

1. Änderung

Gegenstand der Beratung/Beschluß	Für Gegen
Ka 7.6.93	den Beschluß
Beschluß zur vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB des vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 4	
BESCHLUSS: 32/II/1993	
1. Die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB zum bestehenden und genehmigten vorzeitigen Bebauungsplan, Teil 4 bezieht sich auf die Verlegung der Baugrenze um 9,12 m in westlicher Richtung im Geltungsbereich der nördlichen Grundstücke der Gartenstraße. Mit der Verlegung der Baugrenze wird eine weitere Bebaubarkeit des Flurstückes 552 der Gemarkung Rückmarsdorf möglich. Mit der ausgewiesenen Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 2. Der Eigentümer des betroffenen Grundstückes und die berührten Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden; sie haben der vereinfachten Änderung des fortgeltenden vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 4 nicht widersprochen. 3. Auf Grund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL. I Nr. 50 S. 929) beschließt die Gemeindevertretung die vereinfachte Änderung des fortgeltenden vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 4, der seinen Geltungsbereich zwischen der B 181, der L II O 196, der verlängerten Straße der Einheit, dem Elster-Saale-Kanal, der Eisenbahnlinie Leipzig-Erfurt und der südlichen Grundstücke der Karl-Liebknecht-/Gartenstraße hat, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. 3. Die Begründung unter 1. wird unter der Maßgabe der weiteren Gewinnung von Wohnraum gebilligt. 4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die vereinfachte Änderung des Planes ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.	
_____, den _____ 19____	
_____ Schriftführer	 Bürgermeister

E-234 1

Gegenstand der Beratung/Beschluß	Für	Gegen
	den Beschluß	
<u>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</u>		
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung:	19	
davon ausgeschieden:	2	
davon anwesend:	15	
Ja-Stimmen:	15	
Nein-Stimmen:	0	
Stimmenthaltungen:	0	
<u>Bemerkung:</u>		
Von der Beratung und Abstimmung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung befreit bzw. ausgeschlossen.		

Rückmarsdorf

, den

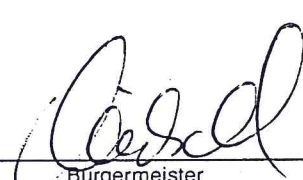
9.06.

1993

Schriftführer



Bürgermeister

Gegenstand der Beratung/Beschluß	Für	Gegen
	den Beschuß	
Ergänzung zum Beschluß Nr. 37/II/1993 "Vereinfachte Änderung des vorzeitigen BP, Teil 4...." -----		
B e s c h l u ß Nr. 45/III/1993		
Die Ergänzung zum Beschluß Nr. 37/II/1993 betrifft die Änderung der Gebäudehöhe von 12m auf 13m von der Straßenoberfläche für das Einrichtungshaus Beck sowie die Festlegung der Seitenlängen des Gebäudes auf max.85m.		
<u>S a t z u n g</u>		
Die GV Rückmarsdorf beschließt in ihrer Sitzung am 14.07.93 die Festsetzungen für das SO-Gebiet "Einrichtungshaus" in bezug auf die max. Gebäudehöhe (von 12m auf 13m) und die max. Seitenlängen des Gebäudes (von 61/81m auf 85m) zu ändern. Alle anderen Festsetzungen, die im Beschluß 37/II/1993 getroffen sind, behalten ihre uneingeschränkte Gültigkeit. Aufgrund des § 13 i.V. mit § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (GBGL I.S. 2253), zuletzt geändert durch Anl. I.Kap.XIV Abschn.II,Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 i.V. mit Art.1 des Ges.vom 23. Sept. 1990 (BGBL.II.S.885,1122), sowie nach § 83 der BO V. 20.Juli 1990 (GBL I Nr.50 S.929) beschließt die Gemeindevertretung die vereinfachte Änderung des vorzeitigen BP,Teil 4 für das SO-Gebiet im fortgeltenden genehmigten BP (7.7.1992), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die Festsetzungen "Gebäudehöhe" und "Gebäudelänge" im Beschluß 37/II/1993 sind damit aufgehoben.		
<u>Begründung</u>		
* Das Planungsbüro hat im Namen des Investors und künftigen Eigentümers des Einrichtungshauses, den Antrag gestellt, die Gebäudehöhe und Seitenlängen nochmals zu verändern. * Diese Änderungen sind erforderlich, um in dem zu erstellen- den Gebäude im jeweiligen Geschoßdeckenbereich erforderliche Klima- und Lüftungsanlagen unterzubringen. Dabei galt es, die vorgeschriebenen Raumhöhen zu gewährleisten. Die effektive Gebäudehöhe ist aufgrund der Geschoßhöhe von 4,20m = 12,60m, für evtl. Dachaufkann- tungen (geforderte Attika) sind noch max.0,40m als Reserve vorzusehen. * Mit den Veränderungen sind die Bedenken und Hinweise der Bürger und Träger öffentlicher Belange nicht betroffen. Die Zustimmung liegt von den Nachbarn und berührten Träger öffentlicher Belange generell für die Errichtung des Einrichtungshauses vor, so daß keine erneute Befragung erforderlich ist.		
_____, den _____ 19 ____ _____ Schriftführer  _____ Bürgermeister		

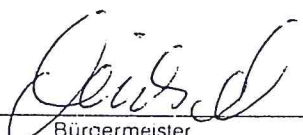
E-234 3

Gegenstand der Beratung/Beschluß	Für	Gegen
	den Beschuß	
Abstimmungsergebnis: -----		
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung :	19	
davon ausgeschieden:	2	
anwesend:	14	
Ja-Stimmen:	12	
Nein-Stimmen:	0	
Stimmenthaltungen:	0	
Bemerkung : Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung waren nachfolgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen Frau Thea Kupka Frau Marina Gerth		
Rückmarsdorf _____, den 14.07.1993 19 ____ <i>[Signature]</i> Schriftführer <i>[Signature]</i> Bürgermeister		

2. Änderung

Blatt-Nr.

Gegenstand der Beratung/Beschluß	Für	Gegen
	den Beschluß	
Vereinfachte Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 4 der Gemeinde Rückmarsdorf nach § 13 BauGB ----- B e s c h l u ß Nr. 37/II/1993 Die vereinfachte Änderung betrifft: - die Verschiebung der östlichen Baugrenze im SO-Gebiet um 8 m (in Richtung Feldstraße) - die Änderung der Ausnutzung/Bebaubarkeit von II-O-SD/FD in II+DG-O-SD/FD mit den Festsetzungen, DG als Vollgeschoß, offene Bauweise mit den Gebäudelängen an der südlichen Baugrenze = 81 m und an der östlichen Baugrenze = 61 m sowie max. Gebäudehöhe : 12 m ab Straßenkante. 1. Die fristgerecht eingegangenen Widersprüche folgender Eigentümer/Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: a) berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von: - Landratsamt Leipzig, Bauplanungsamt - Regierungspräsidium Leipzig, Referat 66 - Frau Thea Kupka, Sandberg 10, 7101 Rückmarsdorf - Frau Edith Morgenstern, Neptunweg 7, 7063 Leipzig - Familie Gerth, Straße der Einheit 27, 7101 Rückmarsdorf - Frau Karin Berger, Lichtensteinerstr. 31, 7030 Leipzig b) teilweise berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von: - Frau Elfriede Hamann, Sandberg 24, 7101 Rückmarsdorf - Herr Günter Freistedt, Deiwitzweg 7, 7065 Leipzig - Herr Alois Fischer, Straße der Einheit 21, 7101 Rückmarsdorf - Herr Erich Sägnier, Straße der Einheit 19, 7101 Rückmarsdorf Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die das Einrichtungshaus und die Verschiebung der Baugrenze in östlicher Richtung betreffen, wurden vollständig berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden jedoch die Bedenken und Anregungen zur Nutzung der Erschließungsstraße im südlichen Bereich des SO- und MI-Gebietes innerhalb des vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 4. Die Gemeindevertretung mußte feststellen, daß diese Straße nicht in unmittelbarer Verbindung mit dem o.g. Objekt steht. Das Einrichtungshaus hat eine gesonderte Zu- und Ausfahrt an der Feldstraße, gegen die es keine Einsprüche gibt. In ihrer Sitzung am 9.06.1993 hat die Gemeindevertretung die Festlegung, die Straße in entsprechender Form zu bauen und geeignete Maßnahmen zur Nutzung als Anliegerstraße einzuleiten, mit den betreffenden Bürgern diskutiert.		
_____, den _____ 19 ____ _____ Schriftführer	_____ Bürgermeister	E - 234 2

Gegenstand der Beratung/Beschluß	Für	Gegen
	den Beschuß	
c) nicht berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von Anwohnern der Straße der Einheit. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen nicht die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und das Objekt "Einrichtungshaus". Die Bedenken und Anregungen beziehen sich auf die Nutzung der südlichen Erschließungsstraße. Die Bewohner, die in Einspruch gegangen sind, sind zu etwa 70% nicht künftige Anlieger der o.g. Straße. 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Eigentümer sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind dem Antrag auf Genehmigung der vereinfachten Änderung zum vorzeitigen Bebauungsplan, Teil 4 mit einer Stellungnahme beizufügen. 3. Aufgrund des § 13 i.V. mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929) beschließt die Gemeindevertretung die vereinfachte Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 4 für das SO-Gebiet zwischen der B 181, der Feldstraße, dem südlichen WA-Gebiet und dem MI-Gebiet im fortgeltenden genehmigten Plan (7.7.1992) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. 4. Die Begründung wird gebilligt. Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich des am 7.7.1992 genehmigten Bebauungsplanes bleibt unverändert. 5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der vereinfachten Änderung des Planes zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.		
_____, den _____ 19 ____		
_____ Schriftführer	 _____ Bürgermeister	

Gegenstand der Beratung/Beschluß

Für

Gegen

den
BeschußAbstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung:	19
ausgeschieden:	2
anwesend:	15
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Bemerkung: von der Beratung und Abstimmung waren folgende
Mitglieder der Gemeindevertretung ausgeschlossen:

Frau Thea Kupka
Frau Marina Gerth



Rückmarsdorf

, den 9.06. 19 93


Schriftführer


Bürgermeister



Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. E-234

3. Änderung

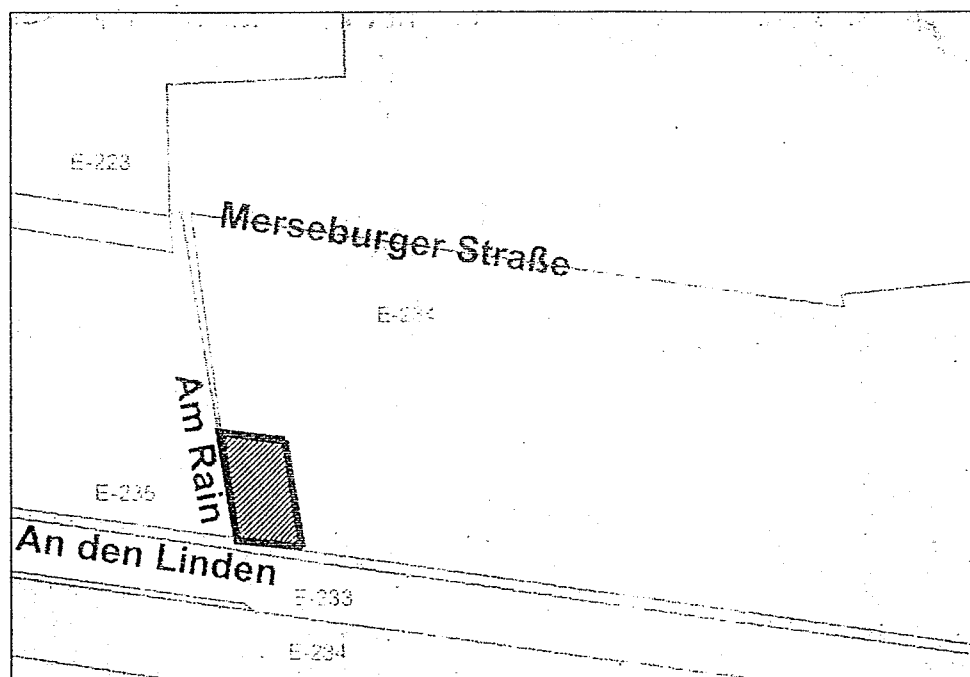
Wohn-, Misch- und Sondergebiet

Stadtbezirk: Alt - West

Ortsteil: Burghausen - Rückmarsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

AKZENTE Architektur & Landschaftsplanung
Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Will
Kochstraße 28, 04275 Leipzig

www.akzente-architektur.de

Leipzig, den 20.10.2006

Planfassung nach

§ 4 (2) BauGB

§ 3 (2) BauGB

§ 4a (3) BauGB

§ 10 (1) BauGB

§ 10 (3) BauGB

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB]

1.1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO]

1.1.1.

Im WA sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

1.1.2.

Im WA sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.2. Bezugshöhe

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

1.3. Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 12 BauNVO]

1.3.1.

Unzulässig sind Garagen und Carports im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3.2.

Für jedes neu zu bildende Grundstück ist nur 1 Garage oder Carport je Wohneinheit zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen¹

[§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:

Staub: 50 mg/m³ Abgasvolumen (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe

2. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum sind in einer Höhe bis max. 1,20 m auszubilden. Einfriedungen mit Drahtzäunen müssen in Heckenbepflanzungen eingebunden werden.

¹ Nicht auf dem Planteil genannt: Zuarbeit Amt für Umweltschutz, SB Umweltplanung 03.03.2006



Stadt Leipzig

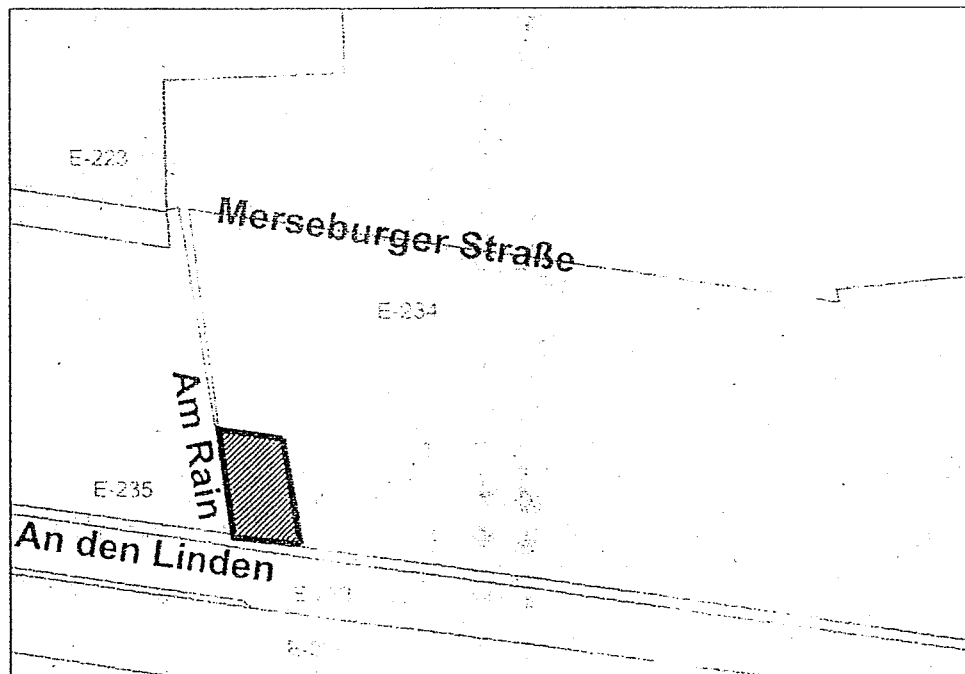
**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. E-234
3. Änderung
Wohn-, Misch- und Sondergebiet**

Stadtbezirk: Alt - West

Ortsteil: Burghausen - Rückmarsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

AKZENTE Architektur & Landschaftsplanung
Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Will
Kochstraße 28, 04275 Leipzig

www.akzente-architektur.de



Leipzig, den 20.10.2006

10.2.1. Grundflächenzahl	21
10.2.2. Anzahl der Vollgeschosse	21
10.2.3. Höhe der baulichen Anlagen	21
11. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
11.1. Bauweise	22
11.2. Überbaubare Grundstücksflächen	22
12. Garagen mit ihren Einfahrten	22
13. Private Verkehrsfläche	23
14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
15. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	24
16. Grünordnerische Festsetzungen	24
16.1. Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten	24
16.2. Versickerung des Niederschlagswassers	25
16.3. Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
16.3.1. Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	25
16.3.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen	26
16.4. Begrünung von Fassaden und Dächern	26
16.4.1. Begrünung von Fassaden	26
16.4.2. Begrünung von Dächern	26
17. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
18. Örtliche Bauvorschriften	27
D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	28
19. Flächenbilanz	28
20. Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung / Kosten	28
Anhang 1: Pflanzlisten	29
Anhang 2: Hinweise	31
Anhang 3: Lärmessprotokoll	32

Statt dessen eignet sich das Gebiet zur Errichtung von Vorhaben des individuellen Wohnungsbaus, für die am Standort Nachfrage besteht.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Rücknahme von Planungsrecht für mehrgeschossigen Wohnungsbau für den oben angegebenen Bereich. Zweck dieser Änderung ist es, den Bebauungsplan Nr.E-234 an die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen. Dazu gehört die Rücknahme von Planungsrecht für nicht mehr benötigte Bauflächen des Geschosswohnungsbaus.

Gleichzeitig kann mit der beabsichtigten Planänderung der im Änderungsbereich vorhandene Baumbestand besser berücksichtigt werden.

4. Verfahren der Planänderung

Verfahrensschritt	Datum
Inkrafttreten des Bebauungsplanes Teil 4, 2.Änderung, der Gemeinde Rückmarsdorf (Infolge Eingemeindung nun BP Nr. E-234)	14.07.1993
Vorstellung und Erörterung der Planungsabsichten für den Änderungsbereich gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB durch den Vorhabenträger KWL im Rahmen der Ortschaftsratssitzung	06.11.2002
Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens zur erstmaligen Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (BP Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain") bei gleichzeitiger Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes Teil 4 in diesem Bereich durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	21.01.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgervereine und Verbände für den BP-Entwurf Nr.256 im Zeitraum	Juni / Juli 2003 (Schr.v. 24.06.2003)
Kenntnisnahme der Einleitung eines vereinfachten Verfahrens für die 3.Änderung des BP E-234 sowie der geplanten öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfs ohne vorherige Fassung eines Billigungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	13.09.2005
Öffentliche Auslegung des BP-Entwurfs Nr.E-234, 3.Änderung, gemäß § 3 Abs.2 BauGB	08.11.-07.12.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgervereine und Verbände zum BP-Entwurf Nr.E-234, 3.Änderung, gemäß § 4 Abs.2 BauGB unter Anwendung des § 4a Abs.2 BauGB sowie Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	Nov. / Dez. 2005 (Schr.v. 27.10.2005)
Betroffenheitsbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB, da Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung in mehr als nur redaktionellen Umfang erforderlich waren	Juli / August 2006 (Schr.v. 14.07.2006)

Nach Bekanntwerden des Planungserfordernisses (siehe Kap.2) war zunächst vorgesehen, für die Grundstücke der KWL einen Bebauungsplan (BP Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain") neu aufzustellen. Im Ergebnis weiterer planungsrechtlicher Prüfung wurde die Planung jedoch nicht als erstmalige Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, sondern als 3.Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.E-234 "Wohn-, Misch- und Sondergebiet" weitergeführt.

Öffentliche Verkehrsmittel stehen auf der Merseburger Straße in Form von regionalen und überregionalen Busverbindungen zur Verfügung.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindung ist das Plangebiet gut erschlossen.

5.3. Technische Infrastruktur

In den anliegenden Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden, welche auch für das Planänderungsgebiet genutzt werden können.

In der Straße „Am Rain“ sind eine Trinkwasserleitung DN 150, eine Schmutzwasserleitung DN 300 und eine Regenwasserleitung vorhanden. Eine Trinkwasserleitung DN 200 befindet sich in der Straße „An den Linden“.

5.4. Vegetation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als einen stark durchgrünten Bereich dar. Drei markante Großbäume (eine Kastanie und zwei Birken) im Süden des Geltungsbereiches prägen die Siedlung und mittelbar den Straßenraum „An den Linden“. Diese Bäume stellen gewachsene Orientierungsmarken dar.

5.5. Lärmimmissionen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die im Jahre 1995 errichtete Pumpstation, an welche Versorgungsleitungen der umliegenden Bebauung angeschlossen sind. Die Pumpstation dient *nicht* der Entsorgung für das Plangebiet.

Die durchgeführten Untersuchungen im Umfeld der Abwasserpumpstation ergaben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes führen (zulässige Immissionswerte: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, siehe auch Lärmmessprotokoll – Anhang 3).

Die vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Wohngebietsstraße „Am Rain“ ergeben eine Verkehrsbelastung, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) einhält bzw. nicht überschreitet.

5.6. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.30) erfasst sind. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S.d. § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor¹

5.7. Nutzung angrenzender Bereiche

Die unmittelbare Umgebung des Planänderungsgebietes ist ausschließlich durch Wohnbauten geprägt: Nördlich der Anliegerstraße „Lindenpark“ existieren Einfamilienhäuser, die in großzügigen Gärten gelegen sind. Im Osten grenzt unmittelbar Geschosswohnungsbau an. An die im Süden befindliche Straße „An den Linden“ schließt sich Wohnbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern an. Im Westen befindet sich die Anliegerstraße „Am Rain“ mit angrenzender Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- sowie Einzelhäusern.

Etwa 100 m südlich des Plangebietes grenzt der Siedlungsrand direkt an eine große Ackerfläche, die sich im Osten bis zum Kiesabbaugebiet an den „Schönauer Lachen“ und im Süden bis zur Lyoner Straße in Grünau erstreckt.

¹ Staatliches Umweltfachamt Leipzig: Sellungnahme zur TÖB-Beteiligung vom 21.07.2003

6.4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen mit unmittelbarer Bedeutung für diesen Bebauungsplan liegen nicht vor.

Eine Grünordnungsplanung oder eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den rechtskräftigen B-Plan E-234 wurden nicht durchgeführt. Wie im nachfolgenden Kap.7 "Umweltbelange" dargelegt, handelt es nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Laut Aussagen des Regierungspräsidiums Leipzig steht die Planung im Einklang mit den raumordnerischen Zielen:

„... Gegen die Errichtung von ... Einfamilienhäusern bestehen aus der Sicht der Raumordnung keine Bedenken. Sie entsprechen den überfachlichen und fachlichen Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen, wobei besonders über die Aufgabe bestehenden Baurechts aus dem Jahr 1992 für Geschosswohnungsbau am Standort zu Gunsten von Einfamilienhausbebauung dem Ziel des Ausweisens bedarfsgerechten Wohnraumes (LEP Ziel II 1.4.4.2. Anstrich) und des Einfügens in die vorhandene Siedlungsstruktur (nördlich der Anliegerstraße „Lindenpark“ befinden sich Siedlungswohnungsbauten und südlich der Straße „An den Linden“ Reihen- und Doppelhausbebauung) entsprochen werden kann.“⁵

„... Die Planänderung entspricht den Zielen der Raumordnung zur Entwicklung der Oberzentren im Freistaat Sachsen. ... Die Planänderung ist Ausdruck einer bedarfsgerechten Bauflächenplanung in Bauflächenbereitstellung, wie sie der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen im Ziel 5.1.3. fordert. Zudem verbindet sich mit der Planänderung die Möglichkeit, im Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf den Wohnungsbau gemäß Ziel 5.1.4 Satz 1 Landesentwicklungsplan in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur vorzunehmen.“⁶

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

7.1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2a Nr.2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Gleichwohl wurden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs.6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

7.1.2. Ziele und Inhalte der Planung (Kurzdarstellung)

Wichtigstes Ziel dieses Bebauungsplanes – in Hinblick auf die Umweltbelange – ist es, den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben dahingehend zu beschränken, dass die Bebauungsdichte verringert und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird, eine starke Durchgrünung des Plangebietes erreicht und der Erhalt schützenswerter Bäume gesichert ist.

Weiteres zu Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes siehe Kap.3 sowie Kap.16.

⁵ Regierungspräsidium Leipzig: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 24.07.03

⁶ Regierungspräsidium Leipzig: Stellungnahme erneute TÖB-Beteiligung vom 05.12.2005

2.115 m² überbaute Fläche, 2 bzw. 3 Vollgeschosse, keine Höhenbegrenzung) zurück. Auch werden keine Flächen für Eingriffe geöffnet, auf denen bislang keine Eingriffe zulässig waren.

7.1.3.3. Baumbestandserfassung

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Baumbestandserfassung durchgeführt, um auf deren Grundlage die Planinhalte zu überprüfen und im Hinblick auf das Ziel der weitgehenden Erhaltung erhaltenswerter Großbäume optimieren zu können.

7.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Bestandsaufnahme

Die Ermittlung der mit Pflanzen bestandenen Flächen sowie die Baumbestandserfassung erfolgten durch Auswertung von Karten und Luftbildern sowie durch Begehungen.

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als Ruderalfläche mit Obstgehölzen und zahlreichen Birken dar. Im inneren Bereich sind größere Schotterflächen nahezu frei von Vegetation, die vorhandenen KFZ-Fahrspuren deuten darauf hin, dass hier häufiger Fahrzeuge wenden bzw. abgestellt werden. In den Randbereichen sind Hochstauden (Brennnessel, Beifuß) und Gräser aufgewachsen, wobei kleinere Bereiche auch mit Moos durchsetzt sind. Die vier größten Obstbäume sind überwiegend vital und haben Stammdurchmesser (StD) von 30 - 40 cm. Im südlichen Bereich zwischen ehemaligem Wohnhaus und der Straße „An den Linden“ sind Birken aufgewachsen (insgesamt 20 Bäume, StD zwischen 10 und 40 cm und mehrere kleinere), die einen kleinen, grasunterwachsenen Birkenhain bilden. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine vitale Kastanie (StD 50 cm). Auf dem bewohnten Grundstück im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Koniferen und Ziergehölze unterschiedlicher Größe sowie zwei kleinere Kirschbäume.

Tiergruppen wurden nicht gesondert aufgenommen, es ist jedoch mit dem Vorkommen von verschiedenen Vogel-, Kleinsäuger- und Insektenarten zu rechnen. Da die Fläche aber verhältnismäßig klein und als Lebensraumtyp in der Leipziger Region nicht besonders selten ist, ist nicht davon auszugehen, dass überregional bedeutsame Tierarten bzw. Populationen im Plangebiet vorkommen.

Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die ehemalige Nutzung als Wasserwerk stark überformt. Die oberste Bodenschicht verfügt nur über ein geringes Wasserspeichervermögen, welches die Artenzusammensetzung der Vegetation prägt. Einzelne Bodenbereiche sind stark verdichtet.

Im Plangebiet bestehen günstige Voraussetzungen für die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser. Die zuoberst lagernde Bodenschicht bindiger Sedimente (Sandlöß / Geschiebelehm) ist nur wenige Zentimeter stark.

Die Siedlung südlich der Merseburger Straße, zu der das Plangebiet zu rechnen ist, ist einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich zuzuordnen. Er verfügt über mäßig überhöhte Temperaturen, eine mäßige nächtliche Abkühlung und einen eingeschränkten Luftaustausch. Der vorhandene dichte Vegetationsbestand trägt zur Frischluftbildung bei.

An nennenswerten baulichen Anlagen befinden sich im Umgriff des Bebauungsplanes lediglich im südlichen Bereich ein bewohntes Einfamilienhaus mit einseitig sanierter und genutzter Doppelgarage sowie eine Abwasserpumpstation im nordwestlichen Bereich, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dient. Der weitere Gebäudebestand (ehemaliges Wirtschaftsgebäude und Doppelgaragenhälfte) ist ruinös und zum Abbruch vorgesehen.

steht ein attraktiver Wohnstandort mit Gärten, der hohe Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer aufweisen wird.

Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von ca. 15 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im bisher gültigen B-Plan Nr. E 234 auf max.8 Einfamilienhäuser in der aktuellen B-Plan-Änderung vermindert in großem Umfang negative Umweltauswirkungen. Insbesondere werden die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und Luft vermindert, weil wesentlich weniger Schadstoffemissionen und Lärm durch Verkehr bzw. Hausbrand entstehen. Die Reduzierung der Gebäudehöhen vermindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Die Festsetzung zum Anpflanzen heimischer, standortgerechter Gehölze sowie eines Laub- oder Obstbaums je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche trägt zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzguts Flora/Fauna bei, weil die Entwicklung ökologisch hochwertiger Vegetationsflächen gesichert wird. Die Anpflanzung einheimischer Gehölze gleicht einen Teil des Verlustes aus, der durch die Überplanung der vorhandenen Vegetationsstrukturen entsteht. Mit der Verwendung einheimischer Arten werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt geschaffen.

Werden vorhandene Bäume erhalten, können diese auf die Festsetzung zur Anpflanzung angerechnet werden. Diese Festsetzung schafft Anreiz zum Erhalt vorhandener Gehölze und vermindert damit die nachteiligen Auswirkungen auf den Gehölzbestand. Alle anderen Bäume, die sich außerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen befinden, sind durch die Baumschutzsatzung geschützt.

Die Festsetzung zum Erhalt von zwei stadtbildprägenden Birken und einer Kastanie im südlichen Bereich vermeidet Beeinträchtigungen des Schutzguts Flora/Fauna und des Schutzguts Landschaft.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen und zur Versickerung bzw. Sammlung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vermindert die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt. Das Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken, trägt durch die Versickerung zur Grundwasserneubildung bei und belastet nicht die Vorflut bzw. die Kanalisation. Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung vermindert die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Niederschlagswasser gespeichert und zurückgehalten wird und somit den Abfluss vermindert.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung vermindern nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Klima und Landschaft. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, begrünte Dach- und Fassaden heizen sich nicht so stark auf wie vegetationslose Dach- und Wandflächen und bilden Sauerstoff und Luftfeuchtigkeit. Weiterhin tragen Dach- und Fassadenbegrünungen dazu bei, dass sich die Bebauung in die durchgrünte Siedlung einfügt.

7.3. Zusammenfassung

Im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. E-234 werden mit der 3. Planänderung Festsetzungen derart getroffen, dass eine Verringerung der Bebauungsdichte sowie der Versiegelung erzielt wird. Grünordnerische Festsetzungen werden überhaupt erstmals in die Planung aufgenommen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele des Umweltschutzes wesentlich besser berücksichtigt, als es in der bisher gültigen Planfassung der Fall war.

Somit sind auf Grund der Planänderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gutachten in Auftrag gegeben.⁷ Die Ergebnisse wurden in die Begründung an entsprechenden Stellen eingearbeitet.

Ferner stimmen die KWL der Einbeziehung der Abwasserpumpstation in die Entsorgungslösung nicht zu. Diese Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass ein entsprechender Vermerk in die Begründung der Festsetzung zur Pumpstation (Näheres siehe Kap.15 "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen") gegeben wird.

Außerdem wurde der Hinweis gegeben, dass die wassertechnischen Anlagen Bestandsschutz besitzen und deshalb durch einen Schutzstreifen gesichert sowie weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Dieser Hinweis wurde im Anhang 2, Pkt.3. "Versorgungsanlagen" erwähnt.

Die KWL verweisen weiterhin in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2003 darauf, dass die Bereitstellung des sich durch das Bauvorhaben ergebenden Trinkwasser- und Löschwasserbedarfes (Löschwassergrundsatz 48 m³/h) über die in der Straße „Am Rain“ bzw. „Lindenstraße“ vorhandenen Trinkwasserleitungen gewährleistet werden kann. Dieser Hinweis ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Baugenehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung für die Wasserversorgung berücksichtigt.

Des weiteren erklären die KWL die Möglichkeit der Schmutzwasserentsorgung über die Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 Steinzeug in der Straße „Am Rain“. Dieser Hinweis ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Verfahrens und wird erst im Baugenehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung Wasserversorgung berücksichtigt.

Außerdem weisen die KWL darauf hin, dass zwischen dem Erschließungsträger und den KWL ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist. In diesem sollten u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt werden, da sie davon ausgehen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden. Dieser Hinweis ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, da lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen geregelt wird. Die Realisierung der zulässigen Vorhaben wird auf der Grundlage anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften geregelt.

- Das *Landesamt für Archäologie* verweist in seiner Stellungnahme vom 15.07.2003 darauf, dass im Bereich des Plangebietes archäologische Funde zu erwarten sind und deshalb vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Dieser Hinweis wurde nachrichtlich in die Begründung aufgenommen (Näheres siehe Anhang 2, Pkt.1 "Archäologie")

- Die *Mitgas Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH* weist in ihrer Stellungnahme vom 30.07.2003 darauf hin, dass für Gasleitungen im Plangebiet bestimmte Mindestabstände und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Laut beigefügtem Bestandsplan liegen die Leitungen jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.

- Das *Regierungspräsidium Leipzig* erklärt in seiner Stellungnahme vom 24.07.2003 seine Bedenken zu der beabsichtigten Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung dienen. Aufgrund der genannten Beispiele (Löwenzentrum sowie Einzelhandel südlich der B 181, östlich der Miltitzer Straße und westlich der Straße „Am Rain“) wurde eine textliche Festsetzung getroffen, die diese Läden in ihrer Zulässigkeit ausschließt.

- Das *Staatliche Umweltfachamt* regt in seinem Schreiben vom 21.07.2003 an, dass aufgrund der günstigen Voraussetzungen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Einbau von Zisternen erfolgen sollte und demnach eine Entsorgung über Sickerschächte auszuschließen ist. Die Ergebnisse des erstellten Bodengutachtens belegen die Möglichkeit, das anfallende Sickerwasser im Bereich der Flussschotter über einen Versickerungsschacht zur Versickerung zu bringen. Einer flächenhaften Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die Sammlung und Zwischenlagerung in Zisternen sowie dem Einsatz in Brauchwas-

⁷ Bodengrunduntersuchung und Bodengutachten, Erdbaulabor Leipzig GmbH (Stand: 02.10.03)

8.3. Beteiligung der Bürgervereine und Verbände

Zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain" mit Schreiben vom 24.6.2003 auch die Beteiligung von vier Bürgervereinen, von denen nur der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.) eine Stellungnahme abgab.

Von den nachfolgend genannten Trägern wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Ökolöwe Umweltbund e.V.
- Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.
- Heimatverein Rückmarsdorf e.V.

Die folgenden Anregungen aus der Stellungnahme des *BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.)* vom 21.07.2003 sind in der Planung **bereits berücksichtigt** und wurden in die Planung eingearbeitet:

Der BUND gibt die Nähe des geplanten Wohnstandortes zur neu errichteten Pumpstation zu bedenken. Wie jedoch in Kap. 15 (Begründung zur Festsetzung) dargelegt, sind nach Auswertung der Messergebnisse der Immissionen, die von der Pumpstation ausgehen, Schutzmaßnahmen zum Schutz des Wohngebietes nicht zu ergreifen, da der für Allgemeine Wohngebiete zulässige Lärmpegel von 55dB(A) nicht überschritten wird. Das Staatliche Umweltfachamt bestätigt hierzu am 25.09.03 in seinem Nachtrag zur Stellungnahme, dass nach überschlägigen Berechnungen ihrerseits von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete [tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)] ausgegangen werden kann.

Der BUND fordert weiterhin, dass die vorhandenen Ruderalflächen, Obstgehölze, der Birkenhain und die Kastanie aufgrund der erheblichen Bedeutung für den Biotopverbund zu erhalten sind. Dies wurde bereits im Umweltbericht in der Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen sowie durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen selbst berücksichtigt (siehe Kap.16).

Der BUND fordert ebenso die Integration von heimischen Gehölzen in die Pflanzenlisten und die Aufnahme von Mindestauflagen für Bäume/Obstgehölze je Grundstück. Diesem Anliegen ist bereits entsprochen: Die Festsetzung 16.3. „Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ enthält mit dem Verweis auf die Pflanzenliste die Forderung nach heimischen Gehölzen. Eine Mindestauflage für Bäume und Obstgehölze enthält die Festsetzung 16.3.1. „Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen“.

Außerdem gibt der BUND grundsätzlich zu bedenken, dass aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt das Vorhaben hinsichtlich Nachfrage als fraglich zu betrachten ist. Dem kann nicht zugestimmt werden: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 1992 rechtskräftigen B-Plans E-234 „Wohn-, Misch- und Sondergebiet“, d.h. für diesen Bereich besteht Bau-/Planungsrecht. Die Flächen wären für Geschosswohnungsbau vorgesehen, werden jedoch mit der 3.Planänderung in Berücksichtigung der heutigen Marktlage als Gebiet für bedarfsgerechten Wohnungsbau für Einfamilienhäuser festgesetzt. Aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Situation, die sich aus der fußläufigen Beziehung zu den umliegenden Einzelhandelsstandorten ergibt, besitzt das Plangebiet eine hohe Lagegunst. Des weiteren wird durch den Bau von Einfamilienhäusern mit hohem Anteil an Vegetationsflächen ein entscheidender Beitrag zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung durch das sinnvolle Einfügen der geplanten Baustrukturen geleistet.

Weiterhin stellt der BUND fest, dass aus Naturschutzsicht ein erheblicher Konflikt durch die Nähe zum geplanten Landschaftsschutzgebiet „Schönauer Lachen“ bestehe und deshalb in dieser Richtung Ausgleichsmaßnahmen zur Anpflanzung und Schaffung von Pufferzonen zwischen Wohnen und Landschaft eingeplant werden sollten. Diese Maßnahmen werden jedoch nicht zur Anwendung kommen, da bereits bestehendes Planungsrecht mit dem B-Plan E-234 vorliegt, dort jedoch keine Eingriffsregelung stattfand.

fürungen hierzu wurden in Kap. 6.4. "Übergeordnete Planungen" übernommen. Die Planung wurde im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig unter der Nummer 234/05 registriert.

- Das *Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie* gibt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2005 Hinweise seiner Abteilung 5 – Geologie vom 30.11.2005 weiter. Diese betreffen die Ausbildung von Versickerungsanlagen und wurden in Kap.16.2. "Versickerung des Niederschlagswassers" aufgenommen.

- Die *Stadtreinigung Leipzig* weist in ihrer Stellungnahme vom 01.12.2005 darauf hin, dass die geplante Privatstraße auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht von den Abfallsammel-fahrzeugen befahren werden kann. Die Abfallbehälter sind daher an den jeweiligen Räumtagen durch die Grundstückseigentümer in Einmündungsbereich zur Straße "Am Rain" zur Entsorgung bereitzustellen. Dieser Hinweis wird in Kap.15 "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen" aufgenommen.

Die im Folgenden aufgeführten Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Planung **bereits berücksichtigt** oder sind **nicht Gegenstand** der Planung:

- Die *Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK)* befürwortet in ihrer Stellungnahme vom 27.10.2005 die Planung und fordert, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen soll. Dieser Hinweis wurde bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt (Siehe Kap.3 "Ziele und Zwecke der Planung", Kap.7 "Umweltbelange" und Kap.10 "Art und Maß der baulichen Nutzung")

- Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH* erklärten, dass ihre Stellungnahme vom 23.07.2003, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, weiterhin Gültigkeit besitzt. Zum Umgang mit den Anregungen dieser Stellungnahme siehe Kap.8.2. "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange". Weiterhin erklären die KWL in ihrer Stellungnahme vom 02.12.2005, dass auf Grund des Einstellens der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist, und empfehlen, dass deshalb ein geeignetes Gutachten erstellt werden sollte. Diese Anregung wurde bereits berücksichtigt⁸ (Siehe auch Kap. 8.2.).

- Das *Landesamt für Archäologie* gibt in seiner Stellungnahme vom 10.11.2005 Hinweise zum Verhalten bei Bodeneingriffen in diesem fundreichen Altsiedlungsgebiet. Diese Hinweise wurden bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr.256 genannt und sind daher bereits in der Planung berücksichtigt (siehe auch Kap.8.2. und Anhang 2 – Hinweise).

- Die *Mitgas Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH* weist in ihrer Stellungnahme vom 14.12.2005 wiederum darauf hin, dass für Gasleitungen im Plangebiet bestimmte Mindestabstände und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Laut beigelegtem Bestandsplan liegen die Leitungen jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.

- Das *Regierungspräsidium Leipzig* verweist in seiner Stellungnahme vom 05.12.2005 in seiner Eigenschaft als Rechtsnachfolger des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig auf dessen Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Nr.256 und erklärt, dass die dort getroffenen Aussagen aufrecht erhalten werden. Zur Berücksichtigung dieser Anregungen siehe Kap.8.2.

- Das *Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie* gibt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2005 Hinweise seiner Abteilung 5 – Geologie vom 30.11.2005 weiter. Unter Bezugnahme

⁸ Bodengrunduntersuchung und Bodengutachten, Erdbaulabor Leipzig GmbH (Stand: 02.10.03)

Für den verbleibenden Bereich des B-Planes Nr.E-234 gelten alle Festsetzungen uneingeschränkt weiter.

9. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.E-234 wird gegliedert in:

- ein *Baugebiet*, festgesetzt als *Allgemeines Wohngebiet (WA)*
- eine *private Verkehrsfläche*,
- eine *Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen*

10. Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 BauNVO]

10.1.1. Allgemeines Wohngebiet

[§ 1 Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr.3 BauNVO]

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, welches gem. § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend zu Wohnzwecken dient, erfolgt zur Einpassung der vorgesehenen Nutzung in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur und zur Sicherung der Eigenart des Gebietes.

Das Baugebiet soll überwiegend dem Einfamilienhaus mit Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Der Schutz gegen Störungen ist jedoch nicht ganz so intensiv ausgestaltet wie beim Reinen Wohngebiet (WR). So sind im Gegensatz zum WR nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, soweit sie das Baugebiet in seiner Gesamtheit nicht verändern.

10.1.2. Zulässigkeit von Läden und Anlagen für sportliche Zwecke

[§ 1 Abs.5 BauNVO]

Im WA sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Begründung:

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, die mit der Festsetzung für dieses Wohngebiet ausgedacht wurden, sind in der Infrastruktur der Ortslage vorhanden. Da das „Löwencenter“ und sonstige Supermärkte in der unmittelbaren Umgebung (Einzelhandelsagglomeration südlich der Merseburger Straße, östlich der Miltitzer Straße und westlich der Straße „Am Rain“) vorhanden sind, ist ein zusätzlicher Bedarf für Läden nicht erkennbar; eine Zulässigkeit würde sogar zu einem unerwünschten Überangebot führen. Mit einer weiteren Einzelhandelsansiedlung würde die Frage nach der Einhaltung der raumordnerischen Ziele zum Vermeiden substanzieller Folgen aus konzentrierter Einzelhandelsansiedlung an städtebaulich nicht als Versorgungszentrum bestimmten Standorten (hier südlich der B 181) für das städtische Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne (Versorgungszentren) im Westen von Leipzig zu stellen sein (LEP Ziel III 5.5.5. und RPIWS¹⁰ Ziel 5.2.3.).¹¹

¹⁰ Regionalplan Westsachsen (RPIWS), verbindlich seit 20.12.2001

¹¹ Regierungspräsidium Leipzig: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 24.07.03

Begründung:

In Berücksichtigung der Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass eine Traufhöhe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe von max. 5,70 m über Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Die Traufhöhe ermöglicht eine Staffelung zwischen dem angrenzenden Geschosswohnungsbau im Osten und den umliegenden Einfamilienhäusern. Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem sinnvollen Einfügen der Neubebauung in die umliegende Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

11. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

11.1. Bauweise

[§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1 BauNVO]

*Eine offene Bauweise mit Einzelhäusern wird für das WA festgesetzt.
[§ 22 Abs.2 BauNVO]*

Begründung:

Das Baugebiet ist der offenen Bauweise für Einzelhausbebauung vorbehalten. Die Gebäude weisen einen seitlichen Grenzabstand zum benachbarten Grundstück auf. Die ausschließliche Bebauung mit Einzelhäusern gewährleistet eine lockere Bebauung, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

11.2. Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.
[§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO]*

Begründung:

Im Geltungsbereich wird ein Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind seitliche Grenzabstände von mindestens 3 Metern zu den angrenzenden Straßen sowie zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche einzuhalten. Die Baugrenze gewährleistet, dass diese Bereiche von Bebauung freigehalten werden. Diese Maßnahme entspricht dem direkten Umfeld (Grünstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bebauung) und dient damit der Sicherung der architektonisch-städtebaulichen Einfügung in das Umfeld.

Zum östlich gelegenen Geschosswohnungsbau sowie zur vorhandenen Pumpstation ist ebenfalls der Mindestabstand von 3 Metern einzuhalten, damit ein Grünstreifen zur Grundstücksgrenze entstehen kann. Der Abstand von 5 Metern an der südlichen Plangebietsgrenze entsteht durch die ausgewiesene Fläche für die Erhaltung von Bäumen.

12. Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 12 BauNVO]

*Unzulässig sind Garagen und Carports im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.
[§ 12 Abs.6 BauNVO]*

Begründung:

Garagen und Carports sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch sind zur Wahrung des städtischen Erscheinungsbildes und

15. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB]

Die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt für die bereits bestehende Pumpstation.

Begründung:

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die im Jahre 1995 errichtete Pumpstation, an welche Versorgungsleitungen der umliegenden Bebauung angeschlossen sind. Die Festsetzung sichert den Bestand der Nutzung über den Bestandsschutz hinaus. Die Größe der Fläche orientiert sich an der derzeitigen Umgrenzung. Die Pumpstation dient *nicht* der Entsorgung für das Plangebiet.

Das Lärm-Messprotokoll¹² (Näheres siehe Anhang 3), welches zur Untersuchung der Abwasserpumpstation durchgeführt wurde, zeigt auf, dass von ihr Lärmemissionen ausgehen, die jedoch nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes führen, da sie den zulässigen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Flächen für die Aufstellung von Müllsammelbehältern wurden auf Grund der geringen Gebietsgröße nicht gesondert festgesetzt. Gemäß Stellungnahme der Stadtreinigung vom 01.12.2005 sind die Abfallbehälter an den jeweiligen Räumtagen durch die Grundstückseigentümer in Einmündungsbereich zur Straße "Am Rain" zur Entsorgung bereitzustellen, da auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit in der geplanten privaten Verkehrsfläche diese von den Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden kann.

16. Grünordnerische Festsetzungen

16.1. Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten [§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB]

Die Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind flächendeckend zu begrünen. Davon abweichend sind je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 3,50 m und eine Zuwegung mit einer Breite bis zu max. 1,50 m. (auch unmittelbar aneinander angrenzend) zulässig.

Die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Begründung:

Die Festsetzung einer maximalen Zufahrtsbreite von 3,50 m unterstützt das Ziel der Reduzierung der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken. Des weiteren soll vermieden werden, dass 2 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden können.

¹² Das Lärm-Messprotokoll vom 13.11.2002 (siehe Anhang 3) weist vor der geöffneten Tür der Abwasserpumpstation einen Mittelungspegel von 65 dB(A) nach. Die Abwasserpumpstation wird mit geschlossenen Türen betrieben. Die Tür befindet sich in einem Abstand von ca. 12 m zur festgesetzten nördlichen Baugrenze. Anhand dieser Messergebnisse bestätigt das StUFA mit ihrem Schreiben vom 25.09.2003, dass nach überschlägigen Berechnungen ihrerseits von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete [tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)] an der nächstgelegenen Baugrenze zur Abwasserpumpstation ausgegangen werden.

Da die Pumpstation zwei Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche betrieben wird, ist von Störungen durch unangenehme Gerüche nicht auszugehen.

tet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbildes beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1 im Anhang 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

16.3.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen

[§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB]

Im südlichen Geltungsbereich wird für die Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur Grundstücksgrenze der Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen erfolgt, um die betroffenen Gehölze aufgrund ihrer Eigenart und Schönheit im südlichen Bereich des Geltungsbereiches in ihrem Bestand zu sichern.

Eine Kastanie und zwei Birken prägen wegen ihrer Größe und Vitalität mittelbar die Siedlung und unmittelbar die Straßenkreuzung „Am Rain“ / „An den Linden“. So tragen sie entscheidend zur Gestaltung, Gliederung und Belebung des Straßenbildes bei. Die betroffenen Bäume haben sich über mehrere Jahrzehnte entwickelt und stellen somit gewachsene Orientierungs- und Merkpunkte in der Siedlung dar. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der klimatischen Situation.

16.4. Begrünung von Fassaden und Dächern

16.4.1. Begrünung von Fassaden

[§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB]

An fensterlosen Fassadenteilen (>30 m²) und Mauern (>1 m Höhe) sowie an fensterlosen Außenwänden von Nebenanlagen und Garagen sind je laufende 2 Meter mindestens eine Kletterpflanze entsprechend Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassadenteilen erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden optisch in das Wohngebiet zu integrieren und den durchgrünten Charakter zu unterstreichen. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 2 im Anhang 1 dieser Begründung.

16.4.2. Begrünung von Dächern

[§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB]

Flach geneigte Dächer von Nebengebäuden und Garagen (Neigung ≤ 15°) sind mindestens mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,20 m dient dem Ziel, den offenen Charakter des Gebiets zu erhalten. „Blickbeziehungen“ in und durch das Gebiet bleiben möglich. Aus siedlungsgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Drahtzäune in Heckenbepflanzungen einzubinden sind. Die rein funktionale optische Wirkung von Drahtzäunen wird durch die Heckenbepflanzung gemindert und in die Grünstrukturen des Gebiets integriert.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

19. Flächenbilanz

Flächenermittlung		
Flächennutzung	Fläche in qm	Prozentualer Anteil
Zulässige Grundflächen	945	20,0%
Vegetationsflächen	3.200	67,4%
Fläche für Ver- und Entsorgung	400	8,4%
private Verkehrsfläche	200	4,2%
Größe des Plangebiets:	4.745	100,0%

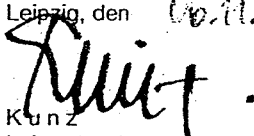
20. Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung / Kosten

Aus der Planänderung ergeben sich für die Stadt Leipzig keine Verpflichtungen und nur geringe Verwaltungskosten, da die gesamten Planungskosten von den KWL als Eigentümer der Flurstücke Nr.258/19 und 258/20 auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Leipzig übernommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen für öffentliche Flächen oder Maßnahmen, so dass auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten für die Stadt entstehen werden.

Da die KWL die Absicht verfolgen, die Grundstücke des Plangebietes nicht selbst zu bebauen, sondern nach Schaffung von Planungsrecht zu veräußern, ist zur Sicherung der ausreichenden Erschließung für die geplante Hinterlandbebauung eine Verpflichtungserklärung der KWL gegenüber der Stadt Leipzig abzugeben, die beinhalten muss, dass der zukünftige Erwerber dieser Flächen durch eine Klausel im Kaufvertrag dazu verpflichtet wird, einen Erschließungsvertrag mit der Stadt zur Herstellung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche abzuschließen. Die Erklärung hat bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bei der Stadt vorzuliegen.

Für das nicht in Eigentum der KWL befindliche Flurstück Nr.258/2 wurden die Festsetzungen lediglich der derzeitigen individuellen Wohnnutzung eines vollständig erschlossenen Grundstücks angepasst, so dass auch hier keine Kosten bzw. Maßnahmen für die Stadt zu erwarten sind.

Leipzig, den 06.11.06

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	Hedera helix	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	sonnig- halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Waldrebe	Clematis vitalba	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Schling- Knöterich	Fallopia aubertii	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	Humulus lupulus	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Jelänger- jelieber	Lonicera caprifolium	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Blauregen	Wisteria sinensis	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang 3

Lärm - Messprotokoll

Datum : 13.11.2002 14.05 Uhr
Messgerät : CRL – 256 Typ 2
Aufnehmender : Frau Schulz – 1203

Teilnehmer : Herr Wegener 2665

An der Abwasserpumpstation Rückmarsdorf wurden orientierende Lärmmessungen durchgeführt, da das angrenzende Gebiet mit Wohnhäusern bebaut werden soll. Zwei Pumpen, die in der Abwasserpumpstation maximal in Betrieb gehen, waren eingeschaltet. Die Pumpen befinden sich 2 Etagen unter der Erde.

Folgende Messungen wurden durchgeführt:

In der Abwasserpumpstation (Erdgeschoss)

75 dB (A)

Vor der geöffneten Tür, auf dem Gelände

65 dB (A)

An der Grundstücksgrenze (Bebauungsseite) mit geschlossener Tür

< 50 dB (A)

An der Grundstücksgrenze (Bebauungsseite) mit geöffneter Tür

< 50 dB (A)

An der Grundstücksgrenze (Straßenseite) ohne Lüfter

< 50 dB (A)

An der Grundstücksgrenze (Straßenseite) mit Lüfter (direkt davor)

65 dB (A)

In 5 m Entfernung (Straßenseite) mit Lüfter

55 dB (A)

An der Grundstücksgrenze kann nicht unterschieden werden, ob die Pumpen laufen oder nicht. Der Lüfter ist nur in unmittelbarer Nähe (direkt auf der Straße) zu hören. Wobei zu bemerken ist, dass der Lüfter nur einmal für eine Stunde am Tag in Betrieb ist (16:00 bis 17:00).

Zum anderen ist hier noch die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BundesImmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen. Hierbei werden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden festgelegt.

Je nachdem wie die Behörde das Gebiet rund um die Pumpstation eingestuft hat, sind die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Auszug:

	tags	nachts
c) in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
d) in Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
e) in Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)



AKZENTE

Architektur & Landschaftsplanung GbR

D-30449 Hannover Stephanustr. 27 D-04275 Leipzig Kochstr. 28 D-10247 Berlin Gabelsberger Str. 15
 Tel. 0511 / 28339999 Fax 28339990 Tel. 0341 / 306300 Fax 3063011 Tel. 030 / 42083030 Fax 42083031
www.akzente-architektur.de info@akzente-architektur.de

Bauherr: Kommunale Wasserwerke Leipzig
 Johannissgasse 7-9, 04103 Leipzig

Projekt: Einfacher Bebauungsplan Nr. 256

Bauteil: Städtebaulicher Entwurf

Planungsstufe: Vorentwurf

Datum: 09.10.02

Maßstab: 1:500

Gezeichnet: E. Nowak

Zeichnungsnr.: 02-27/LP/A/001-3

Geprüft: