiet ausgeschlossen, da sich hier der vorhandene Wohnstandort in seiner vorliegenden Ausprägung erweitern soll. Zudem sind im mittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes für die hier ausgeschlossenen Nutzungen weitaus besser geeignete Flächen vorhanden.

7.3.3. Größe des Vorhabens / Maß der baulichen Nutzung / Flächeninanspruchnahme

Als Grundflächenzahl (GRZ) werden für das Allgemeine Wohngebiet 0,4 festgesetzt, die damit der in §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Obergrenze entspricht.
In dem gesamten Änderungsgebiet wird für die entstehenden Wohngebäude eine maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II festgesetzt. Damit wird dem Charakter und der Höhe der vorhandenen umgebenden Bebauung Rechnung getragen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Änderungsbereich folgende Flächen in Anspruch genommen:

Wohnbaufläche (WA)	**1,74 ha**
davon Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,06 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**0,21 ha**
davon öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)	0,02 ha
Gesamtfläche des Änderungsgebietes	**1,95ha**

7.3.4. Immissionen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E- 164 als auch die angrenzenden Bereiche sind durch ihre Lage zwischen der ehemaligen Bundesstraße B 6 (Riesaer Straße) und der Eisenbahnstrecke Leipzig – Dresden der Deutschen Bahn AG sowie durch ihre Nähe zur Autobahn A 14 durch Lärmimmissionen belastet.
In einem Gutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik, *goritzka akustik* Leipzig (Schallgutachten 1706/03; Schallimmissionsprognose für den Änderungsbereich im B-Plan E- 164, 04319 Leipzig- Engelsdorf und Ergänzungsgutachten 1706E1 / 04) war zu untersuchen, ob für den geplanten Änderungsbereich durch die o.g. Immissionen die gültigen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.
Die Ergebnisse dieses Gutachtens zeigen auf, dass im Änderungsbereich die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte fast durchgängig überschritten werden und somit schallmindernde Vorkehrungen getroffen werden müssen.
Für Baumaßnahmen in den ausgewiesenen Baufenstern ergibt sich mit den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 bis 65 dB (A) tagsüber (Lärmpegelbereich III) ein für die Außenbauteile erforderliches bewertetes Bauschalldämm- Maß erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.
Da auch in der Nacht für alle Immissionspunkte über 50 dB im Schallgutachten ausgewiesen wurde, und da sich der Pegel des aus mehreren Richtungen wirkenden Verkehrslärms, unter Berücksichtigung der Gebäude – Raumanordnung, wird kaum reduzieren lassen, wird der Einbau einer fensterunabhängigen Gebäudelüftung empfohlen.
Für den Schutz des Außenbereiches ist nach Fickert/Fieseler zur Gewährleistung der normalen Unterhaltung in 1 m Abstand von einem max. Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber auszugehen (sog. ungestörte Benutzung der Außenwohnanlagen). Das Berechnungsergebnis der Ergän-

zung der Schallimmissionsprognose von </= 60,3 dB(A) entspricht somit den Voraussetzungen der Zumutbarkeit.
Durch die Verlärmung tritt allerdings auch eine Nutzungseinschränkung der Freiflächen ein, die den Grundstückswert mindert. Maßgebend ist die Einhaltung des Innenpegels der Räume. Dies wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

7.3.5. Alternativprüfung und Auswahlgründe

Eine Alternative zu der hier geplanten Wohnbebauung wäre die Beibehaltung der planungsrechtlichen Festsetzung des Mischgebietes und Gewerbegebietes oder die Aufhebung des B-Planes für diesen Teilbereich.
Diese Alternativen führen aber nicht zu einem städtebaulich vertretbaren Ergebnis, da auf der Grundlage des rechtkräftigen B-Planes bereits Wohngebäude entstanden sind bzw. im Entstehen sind und die Erschließung im südlichen Abschnitt hergestellt ist.
Ein Verzicht auf eine weitere Bebauung im noch nicht bebauten Teil des Plangebietes würde den Fortbestand einer Gewerbebrache und damit ein städtebaulicher Missstand bedeuten. Eine Nutzung dieser Fläche zu gewerblichen Zwecken steht andererseits in Widerspruch zu der überwiegend zum Wohnen geprägten Umgebung.
Aus dieser Alternativprüfung ergibt sich, dass nur die beabsichtigte Änderung des B-Planes mit dem Ziel der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führt.

7.4. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

7.4.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der gültige Bebauungsplan E – 164 mit zugehörigem Grünordnungsplan stammt aus dem Jahre 1995.
Aus der Umwandlung in ein Wohngebiet ergeben sich neue und wesentlich günstigere Bedingungen für bzw. Anforderungen an die Grünordnung, allein schon durch die wesentlich geringere Versiegelung und die Charakteristik von Freiflächen in Wohngebieten gegenüber Gewerbegebieten.
Nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB ist daher kein zusätzlicher Ausgleich und damit auch keine Bilanzierung nach dem Leipziger Modell erforderlich. Ungeachtet dessen wird in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes das Vermeidungs- und Verminderungsgebot der Eingriffsregelung nach § 18 BnatSchG beachtet. Bauflächen werden nur in dem zur Realisierung des Vorhabens nötigem Umfang, d.h. für die zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Flächen, ausgewiesen. Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen sichern das Entstehen eines grünen Wohnumfeldes.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig ist anzuwenden.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau werden tags und nachts, selbst mit einer 6 m hohen Schallschutzanlage, insbesondere im Beurteilungszeitraum nachts, noch deutlich überschritten. Die bereits vorhandene Wallaufschüttung in einer Höhe von ca. 3,50 m ist in ihrer jetzigen Form auf jeden Fall zu erhalten, da diese die bei Zugfahrten auftretenden Maximalpegel vermindert.
Bei der objektbezogenen Planung ist die Einhaltung des Innenpegels zu gewährleisten. Bei Kenntnis der genauen Lage der schutzbedürftigen Bebauung ist der maßgebliche Außenlärmpegel pro Geschoss zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und –nutzung sind die erforderlichen Schalldämm- Maße der relevanten Außenbauteile zu bestimmen.

7.4.2. Grünordnerische Maßnahmen

Der Plan setzt folgende grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches fest:

Es wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflachen je nach Grundstücksfläche Hecken- bzw. Strauchpflanzungen in heimischen Sorten bzw. das Pflanzen von einheimischen Laubbäumen vorzunehmen sind.
Die Festsetzungen dienen einer der angrenzenden Wohnumgebung angepassten Begrünung und attraktiven Gestaltung der Grundstücke sowie im westlichen Bereich, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Sichtschutz und Abgrenzung gegenüber den westlich angrenzenden Flächen.

7.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Konflikte mit angrenzenden und umliegenden Bereichen sind auf Grund der Planänderung und der vorgesehenen Nutzung als Wohnstandort nicht zu erwarten.
Negative Auswirkungen für Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Kultur und sonstige Sachgüter oder irgendwelche Wechselbeziehungen sind durch die beabsichtigte Änderung des B-Planes nicht zu erwarten.
Durch die beabsichtigte Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (ca. 38 WE) mit seinem erhöhten Schutzanspruch bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen, kann von positiven Auswirkungen der Festsetzungen gegenüber der vorher gemischten und gewerblichen Nutzung ausgegangen werden.

7.6. Zusammenfassung

Das 1,95 ha große Änderungsgebiet gliedert sich in den zur Zeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen südlichen und nordöstlichen und den zur Zeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen nordwestlichen Teilbereich, für die Baurecht gemäß ihrer Ausweisung besteht.
Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes E- 164 wird für das gesamte Änderungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Konzept umfasst die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen.
Verbunden mit dieser Änderung ist eine Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,4, was eine wesentlich geringere Versiegelung des Bereiches zur Folge hat. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhält das Plangebiet selbst, aber auch die angrenzenden und umliegenden Bereiche durch die vorgesehene Bebauung und die Neuanlage und Gestaltung der Freiflächen eine deutliche Aufwertung gegenüber der ehemaligen gewerblichen und gemischten Nutzung.
Das Baugebiet soll begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.
Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E- 164 als auch die angrenzenden Bereiche sind durch ihre Lage zwischen der ehemaligen Bundesstraße B 6 (Riesaer Straße) und der Eisenbahnstrecke Leipzig – Dresden der Deutschen Bahn AG sowie durch ihre Nähe zur Autobahn A 14 durch Lärmimmissionen belastet.
Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet ist ein höherer Lärmschutz erforderlich.
In einem Gutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik, *goritzka akustik* Leipzig (Schallgutachten 1706/03; Schallimmissionsprognose für den Änderungsbereich im B-Plan E- 164, 04319 Leipzig- Engelsdorf und Ergänzungsgutachten 1706E1 / 04) wurde eine Verlärmung der Freiflächen nachgewiesen. Der Aufenthalt im Freien entspricht aber noch den Voraussetzungen der Zumutbarkeit. Der objektbezogene Schallschutz der Innenräume ist mit dem Stand der Technik realisierbar.
Hingewiesen wird auf die noch bestehende gewerbliche Nutzung westlich des Änderungsgebietes, da an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und die gewerbliche Nutzung Bestandsschutz besitzt. Der Eigentümer des dort ansässigen Gewerbes beabsichtigt das Gewerbe an diesem Standort aufzugeben und in ein Gewerbegebiet innerhalb der Stadt Leipzig zu verlagern. .
Auch sind weitere negative Auswirkungen für Menschen, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und Kultur und sonstige Sachgüter durch das Vorhaben aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und derzeitigen bestehenden und künftigen Nutzungen nicht zu

erwarten. Im Gegenteil kann von einer gesamten Aufwertung des Untersuchungsgebietes gegenüber der bisher zulässigen Nutzung ausgegangen werden.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§3 Abs.2 BauGB)

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 02.08.2005 bis 16.09.2005 wurden keine Anregungen von Dritten / Bürger vorgebracht.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es sind 19 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.07.2004 am Planverfahren beteiligt worden.
Von den eingegangenen 17 Stellungnahmen hatten folgende 8 keine zu prüfenden Belange zum Inhalt: Handwerkskammer zu Leipzig, Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, Regionale Planungsstelle, Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Stadtreinigung, Stadtverwaltung Naunhof, Stadtverwaltung Taucha, Stadtwerke Leipzig GmbH.
Die verbleibenden 9 Stellungnahmen enthalten zu prüfende Belange, mit denen wie folgt umgegangen wurde:
Autobahnamt Sachsen
Es wird auf eine Steigerung des Verkehrsaufkommens der A14 und damit verbundene mögliche weitere Zunahme der Lärmbelastung im Plangebiet hingewiesen. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums zum B-Plan vom 13.09.2005 wurde nachgewiesen, dass im Prognosezeitraum 2015 nicht mit einer Zunahme der Lärmbelastung auf der A14 zu rechnen ist.
Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft
Der Hinweise betrifft einen Haftungsausschluss von Schäden die durch den gegenwärtigen Eisenbahnbetrieb ausgelöst werden. In unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen ist mit einer Beeinflussung der elektromagnetischen Felder auf Monitore und andere empfindlich reagierende Geräte zu rechnen. Weiterhin sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Betretens der Bahnanlagen zu ergreifen. Durch den bestehenden Erdwall wird eine Abschirmung und eine Verhinderung des Betretens der Bahnanlagen erreicht.
enviaM Mitteldeutsche Energie AG
Die Hinweise zu Versorgungsleitungen und –anlagen (Lage, Sicherheitsabstände, Einschränkungen bei Pflanzungen) wurden bereits im Zuge der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
Die Hinweise sind im vorliegenden Planentwurf bzw. bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt:
Das Wohngebiet wurde schrittweise entsprechend dem vorhandenen Bedarf entwickelt.
Auf die Lärmsituation im Plangebiet wird durch entsprechende textliche Festsetzungen und durch die Beschreibung der Situation in der Begründung eingegangen.
Der Bestandsschutz des im Westen des Plangebietes angesiedelten Gewerbebetriebes wird durch die vorliegende Planänderung nicht beeinträchtigt.
Kommunale Wasserwerke Leipzig
Die Hinweise wurden im Zuge der Realisierung des Vorhabens beachtet:
Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist für die bereits errichteten Gebäude abgeschlossen. Weitere erforderliche Hausanschlüsse werden im Zuge des weiteren Baufortschritts entsprechend der von den Kommunalen Wasserwerken mitgeteilten gesetzlichen Grundlagen, technischen Regelwerke und DIN- Vorschriften realisiert.
Der Absatz zum Thema „Entsorgung" im Punkt „Technische Infrastruktur" in dieser Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig aktualisiert.
Landesamt für Archäologie
Die Informationen des Landesamtes für Archäologie werden als Hinweise im Anhang dieser

Begründung übernommen.
Regierungspräsidium Leipzig
Der Hinweis bezüglich der Differenz zu bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im B-Plan als Misch- und Gewerbegebiet gegenüber der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet wird zur Kenntnis genommen.
Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird eine Übereinstimmung erzielt.
Staatliches Umweltfachamt Leipzig
Die Ausführungen zum Immissionsschutz und zu den erstellten Schallgutachten werden zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise zum Immissionsschutz werden in der Begründung beachtet. Es erfolgen entsprechende Ergänzungen bzw. Korrekturen. Der Hinweis zum Rechtsplan wird nicht berücksichtigt, da die getroffene Festsetzungen den Immissionsschutz hinreichend beachtet.
Die Ausführungen zum Punkt „Geologie" und „Naturschutz / Landschaftspflege" werden zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis zum Punkt Bodenschutz / Altlasten wird beachtet, indem der Begriff „EGAB" durch „Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)" ersetzt wird.
Polizeidirektion Leipzig
Die Anregung, feststehende Poller aufzustellen bezieht sich auf die weitere Straßenplanung und ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

8.3 Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die bereits einmal beteiligten 19 Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2005 über die öffentliche Auslegung informiert. Es gingen 11 Stellungnahmen ein. Darin teilten das Autobahnamt Sachsen, die IHK zu Leipzig, die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, die Leipziger Verkehrsbetriebe, der Regionale Planungsverband Westsachsen und die Stadt Taucha mit, dass keine Einwände gegen dem ausgelegten Entwurf bestehen. Die DB Service Immobilien GmbH verwies auf die Stellungnahme der DB Netz AG vom 08.08.05. Die DB Netz AG sowie das Landesamt für Archäologie verwiesen auf Ihre Stellungnahmen vom 28.07.04 bzw. 28.06.04. Der Umgang mit diesen Stellungnahmen ist im Punkt 8.3 dieser Begründung dargelegt. Das Regierungspräsidium Leipzig bezog sich in seiner Stellungnahme auf die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung der Bundesautobahn A14. Entgegen der Darlegung im Punkt 5.6 dieser Begründung ist im Prognosezeitraum 2015 gegenüber den im Gutachten berechneten Beurteilungspegeln nicht mit einer Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen. Der entsprechende Punk 5.6 dieser Begründung wurde geändert. Das Sächsischen Landesamtes für Umwelt verweist bezüglich Bodenschutz auf die Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes vom 09.08.2004, ins besondere auf die Durchführung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen zur näheren Qualifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung vom Bauträger, der Reinbau GmbH, durchgeführt.

9. Städtebauliches Konzept

Im Änderungsgebiet ist die Errichtung von Einfamilienhäuser beabsichtigt. Diese können Einzel, Doppel- oder in bestimmten Baufenstern auch Reihenhäuser sein. Die Ausrichtung der Gebäude soll der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen.
Die inneren Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit zwei Wendeanlagen. Zwischen der nördlichen Wendeanlage und einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche "Wiesenweg" (außerhalb des Änderungsbereiches) verläuft ein Fußweg.
Zur Abgrenzung diese Wohngebietes zum westlich benachbarten Bestandsgewerbe ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen.
Zur Bahnlinie Leipzig – Dresden ist das Wohngebiet durch einen 3,5 m hohen begrünten Lärmschutzwall abgeschirmt.

C. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung wird wie folgt definiert:
Im Norden durch die Flurstücke 166/2 (südliche Grenze), 167/2 (südliche und östliche Grenze) und 168/1 (Wiesenweg, südliche Grenze zwischen den Schnittpunkten mit der östlichen Grenze des Flurstücks 167/2 und der westlichen Grenze des Flurstücks 167/35), im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 167/35 (bis zu dem auf dieser Grenze liegenden Lotfußpunkt des nördlichsten Grenzpunktes des Flurstücks 167/34), durch das Lot des nördlichsten Grenzpunktes des Flurstücks 167/34 auf die westliche Grenze des Flurstücks 167/35, die westliche Grenze des Flurstücks 169 (Jahnweg, zwischen dem nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 167/34 und dem Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks167/3), das Flurstück 167/3 (nördliche und westliche Grenze), die südliche Grenze des Flurstücks 167/49 (zwischen den Schnittpunkten mit der westlichen Grenze des Flurstücks 167/3 und der westlichen Grenze des Flurstücks 167/66) sowie die westliche Grenze der Flurstücke 167/66, 167/7, 167/8, 167/9, 167/10, 167/11, 167/12, 167/13, 167/14, 167/15 und 167/36, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 275/11 (zwischen den Schnittpunkten mit der westlichen Grenze des Flurstücks 167/36 und der östlichen Grenze des Flurstücks 166) und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 166 (bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 166/2).

11. Baugebiete

11.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zugelassen werden. Diese Betriebe und Anlagen entsprechen nicht dem Charakter dieses Einfamilienhausstandortes. Auch die Erschließungsflächen sind auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit dafür nicht ausreichend und die Nutzungserweiterung würde zwangsläufig zu einem höheren Fahrverkehr in dieser gemischt genutzten Verkehrsfläche führen. Dieser Bedarf wird an anderer Stelle im Ortsteil Engelsdorf viel besser gedeckt.

11.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Anzahl der Vollgeschosse von max. II als Höchstmaß ermöglicht die Entwicklung eines Standortes mit Häusern in Einzel- und Doppelhausbauweise und Hausgruppen entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur, wobei ein sparsamer Umgang mit dem Boden dabei berücksichtigt wird. Durch die Beschränkung der Traufhöhen auf 8,00 m und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens auf 80 cm über der Geländeoberkante fügt sich die Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand ein.
Zur genauen Festsetzung der Höhen ist der Bezugspunkt zur Geländehöhe definiert.

11.3. Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Die Festsetzung der Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern leitet sich von der benachbarten Bebauung entlang des Jahnweges ab.
In den Bereichen wo keine Bauweise festgesetzt ist bestehen schon kleine Reihenhausgruppen. Diese wurden auf der rechtlichen Grundlage der geltenden Festsetzungen des B-Planes errichtet. Diese im Bestandsplan als geplant dargestellte Gebäude überschreiten teilweise die festgesetzten Baugrenzen.

Die Festsetzung einer Baugrenze und der Zulässigkeit des Vorspringens von einzelnen Gebäudeteilen, wie Erker oder Vordächer bis zu 50 cm über die Baugrenze ermöglicht ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Ausführung und Gestaltung der Gebäude.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1)Nr. 2 BauGB]

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsgebiet werden entsprechend der Dimensionierung der geplanten Gebäude mit Baugrenzen angemessen festgesetzt. Hierdurch wird die Errichtung der Baukörper im Rahmen der Baugrenzen flexibel gestaltet und gleichzeitig ausreichend Spielraum für maßvolle Änderungen oder Erweiterungen gelassen.

12. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die innere Erschließung des Änderungsbereiches wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zwischen dem nördlichen Wendebereich im Straßenraum und dem nördlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Wiesenweg wird entlang der Grenze des Änderungsgebietes ein Fußweg angelegt. Im Bebauungsplan wird dieser Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

13. Grünflächen

13.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Die Festsetzungen der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern dienen einer durchgehenden Durchgrünung sowie als Sichtschutz und Abgrenzung gegenüber den westlich angrenzenden Flächen.
Weitere konkrete Pflanzstandorte werden nicht festgesetzt.
Um das Änderungsgebiet zu einem attraktiven durchgrünten Wohnstandort zu entwickeln, wird festgesetzt, dass je 150 m² Grundstücksfläche mind. 2 Sträucher sowie ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen sind. Die räumliche Umgebung des neuen Wohngebietes ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit hohem Durchgrünungsgrad durch Zier- und Nutzgärten. Um diesen städtebaulichen Charakter in einer guten Qualität kurzfristig zu erreichen, ist die geforderte Pflanzqualität einzuhalten.

14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Die Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, die den gesamten Wall einschließt, dient als Teil der im Änderungsgebiet erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen.
Für Baumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ergibt sich mit den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 bis 65 dB (A) (Lärmpegelbereich III) ein für die Außenbauteile erforderliches bewertetes Bauschalldämm- Maß erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.
Für Räume in Wohngebäuden mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,50 m, einer Raumtiefe von etwa 4,50 m oder mehr und einem Fensterflächenanteil von 10 bis 60 % gelten die Anforderungen erfüllt, wenn die in DIN 4109 angegebenen Schalldämm- Maße für die Wand und für das Fenster jeweils einzeln eingehalten werden. Der objektbezogene Schallschutz ist mit dem Stand der Technik auch im vorliegenden Lärmpegelbereich III problemlos realisierbar.

Bei der objektbezogenen Planung ist die Einhaltung des Innenpegels zu gewährleisten. Bei Kenntnis der genauen Lage der schutzbedürftigen Bebauung ist der maßgebliche Außenlärmpegel pro Geschoss zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und –nutzung sind die erforderlichen Schalldämmmaße der relevanten Außenbauteile zu bestimmen.
Der objektkonkrete Nachweis zur Einhaltung des festgesetzten erforderlichen Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteiles von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist auf der Grundlage der DIN 4109 und der Gutachten 1706 / 03 und 1706E1 / 04 im Rahmen der Genehmigungsplanungen vorzunehmen.

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

Das anfallende Oberflächenwasser, wie Regenwasser oder Schmelzwasser der Grundstücke soll soweit wie möglich auf den Grundstücken versickern oder als Grau- und / oder Gießwasser genutzt werden.
Es wird empfohlen die Rückhaltung des Niederschlagwassers durch ausreichend große Zisternen zu gewährleisten. In Abhängigkeit zur Beschaffenheit des Bodens kann des Oberflächenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Weiterhin sind Stellplätze und Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten) auszuführen, um punktförmige Versickerungen zu vermeiden.

16. Örtliche Bauvorschriften

Geregelt werden lediglich die Einfriedung der Grundstücke sowie in geringem Umfang die Gestaltung der baulichen Anlagen, um im Rahmen der Festsetzungen ein hohes Maß an Individualität bei der Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu ermöglichen.
So wird hier zur Gewährleistung der Sicherheit im Straßenraum eine maximale Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von 1,20 m festgesetzt.
Zur Sicherung der Überwindbarkeit von Einfriedungen für kleine wildlebende Tiere wird zudem festgesetzt, dass für Einfriedungen keine Mauersockel zulässig sind.
Zur Sicherung der Entstehung eines attraktiven und harmonischen Ortsbildes werden Terrassenaufschüttungen mit einer Höhe von über 80 cm ausgeschlossen, sowie eine Mindestdachneigung und die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden vorgeschrieben.

D. Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz

17.1 Flächenbilanz des Plangebietes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Änderungsbereich folgende Flächen in Anspruch genommen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	**1,74 ha**
davon Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,06 ha

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**0,21 ha**
davon öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)	0,02 ha

Gesamtfläche des Änderungsgebietes	**1,95ha**

17.2 Kosten

Für die Stadt Leipzig entstehen aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. E- 164 „Südlich der B 6" keine Kosten.
Die anfallenden Kosten für die Planungsleistungen und Erschließungsleistungen trägt der Investor/Vorhabenträger, die Reinbau GmbH Leipzig.
Hierzu wurde von der Reinbau GmbH Leipzig für den Vertrag zur Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Leipzig und dem bearbeitenden Ingenieurbüro eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung abgegeben.
Des weiteren wurde zwischen der Stadt Leipzig und der Reinbau GmbH Leipzig zur Erstellung der Straßen und Wege im Änderungsgebiet ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen.

Leipzig, den 24.11.05

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang:
I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III Gestaltungsplan
IV Bestandsplan

Anhang I: Hinweise

1. Bodenschutz

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind folgende auf weiterführenden Verordnungen und Gesetze beruhende Hinweise zu beachten:

Bodenaushub

Entsprechend der Verordnung der sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16.08.1994, Punkt 18.1.3.5, soll unbelastetes Erdaushubmaterial nicht als Abfall abgelagert werden. Eine Mischung von verschiedenen Bodenarten ist nicht zulässig. Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) KrW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig, wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden.

Anfallende Erdaushubmassen sind, sofern es sich um unbelastetes Bodenmaterial handelt, vorzugsweise zum Massenausgleich wieder zu verwenden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Aufschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten, bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Besteht dafür keine Möglichkeit, so kann derartiges unbelastete Material auf bewirtschafteten Lagerdepots (Bodenbörse) zwischengelagert und bei Bedarf abgerufen werden. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall auf eine Deponie ist nach § 3 (1) und § 5 (2) KrW-/AbfG nicht zulässig, da dieser "Abfall zur Verwertung", nicht aber "zur Beseitigung" zu deklarieren ist.

Bodenbelastung

Bei erkennbaren Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach dem Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.

Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben und sind nach Bauabschluss zu beseitigen. Die DIN-Vorschrift 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" bei den Baumaßnahmen sind einzuhalten.

Eigenkompostierung

Nach § 5 (2) KrW-/AbfG sind Wertstoffe auf dem kürzesten Weg dem Stoffkreislauf wieder zuzuführen. Aus diesem Grund wird das Anlegen eines Platzes zur Eigenkompostierung von organischen Abfällen auf dem eigenen Grundstück empfohlen.

2. Archäologische Verdachtsfläche

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Funde und Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Ausführende Firmen sind darauf hinzuweisen.

3. Ver- und Entsorgung

Für die Abwicklung der Bauarbeiten in Verbindung mit den Leitungstrassen dient die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

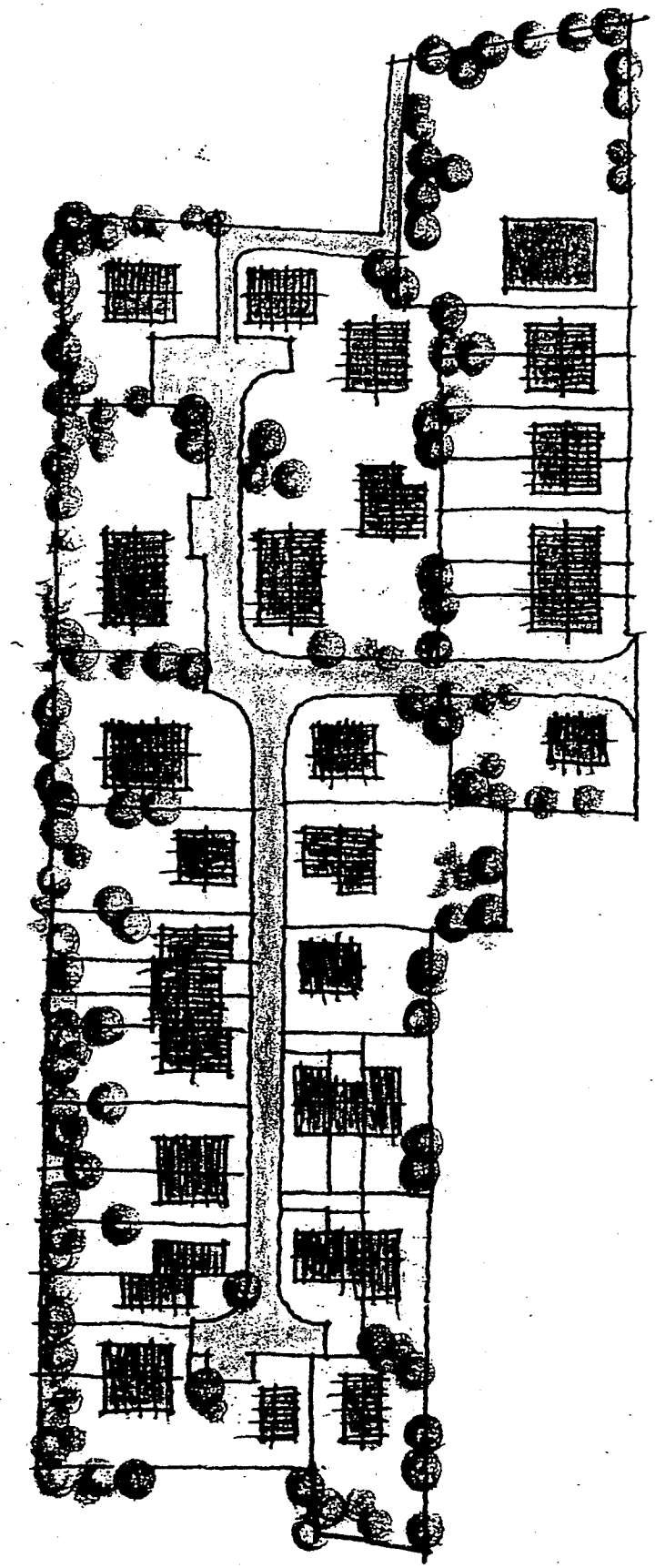
Gehölze zur Heckenpflanzung

deutscher Artname:	wissenschaftlicher Artname:
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Färberginster	Genista tinctoria
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa corymbifera
Lederrose	Rosa caesia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Einheimische Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Korbweide	Viburnum opulus

Gehölze für den Einzelstand

deutscher Artname:	wissenschaftlicher Artname:
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus minor

Anhang III: Gestaltungsplan



Anhang IV: Bestandsplan