



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-238

„Ortszentrum Rückmarsdorf“, 2. Änderung

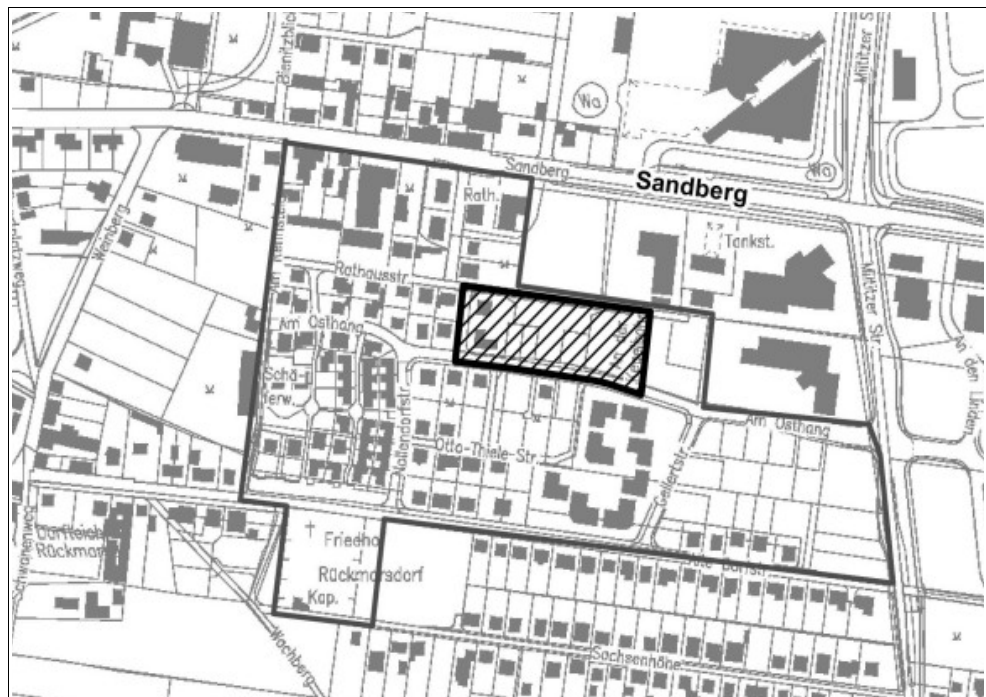
Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Burghausen-Rückmarsdorf

Übersichtskarte:

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
B-Planes Nr. E-238

 Räumlicher
Geltungsbereich der
2. Änderung



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

10.11.2015

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahrensdurchführung.....	5
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	6
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	7
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	7
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	7
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	7
6.1.3	Landschaftsplan.....	7
6.2	Sonstige Planungen.....	7
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo).....	7
6.2.2	Stadtentwicklungspläne.....	8
7.	Umweltbelange.....	8
7.1	Einleitung	8
7.1.1	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes.....	9
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	10
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG, Artenschutz.....	10
7.1.2.2	Landschaftsplan.....	10
7.1.2.3	Grünordnungsplan.....	11
7.1.2.4	Eingriffsregelung.....	11
7.1.2.5	Schallschutzuntersuchung.....	11
7.2	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	12
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	14
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	14
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	15
9.	Städtebauliches Konzept	16
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	18
11.	Baugebiete.....	18
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
11.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	18
11.1.2	Mischgebiet.....	19
11.2	Baukörperbezogene Festsetzungen.....	20
11.2.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	21

11.2.2	Bauweise.....	22
11.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
11.2.4	Dachform, Dachneigung.....	23
11.3	Stellplätze und Garagen.....	23
11.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
11.4.1	Versickerung des Niederschlagswassers.....	24
11.4.2	Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.....	24
11.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
11.6	Einfriedungen.....	26
11.7	Mülltonnenstellplätze.....	26
12.	Verkehrsflächen.....	27

Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf¹.

Es wird umgrenzt im Norden von der östlichen Verlängerung der Rathausstraße, im Osten von der Straße An der Kegelbahn, im Süden von der Straße Am Osthang und im Westen von der Rathausstraße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,72 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte und aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung und aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der B-Plan Nr. E-238 „Ortszentrum Rückmarsdorf“ wurde im Jahre 1995 von der damals eigenständigen Gemeinde Rückmarsdorf aufgestellt. Ziel und Inhalt der Planung war die Entwicklung eines Mischgebietes. Im Geltungsbereich der nun beabsichtigten 2. Änderung sollte ein Ortsteilzentrum entstehen.

Eine Umsetzung dieser Planung erfolgte nicht und ist auch nicht mehr zu erwarten. Eine solche Entwicklung ist auch nicht mehr Ziel der Stadt. Vielmehr hat sich das unmittelbare Umfeld südlich und östlich des Plangebietes zu einem Wohngebiet entwickelt. Der Bereich südlich des Plangebietes ist durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser geprägt und westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Im Plangebiet dieser 2. Änderung wurden bereits sechs Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus sowie ein nicht störender Handwerksbetrieb errichtet. (Stand: 09/2015).

Anlass für diese Änderung des B-Planes sind die faktische Entwicklung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche sowie die geänderten Entwicklungsabsichten der Stadt.

Das **Erfordernis** für die Änderung des B-Planes begründet sich insbesondere daraus, dass die Festsetzungen des bestehenden B-Planes der nun gewollten Entwicklung des Gebietes entgegen stehen. Folglich bedarf der B-Plan einer entsprechenden Änderung.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des B-Planes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- a) Das Gebiet soll im Wesentlichen zu einem Einfamilienhausstandort und in Teilen zu einem gemischt genutzten Gebiet entwickelt werden. Es sollen insgesamt ca. 12 Baugrundstücke möglich sein.
- b) Dazu sollen die Festsetzungen des B-Planes so geändert werden, dass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser nun gewollten Entwicklung geschaffen werden.

¹ Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00.

- c) Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes sollen vollständig entfallen und durch die neuen Festsetzungen ersetzt werden (vollständige Überplanung). Für das gemischt genutzte Gebiet soll aber die bisherige Festsetzung als Mischgebiet der Art nach beibehalten werden.
- d) Hinsichtlich der Art der Nutzung sollen die Wohnnutzung sowie bestimmte andere Nutzungen zulässig sein, um damit den aktuellen Entwicklungsabsichten zu entsprechen.
- e) Das Maß der Nutzung soll so festgesetzt werden, dass Einfamilienhäuser und Häuser vergleichbarer Kubatur errichtet werden können, andere (höhere) Gebäudetypen aber unzulässig sind.
- f) Die Bauweise soll so festgesetzt werden, dass auf die Entstehung einer offenen Bebauung mit Einzelhäusern entsprechend dem vorhandenen baulichen Umfeld hingewirkt wird.
- g) Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen so abgegrenzt werden, dass die Gebäude einen Mindestabstand zu den Verkehrsflächen einhalten. Es sollen hinreichend tiefe Vorgartenbereiche entstehen, um damit der Gestaltung des Ortsbildes im Hinblick auf einen offenen Charakter der Bebauung zu dienen.
- h) Die Verkehrserschließung soll über die bestehenden Straßen Am Osthang und Rathausstraße sowie über die in Richtung Osten verlängerte Rathausstraße und die geplante Straße An der Kegelbahn erfolgen. Damit soll eine Ringerschließung erfolgen, die die ausreichende Erschließung der insgesamt ca. 12 Baugrundstücke, zusätzlich aber auch einer möglichen weiteren Wohnbebauung nördlich der verlängerten Rathausstraße sichert.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. RBV-1957/14) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 03/2014 vom 01.02.2014	22.01.2014
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 3 BauGB) a) Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie b) Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.02.2014
Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	01. - 21.02.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	05.06.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2015 vom 30.05.2015	09.06. - 08.07.2015

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

♦ Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt (Näheres dazu siehe auch im Kap. 7 dieser Begründung):

- Es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

◆ **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Die **Topografie** des Plangebietes und seines relevanten Umfeldes ist relativ eben und weist eine leicht Richtung Osten abfallende Neigung auf. Topographische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bauliche Nutzungen sind wie folgt zu nennen: Im Plangebiet sind bereits sechs Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus sowie ein nicht störender Handwerksbetrieb vorhanden (Stand: 09/2015). Das Plangebiet ist ansonsten unbebaut und liegt brach.

Der Bereich südöstlich, südlich und westlich des Plangebietes ist durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser geprägt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Gewerbegrundstücke, die teilweise baulich genutzt werden sowie Einfamilienhausgrundstücke.

Das östlich angrenzende Grundstück wird momentan nicht baulich genutzt. In diesem Bereich ist im Ursprungs-B-Plan ein Mischgebiet festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen **Freiflächen** werden momentan nicht genutzt und liegen brach. Das Areal wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und ist im Zuge der Umsetzung des Ursprungs-B-Planes brach gefallen. Es hat sich eine ruderal Vegetation mit vereinzelten Bäumen auf der ungenutzten Fläche entwickelt.

Soziale Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes sind u.a. die Grundschule Rückmarsdorf sowie zwei Kindertageseinrichtungen vorhanden.

An die **technische Infrastruktur** ist das Plangebiet in ausreichendem Maß über die Straßen Am Osthang und Rathausstraße angeschlossen. Da die vorhandene Infrastruktur gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes von einer intensiveren Bebauungs- und Nutzungsdichte ausging, sind ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für die leitungsseitige Erschließung des Plangebietes vorhanden. Dies wurde auch im Rahmen der Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger grundsätzlich bestätigt (siehe dazu Kap. 8.2).

Hinsichtlich der **Verkehrsinfrastruktur** befindet sich das Plangebiet in einer verkehrlich integrierten Lage und ist über die Straße Am Osthang sowie der Rathausstraße verkehrlich erschlossen. Über die Straße Am Osthang ist das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche an die Miltitzer Straße und somit an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

Außerdem soll zur internen Erschließung die Rathausstraße verlängert und die Straße An der Kegelbahn neu errichtet werden.

Die **Abfallentsorgung** ist lt. Stellungnahme der Stadtreinigung Leipzig über die verlängerte Rathausstraße und die geplante Ringerschließung gewährleistet.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der B-Plan ist in der geänderten Fassung gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzungen dieses B-Planes sprechen würden, nicht enthalten. Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet den Baugebietsfestsetzungen des B-Planes entsprechend als „Wohnbaufläche“ und als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die Änderung des B-Planes ist damit aus dem FNP entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG sind die für die Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan der Stadt Leipzig dargestellt (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Die für diese B-Plan-Änderung relevanten Zielaussagen des Integrierten Entwicklungskonzeptes sind Kap. 7.1.2.2 zu entnehmen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das SEKo ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 20.05.2009 vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595/09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren – entspricht auch die Zielstellung dieses B-Planes mit der Ausweisung als Eigenheimstandort.

6.2.2 Stadtentwicklungspläne

Im April 2011 wurde die **Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau** von der Leipziger Ratsversammlung beschlossen (RB V 771/2011). Aufgrund guter infrastruktureller Lagequalitäten wurde das Planungsgebiet dieser 2. Änderung des B-Planes als Standort mit Entwicklungspriorität eingestuft. Für Wohnbauflächen mit Entwicklungspriorität gilt es, bestehendes Baurecht zu nutzen und ggf. ältere B-Pläne zu ändern, um die aktuelle wohnungspolitische Zielstellung, attraktive Baugrundstücke für den Eigenheimbau bereitzustellen, umzusetzen. Damit entsprechen die Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes den Zielen und Belangen des Teilplanes Wohnungsbau.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielsetzungen des vorliegenden **Entwurfs des Wohnungspolitischen Konzepts (VI-DS-01475)**. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsbau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt. Da sich das Plangebiet nicht im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs befindet, entspricht die Entwicklung zu einem Einfamilienhausstandort den Zielen des Entwurfs des Wohnungspolitischen Konzepts.

Der im Jahre 2005 fortgeschriebene **Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen** (RB IV 330/05) trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Dieses grenzt aber westlich unmittelbar an das Gewerbegebiet Rückmarsdorf. Dessen Nutzung ist überwiegend durch Einzelhandel sowie KFZ-bezogene Dienstleistungen geprägt. Bei der Aufstellung der B-Plan-Änderung sind auch die Belange des Gewerbes zu berücksichtigen.

Der **Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren** ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Der B-Plan-Änderungsbereich befindet sich außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Für Burghausen-Rückmarsdorf liegen auch keine städtebaulichen Voraussetzungen für den Ausweis eines zentralen Versorgungsbereiches vor. Der Planbereich befindet sich jedoch im fußläufigen Nahbereich mehrerer Lebensmittel-Märkte, so dass die Nahversorgung der zukünftigen Bewohner des Neubaustandortes gewährleistet ist. Damit wird ein wesentliches Ziel des STEP Zentren – die möglichst flächendeckende Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung – mit der 2. Änderung des B-Planes umgesetzt.

Der **Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“** (Beschluss-Nr. (DS-VI-00523/14 vom 25.02.2015) ist für diesen B-Plan ohne Bedeutung.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Diese 2. Änderung des B-Planes wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- ♦ Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Der dort genannte Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die nach der Änderung des B-Planes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB beträgt lediglich 2.392 m².
- ♦ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im Plangebiet und relevanten Umfeld befinden sich keine solchen Gebiete.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen dieser Änderung des B-Planes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum B-Plan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB). Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange die B-Plan-Änderung gegenüber dem Ursprungs-B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.2)
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (im vorliegenden Fall nicht erforderlich)
- e) Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich

7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Folgende Inhalte des B-Planes sind von Bedeutung für die Umweltbelange:

- a) Die bislang festgesetzte Platzfläche entfällt. Statt dessen werden nur die nördlich und östlich umlaufenden Straßen festgesetzt. Die Verkehrsfläche reduziert sich dadurch um 1.645 m².
- b) Anstelle der bislang festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 3.000 m² wird nun eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Möglichkeit zur Überschreitung der nach der festgesetzten GRZ zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) bleibt bestehen. Daraus resultiert eine zulässige Grundfläche von insgesamt 3.589 m².
- c) Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von III auf II vermindert.
- d) Die Bauweise wird von geschlossene in offene Bauweise geändert.
- e) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt in etwa auf dem Niveau des Ursprungs-B-Planes.
- f) Die Art der baulichen Nutzung wird in einem Teil des Plangebietes von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen (siehe untenstehende tabellarische Gegenüberstellung) geändert.

Nachfolgend sind die wesentlichen umweltbezogenen Änderungen tabellarisch gegenübergestellt.

	ursprünglicher B-Plan	2. Änderung
Verkehrsfläche	2.834 m ²	1.189 m ²
zulässige Grundfläche	3.000 m ² (entspricht einer GRZ von ca. 0,7)	3.589 m ² (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung)
maximal zulässige Flächenversiegelung:	5.834 m²	4.778 m²
Max. zulässige Anzahl Vollgeschosse	III + D	II
Bauweise	g	o
maximal zulässige Traufhöhe	nicht festgesetzt, wäre bei üblicher Geschosshöhe aber > 6,50 m	6,50 m
Anzahl der zu pflanzenden Bäume	maximal 25	maximal 24
Art der baulichen Nutzung	MI mit den allgemein zulässigen Nutzungen: • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, • Einzelhandelsbetriebe, • Schank- und Speisewirtschaften, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	ca. 75 % WA mit den allgemein zulässigen Nutzungen: • Wohngebäude, • nicht störende Handwerksbetriebe ca. 25 % MI mit den allgemein zulässigen Nutzungen: • Wohngebäude, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige Gewerbebetriebe

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG, Artenschutz

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten. Es existieren keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte für eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) der baulichen Nutzung des Plangebietes bzw. der Änderung des B-Planes entgegen stehen könnten, liegen nicht vor.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (siehe dazu auch Kap. 6.1.3) stellt für das Plangebiet dar:

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- u. Nutzgärten;

- b) Wahrung ihres typischen grüingeprägten Ortsbildcharakters;
- c) Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung, Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund;
- d) Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt, Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.

Die Änderung des B-Planes entspricht diesen Zielen des Landschaftsplanes wie folgt:

- a) wird durch die Verringerung der Flächenversiegelung und die Erhöhung des Anteils zu begrünen-der Fläche erreicht,
- b) wird durch die Schaffung einer durchgehenden und zu begrünenden Vorgartenzone gefördert,
- c) wird durch die grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt,
- d) ist hier aufgrund der Lage des Plangebietes und der geringen Plangebietsgröße nicht relevant.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplan (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) wurde für diese B-Plan-Änderung aus folgenden Gründen nicht aufgestellt:

- ♦ Die zulässige Versiegelung des Plangebietes wird um ca. 18 % (1.056m²) reduziert.
- ♦ Für die nicht versiegelten Flächen werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen.
- ♦ Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- ♦ Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (einschließlich der Ziele des Landschaftsplanes, s.o.) Berücksichtigung finden. Zudem ist mit weiteren freiwilligen Begrünungsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer zu rechnen.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Fall aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gänzlich abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieser B-Plan-Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.1.2.5 Schallschutzuntersuchung

Für die Änderung des B-Planes wurde eine Schallschutzuntersuchung zum Gewerbelärm² sowie eine Ergänzung³ dazu, erstellt. Im Ergebnis dessen werden sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten. Eine Verträglichkeit der Nutzungen wird gewährleistet.

2 Dr. Kiebs + Partner GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E-238 der Stadt Leipzig „Ortszentrum Rückmarsdorf“ 2. Änderung, Gutachten Nr. 5050314, 6.3.2014

3 Dr. Kiebs + Partner GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E-238 der Stadt Leipzig „Ortszentrum Rückmarsdorf“ 2. Änderung, Gutachten Nr. 5050314 E, 7.4.2014

7.2 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die B-Plan-Änderung möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten sind.

Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Begründet ist dies wie folgt:

Es besteht bereits ein rechtskräftiger B-Plan. Die Abwägungsentscheidung zur baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes ist damit bereits abschließend getroffen worden, der Umweltzustand bei Durchführung der Planung ist bauplanungsrechtlich fixiert. Anhaltspunkte dafür, dass diese Abwägungsentscheidung heute aufgrund entgegenstehender Umweltbelange – etwa wegen entsprechender Entwicklungen des Umweltzustandes im Plangebiet – nicht mehr entsprechend getroffen oder die Satzung nicht in Kraft gesetzt oder nicht umgesetzt werden könnte, liegen nicht vor. Folglich kommt es für die jetzige Abwägung auf die aus der 2. Änderung des B-Planes resultierende Änderung des Zulässigkeitsrahmens an. Hinsichtlich des Umweltzustandes kommt es auf den Unterschied an zwischen einerseits dem rechtlich fixierten, aus der Durchführung des Ursprungs-B-Planes zu erwartenden Umweltzustand und andererseits dem Umweltzustand, der bei Durchführung der 2. Änderung des B-Planes zu erwarten ist.

Deshalb wurden die Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes mit den Festsetzungen der 2. Änderung gegenübergestellt. Im Vergleich zu den Ursprungs-Festsetzungen erfolgt mit der 2. Änderung eine Reduzierung der zulässigen baulichen Nutzung im Plangebiet. Dies betrifft vor allem die Versiegelung und die Höhenentwicklung, teils aber auch den Störgrad der Nutzungen. Für die Entwicklung des Umweltzustandes ergibt sich daraus, dass eine günstigere Entwicklung zu erwarten ist, als sie bei Durchführung des Ursprungs-B-Planes zu erwarten gewesen wäre. Diese günstigere Entwicklung ist allerdings nicht abwägungserheblich.

Im Einzelnen:

- ♦ Auf den Belang „Boden“ sind erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen dahin gehend zu erwarten, dass der Umfang der versiegelbaren Fläche von 5.834 m² um ca. 1.056 m² (ca. 18 %) auf 4.778 m² sinkt. Diese positive Umweltauswirkung wird in die Abwägung eingestellt und als positive Entwicklung zur Kenntnis genommen. Ein Entscheidungserfordernis hinsichtlich der Planinhalte ergibt sich daraus nicht. Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind im Plangebiet nicht bekannt.
- ♦ Auf den Belang „Wasser“ sind erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen daraus zu erwarten, dass der Umfang der versiegelbaren Fläche sinkt (s.o.) und Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück getroffen werden. Im Ursprungs-B-Plan war die Speicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und in Einzelfällen in Kombination mit einer Sickereinrichtung vorgesehen. Allerdings ist die Festsetzung für die Errichtung von Zisternen nicht zulässig und deshalb nicht vollziehbar. Außerdem war der weitere Verbleib des Wassers ungeklärt. Deshalb wurde der Verbleib und somit die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück verbindlich geregelt. Dadurch ist eine Rechtsklarheit geschaffen worden, was zu einer erheblichen Verbesserung beiträgt.

Auch diese positive Umweltauswirkung wird in die Abwägung eingestellt und als positive Entwicklung zur Kenntnis genommen. Ein Entscheidungserfordernis hinsichtlich der Planinhalte ergibt sich auch hier nicht.

- ♦ Auf den Belang „Klima / Luft“ sind erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen daraus zu erwarten, dass der Umfang der versiegelbaren Fläche sinkt (s.o.) und somit der Anteil der nicht versiegelbaren und zu begrünenden Flächen steigt. Das hat zur Folge, dass der Flächenerwärmung entgegengewirkt und die Kaltluftneubildung begünstigt wird.

Außerdem wirkt sich die Reduzierung der Gebäudehöhe von maximal drei Geschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss in eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Begrenzung der Traufhöhe sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise positiv auf die Durchlüftung des Plangebiet und der Umgebung aus.

Auch diese positiven Umweltauswirkungen werden in die Abwägung eingestellt und als positive Entwicklung zur Kenntnis genommen. Ein Entscheidungserfordernis hinsichtlich der Planinhalte ergibt sich auch hier nicht.

- ♦ Auf den Belang "Pflanzen" sind erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Aufgrund des beabsichtigten größeren Grünflächenanteils und der geringeren Flächenversiegelung gegenüber dem Ursprungs-B-Plan sind zwar positive Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ zu erwarten, aber es ist nicht mit einer erheblichen Umweltauswirkung zu rechnen. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume und Sträucher bleibt auf dem gleichen Niveau im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan.

- ♦ Auf den Belang "Tiere" sind erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Aufgrund des beabsichtigten größeren Grünflächenanteils und der geringeren Flächenversiegelung gegenüber dem Ursprungs-B-Plan sind zwar positive Auswirkungen auf den Belang „Tiere“ zu erwarten, da sich der potentielle Lebensraum vergrößert, aber es ist nicht mit einer erheblichen Umweltauswirkung zu rechnen.

- ♦ Auf den Belang "Menschen" sind erhebliche Veränderungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

- Auswirkung der geplanten Bebauung auf den Menschen

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes war eine mehrgeschossige Bebauung mit einer gemischten Nutzung und einer höheren Wohndichte zulässig. Aufgrund der Zurücknahme der Wohndichte und der Änderung der zulässigen Nutzungsarten, ist mit gewissen positiveren Auswirkungen auf die Menschen im Plangebiet sowie den angrenzenden Gebieten zu rechnen, als dies bei Umsetzung des Ursprungs-B-Planes der Fall gewesen wäre. Die Änderungen sind aber als Umweltauswirkungen nicht erheblich.

- Lärmbelastung von außerhalb des Plangebietes

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes durch die angrenzenden Gewerbebetriebe wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbebelärm⁴ durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für die teilweise Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet gegeben sind. Für den Bereich des Mischgebietes, in dem aufgrund der Gebietsgliederung nur vorwiegend Wohnnutzungen und dem Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind, wurde ebenfalls eine Unbedenklichkeit für die an-

4 Dr. Kiebs + Partner GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 5050314 vom 6.3.2014 (s.o.)

gestrebte Nutzung festgestellt. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind lt. Aussage des Gutachtens nicht erforderlich.

Der in das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm, ausgehend von der Merseburger Straße und der Miltitzer Straße, wurde von der Immissionsschutzbehörde der Stadt Leipzig geprüft und für die angestrebten Nutzungen als unbedenklich angesehen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Dennoch empfiehlt die Stadt im Interesse des vorsorgenden Lärmschutzes, dass Schlaf- und Ruheräume auf den gegenüber dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden sollten (siehe auch Anhang I).

- **Lärmbelastung ausgehend vom Plangebiet**

Aufgrund der angestrebten Wohnnutzung und der geringeren Nutzungsdichte ist auch mit geringeren Lärmemissionen auf die angrenzenden Nutzungen zu rechnen. Grundsätzlich sind nur die Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht störende und somit wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig, sodass Nutzungskonflikte mit den geplanten Nutzungen im Plangebiet und den angrenzenden, bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Auch diese positive Umweltauswirkung wird in die Abwägung eingestellt und als positive Entwicklung zur Kenntnis genommen. Ein Entscheidungserfordernis hinsichtlich der Planinhalte ergibt sich auch hier nicht.

Weiterer Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen bedarf es deshalb nicht.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/2014 vom 1.2.2014 darüber informiert, dass sie sich im Neuen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und bis zum 21.2.2014 zur Planung äußern kann.

Es gingen zwei Äußerungen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Planung wurde von den Bürgern (jeweils Grundstückseigentümer im Plangebiet) hinsichtlich der vorgesehenen Verkehrserschließung über die Straße An der Kegelbahn hinterfragt. Insbesondere wurden Fragen der Erschließung und der daraus für die bauliche Nutzung der Grundstücke resultierende Zeitabläufe und Kosten angesprochen. Dazu wurden alternative Vorschläge für die Parzellierung und Erschließung des Gebietes vorgelegt.

Dem wurde aus folgenden Gründen nicht entsprochen:

Ziel der Stadt ist die Verkehrserschließung des Gebietes über die bestehenden Straßen Am Osthang und Rathausstraße sowie über die in Richtung Osten verlängerte Rathausstraße und die geplante Straße An der Kegelbahn, um eine ausreichende Erschließung der insgesamt ca. 12 Baugrundstücke, zusätzlich aber auch einer möglichen weiteren Wohnbebauung nördlich der verlängerten Rathausstraße zu sichern (vgl. Kap. 3, Ziel h)). Diesem Ziel wird seitens der Stadt mehr Gewicht beigemessen, als den vor allem auf die Erschließung und bauliche Nutzbarkeit der eigenen Grundstücke ausgerichteten Interessen der stellungnehmenden Bürger. Die Umsetzung des Zieles der Stadt soll der geordneten verkehrlichen Erschließung und damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht nur des jetzigen Plangebietes, sondern auch der umliegenden Flächen dienen. Dem wird sei-

tens der Stadt der Vorzug gegeben. Die von den Bürgern vorgetragenen Interessen sind zwar grundsätzlich nachvollziehbar, werden aber dennoch dahinter zurückgestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 09.06. bis zum 08.07.2015.

Ergänzend dazu erhielten vier Leipziger Bürgervereine (davon drei Umweltverbände) auch durch Zusendung des Entwurfes des B-Planes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 05.06.2015 Gelegenheit, sich am Planverfahren zu beteiligen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des B-Planes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung, Stand 21.05.2015) mit Schreiben vom 05.06.2015. Mit demselben Schreiben wurden die TöB auch gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Von allen 13 beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Darin wurde von 6 der TöB (Handwerkskammer zu Leipzig, Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Netz Leipzig GmbH, Polizeidirektion Leipzig, Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH GDMcom) lediglich mitgeteilt, dass die Planung befürwortet wird, dass keine Bedenken, Einwände, Änderungsvorschläge oder Hinweise bestehen, oder dass die eigenen Aufgabenbereiche nicht berührt werden. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es hier nicht.

Wesentliche Inhalte aus den verbleibenden 7 Stellungnahmen sind wie folgt zu nennen und in die Planunterlagen eingeflossen:

Von der **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL)** wurden vor allem Informationen zur wasserwirtschaftlichen Erschließung des Gebietes sowie zum Bestand an Leitungen und zum Schutz des Bestandes übergeben.

Hervor zu heben ist die Mitteilung, dass an der nördlichen Grenze der Flurstücke 249/13 und 249/198 der Gemarkung Rückmarsdorf eine Regenwasserleitung DN 400 SB KWL verlaufe. Der Schutzstreifen der Leitung (jeweils 3 m links und rechts der Rohrachse) sei von Überbauung und Überpflanzungen (Bäume und tief wurzelnde Sträucher) freizuhalten.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Sachlage geprüft. Die Änderung oder Ergänzung von Planinhalten war im Ergebnis dessen nicht erforderlich. Die Regenwasserleitung wird im Zuge des Straßenbaues (östliche Weiterführung Rathausstraße und An der Kegelbahn) in dem öffentlichen Straßenraum neu verlegt. Baumpflanzungen sind im Bereich der Straßen nicht vorgesehen.

Soweit erforderlich oder sinnvoll wurde die Begründung zum B-Plan auf der Grundlage der Stellungnahme ergänzt (siehe Kap. 5).

Das **Landesamt für Archäologie** bat darum, näher bestimmte Auflagen, Gründe und Hinweise dahin gehend aufzunehmen, dass vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landes-

amt eine archäologische Grabung durchgeführt werden müsse, da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liege.

Umgangsweise:

Es wurden entsprechende Hinweise in den B-Plan und in seine Begründung aufgenommen (siehe Teil B: Text, II. Hinweise, Hinweis Nr. 1, sowie Anhang I: Hinweise, Hinweis Nr. 4).

Die **Landesdirektion Sachsen** hat im Wesentlichen mitgeteilt, dass sie als obere Raumordnungsbehörde den Entwurf der Begründung zum B-Plan auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes 2013 und des Regionalplanes Westsachsen 2008 geprüft habe und stellt im Ergebnis der Prüfung fest, dass dem Vorhaben keine Belange der Raumordnung entgegen stehen.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Die **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH** (Mitnetz Gas) teilte im Wesentlichen mit, dass die gastechnische Erschließung möglich sei. Zudem wurden Informationen zum Bestand an Leitungen und zum Schutz des Bestandes übergeben.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Die **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH** (Mitnetz Strom) teilte im Wesentlichen mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 2. Änderung des B-Planes bestehen. Zudem wurden Informationen zum Bestand an Leitungen und zum Schutz des Bestandes übergeben.

Umgangsweise:

Die Stadt hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)** gab verschiedene Hinweise mit Bedeutung allein für die Begründung zum Bebauungsplan.

Hervor zu heben sind Empfehlungen zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Radon sowie zu Baugrunduntersuchungen.

Umgangsweise:

Die Planbegründung wurde entsprechend überarbeitet. Im Hinblick auf die genannten Empfehlungen wurde im Anhang I: Hinweise dieser Begründung der Hinweis Nr. 1 geändert und ergänzt.

Die **Stadtreinigung Leipzig** hat mitgeteilt, dass sie gegen den Bebauungsplan keine Bedenken habe. Die Abfallentsorgung sei gewährleistet. Ergänzend wurden Hinweise hinsichtlich der notwendigen Schleppkurven für das Befahren mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen gegeben.

Umgangsweise:

Die Darlegungen im Kap. 5 dieser Begründung wurden entsprechend ergänzt.

9. Städtebauliches Konzept

Die **Gliederung des Plangebietes** (ca. 7.170 m²) ist gekennzeichnet durch eine Untergliederung in Bauland (ca. 5.981 m²) und in Straßenfläche (ca. 1.189 m²).

Das Bauland wird weiter untergliedert in ein Wohngebiet (ca. 75 % des Baulandes) im westlichen und gemischt genutztes Gebiet (ca. 25 % des Baulandes) im östlichen Bereich des Plangebietes.

Das **Bebauungs- und Nutzungskonzept** sieht eine offene Bebauung mit bis zu 12 maximal zweigeschossigen Einzelhäusern vor.

Entsprechend der Vorprägung des Plangebietes durch die im Umfeld vorhandene Bebauung sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25 - 45 Grad vorgesehen.

Die Stellplätze und Garagen sollen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Gemäß der Gliederung in Wohngebiet und gemischt genutztes Gebiet soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen sowie das Wohnen nicht störenden Nutzungen dienen.

In dem Wohngebiet sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe vorgesehen. Ausnahmsweise sollen sich auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ansiedeln können, wenn von ihnen keine störende Wirkung ausgeht.

In dem gemischt genutzten Gebiet sollen neben Wohngebäuden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe möglich sein.

Dieses Nutzungskonzept basiert auf der geänderten Zielstellung dieser Planänderung sowie auf der Vorprägung des Plangebietes durch sein Umfeld.

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Am Osthang und Rathausstraße. Außerdem soll die Rathausstraße dahingehend verlängert werden, dass sie mit der geplanten Straße An der Kegelbahn verbunden wird, um eine Ringschließung zu ermöglichen. Über diese Verlängerung werden die im Plangebiet nördlich gelegenen Baugrundstücke erschlossen.

Diese umlaufende Erschließung wurde gewählt, weil von verschiedenen Bebauungsvarianten die dichtere Variante mit insgesamt ca. 12 Baugrundstücken ermöglicht werden soll. Zudem wurde eine mögliche weitere Wohnbebauung nördlich der verlängerten Rathausstraße in den Blick genommen.

Die Fahrbahnbreite soll im Wesentlichen 4,25 m betragen. Lediglich für einen Teil der verlängerten Rathausstraße ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Es wird eingeschätzt, „dass der Begegnungsfall PKW/PKW maßgebend ist und die Straße aufgrund ihrer kurzen Ausbaulänge von ca. 135 m so gut einsehbar ist, dass in Einmündungsbereichen bzw. in Bereichen mit einer Ausbaubreite von 5,50 m eventueller Gegenverkehr abgewartet werden kann und der Begegnungsfall nicht in den eingeeengten 4,25 m breiten Abschnitten stattfinden muss.“⁵

Das **grünordnerische Konzept** sieht vor, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere die Fläche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Baugrenze (Vorgärten), grundsätzlich unversiegelt verbleiben und begrünt werden sollen. Des Weiteren ist je angefangene 250 m² der Fläche jedes Baugrundstückes die Anpflanzung mindestens eines einheimischen Laubbaumes vorgesehen.

Baumpflanzungen in den Straßen sind nicht vorgesehen.

5 Ingenieurbüro Klemm & Hensen GmbH: Protokoll einer Planungsberatung mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig am 10.9.2014, Pkt. 1.3

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 249/6 (geplante Verlängerung der Rathausstraße) |
| im Osten | entlang der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 249/15 (geplante Straße An der Kegelbahn) |
| im Süden | entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 249/18 (Straße Am Osthang) und |
| im Westen | entlang der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 249/11 (Rathausstraße) |

(vgl. Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 11.08.2014).

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rückmarsdorf.

Der räumliche Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes umfasst alle Flurstücke für die aus städtebaulichen Gründen ein Planungserfordernis bestand. Die Einbeziehung weiterer Flurstücke oder Flurstückteile war nicht erforderlich, da dazu kein Planungserfordernis erkennbar war.

11. Baugebiete

11.1 Art der baulichen Nutzung

11.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Teil des Plangebietes ist im Teil A: Planzeichnung des B-Planes als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Ergänzend dazu ist im Teil B: Text unter der Nr. 1.1 textlich festgesetzt:

- 1.1.1 Allgemein zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.1.3 Unzulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - b) Schank- und Speisewirtschaften,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen,
 - f) Gartenbaubetriebe,
 - g) Tankstellen.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen der künftige Nutzungszweck sowie die zulässigen Arten der baulichen Nutzung planungsrechtlich klar definiert werden. Darüber hinaus soll gewährleistet werden,

dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung sind § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Die **allgemein zulässigen Nutzungen** entsprechen dem Charakter des unmittelbaren Umfelds. Außerdem befindet sich im Plangebiet bereits ein nicht störender Handwerksbetrieb.

Als **ausnahmsweise zulässig** werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgesetzt. Wenn sichergestellt wird, dass von einem solchen Bauvorhaben aufgrund seiner konkreten Eigenschaften keine störende Wirkung auf die umgebenden Nutzungen ausgeht, dann ist eine solche Nutzung auch im Plangebiet vertretbar.

Als **unzulässig** festgesetzt werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Begründet ist dies damit, dass diese Nutzungen dem Charakter der bereits bestehenden, angrenzenden Wohngebiete nicht entsprechen und den städtebaulichen Zielen, die Weiterentwicklung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Standortes, entgegenstehen. Außerdem ist die Größe und Struktur der Baugrundstücke für ein Betreiben dieser Nutzungen mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung nicht geeignet. Darüber hinaus besteht im Plangebiet für die ausgeschlossenen Nutzungen kein Bedarf. Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen wegen ihres wesentlich höheren Flächenanspruches, ihrer besonderen Bautypologie und der (insbesondere von Tankstellen ausgehenden) Störwirkung im Widerspruch zu den bereits aufgeführten städtebaulichen Zielstellungen und sind daher nicht erwünscht.

11.1.2 Mischgebiet

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Teil A: Planzeichnung des B-Planes als **Mischgebiet** im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.

Ergänzend dazu ist im Teil B: Text unter der Nr. 1.2 textlich festgesetzt:

1.2.1 Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) sonstige Gewerbebetriebe.

1.2.2 Unzulässig sind:

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,
- b) Einzelhandelsbetriebe,
- c) Schank- und Speisewirtschaften,
- d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- e) Gartenbaubetriebe,
- f) Tankstellen,
- g) Vergnügsstätten.

Begründung:

Auch mit diesen Festsetzungen sollen der künftige Nutzungszweck sowie die zulässigen Arten der baulichen Nutzung planungsrechtlich klar definiert werden. Darüber hinaus soll auch hier gewähr-

leistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung sind ebenfalls § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Bei dem Mischgebiet handelt es sich um ein Teil-Baugebiet. Es bildet gemeinsam mit dem im Ursprungs-B-Plan Nr. E-238 festgesetzten MI-Gebiet, welches sich auch auf einen östlich des Plangebietes angrenzenden Bereich des Ursprungs-B-Planes erstreckt, ein Baugebiet.

Im Bereich des Mischgebietes sind Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe als **allgemein zulässig** festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung sollen der künftige Nutzungszweck sowie die zulässigen Arten der baulichen Nutzung planungsrechtlich klar definiert werden. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Als **unzulässig** festgesetzt werden Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Damit soll eine horizontale Nutzungsgliederung von den angrenzenden gewerblich strukturierten Bereichen im Bereich des Ursprungs-B-Planes über das hier festgesetzte (eingeschränkte) Mischgebiet zu dem Wohngebiet erreicht werden. Der Bereich des Mischgebietes, der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung liegt, soll vordergründig dem Wohnen sowie das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein.

In dem an das Plangebiet dieser Änderung angrenzenden Teilbereich des Mischgebietes bleiben gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes Nr. E-238 weiterhin Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Durch diese Regelungen wird den geänderten Planungszielen unter Berücksichtigung aller angrenzenden Nutzungen Rechnung getragen, dem Charakter des unmittelbaren Umfelds entsprochen und zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vermittelt.

11.2 Baukörperbezogene Festsetzungen

Für beide Baugebiete werden einheitliche baukörperbezogene Festsetzungen getroffen

- ◆ zum Maß der baulichen Nutzung,
- ◆ zur Höhenlage,
- ◆ zur Bauweise,
- ◆ zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- ◆ zur Dachform und
- ◆ zur Dachneigung.

Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen sollen einzeln und in Kombination der Entstehung einer offenen Bebauung entsprechend dem westlich und südlich vorhandenen baulichen Umfeld dienen. Sie kommen der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern entgegen, wie sie im westlichen und südlichen

Umfeld vorhanden sind und auch im Plangebiet errichtet werden sollen. Aber auch nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich dabei jeweils um kleinere Betriebe handelt, sind in den zulässigen Kubaturen realisierbar. Damit wird auch den von der Stadt für das Plangebiet gewollten Nutzungsarten entsprochen.

Näheres zu denn einzelnen Festsetzungen ist den nachfolgenden Darlegungen zu entnehmen.

11.2.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Für beide Baugebiete ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt:

- ♦ Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- ♦ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Im Teil B: Text ist unter der Nr. 2 außerdem textlich festgesetzt:

- 2.1 Die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) darf 6,5 m über der Bezugshöhe nach Festsetzung Nr. 2.3 nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
- 2.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf 0,5 m über der Bezugshöhe nach Festsetzung Nr. 2.3 nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1. und 2 BauGB]
- 2.3 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

Begründung:

Mit der festgesetzten **Grundflächenzahl** (GRZ) soll die bauliche Inanspruchnahme und damit die Versiegelung der Baugrundstücke auf ein dem Standort angemessenes Maß begrenzt werden.

Ausgehend von den bereits ausparzellierten Flurstücken mit einer Größe ab 300 m² ist die GRZ von 0,4 erforderlich, um eine dem Standort angemessene und der näheren Umgebung entsprechende Bebauung mit Hauptgebäuden zu ermöglichen.

Die Möglichkeit, dass die nach der Festsetzung zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), wird nicht eingeschränkt. Dadurch können bis zu 60 % des jeweiligen Baugrundstückes mit baulichen Anlagen überbaut werden. Dies ist erforderlich, um auch unter Einbeziehung der oben genannten baulichen Anlagen eine angemessene Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Damit ist gleichzeitig gewährleistet, dass 40 % der Fläche eines jeden Baugrundstückes nicht versiegelt werden dürfen. So fügt sich die zulässige bauliche Nutzung in das bauliche Umfeld ein.

Durch die **Zahl der Vollgeschosse**, die als Höchstmaß festgesetzt ist, soll – im Zusammenwirken mit der GRZ – je Baugrundstück der Umfang der Nutzfläche in den Gebäuden begrenzt werden. Damit sollen eine dem Standort nicht angemessene Nutzungsintensität auf den Baugrundstücken und daraus potentiell resultierende Folgewirkungen (z.B. verkehrlicher Art) vermieden werden. Gleichzeitig soll – in Verbindung mit Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der maximalen Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens – gewährleistet werden, dass keine im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes unbefriedigenden Gebäude mit drei Vollgeschossen – etwa mit freigelegtem Sousterrain

und zwei darüber liegenden Vollgeschossen und einem Dachgeschoss oder zwei „normale“ Vollgeschosse mit einem überdimensioniert wirkenden dritten Vollgeschoss als Dachgeschoss – entstehen.

Mit der Begrenzung der **Höhe der Traufe** über der Bezugshöhe soll – in Verbindung mit der Begrenzung der Dachneigung – die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt werden. Damit soll erreicht werden, dass sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur möglichst harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die **Bezugshöhe** ist so gewählt, dass ein Bezug zu dem zu errichtenden Gebäude einfach herstellbar ist.

Durch die Begrenzung der **Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens** wird die Höhenlage des Erdgeschosses dahin gehend gesteuert, dass es nicht mehr als 0,5 m über die Bezugshöhe hinaus ragt. Damit soll vor allem erreicht werden, dass eventuell errichtete Keller nicht so weit aus dem Boden ragen, dass im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes unbefriedigende Gebäudekubaturen entstehen. Auch soll die Errichtung von Häusern auf „Feldherrnhügeln“ vermieden werden.

11.2.2 Bauweise

Für beide Baugebiete ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt:

E nur Einzelhäuser zulässig (offene Bauweise).

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen soll auf die Entstehung einer offenen Bebauung mit Einzelhäusern, wie dies der im baulichen Umfeld westlich und südlich vorhandenen Vorprägung entspricht, hingewirkt werden. Die Bauweise kommt der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern entgegen, wie sie seitens der Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen gewünscht wird. Sie steht aber auch kleinen gewerblichen Nutzungen nicht im Wege.

In der Entwurfsfassung des B-Planes, die Gegenstand der Beteiligungen zum Entwurf war, war die Festsetzung wie folgt gefasst: „EH nur Einzelhäuser zulässig“. Aufgrund eines redaktionellen Versehens fehlte die Festsetzung „o“, die in der Planzeichenerklärung mit „o offene Bauweise“ zusätzlich angegeben war, in der Planzeichnung. Da die Festsetzung von Einzelhäusern ausschließlich in der offenen Bauweise möglich ist, waren der planerische Wille der Stadt und der sich aus dem B-Plan ergebende Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben auch ohne die ausdrückliche Festsetzung der offenen Bauweise eindeutig und abschließend klargestellt. Die ausdrückliche Festsetzung „o“ war folglich nicht erforderlich. Die jetzige Fassung der Festsetzung stellt dementsprechend lediglich eine klarstellende redaktionelle Ergänzung der im Planentwurf getroffenen Festsetzung ohne Änderung des Regelungsgehaltes dieser B-Plan-Änderung dar. Erneuter Beteiligungen zum Entwurf bedurfte es folglich nicht.

11.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Teil A: Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt überwiegend 5 Meter. Lediglich angrenzend an den auf 6,5 m verbreiterten Teil der geplanten Verlängerung der Rathausstraße ist der Abstand auf 4 m reduziert. Rückwärtige Baugrenzen sind nicht festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen soll erreicht werden, dass die Gebäude einen Mindestabstand von 5 m zu den Verkehrsflächen einhalten. So sollen hinreichend tiefe Vorgartenbereiche entstehen,

um damit der Gestaltung des Ortsbildes im Hinblick auf einen offenen Charakter der Bebauung auch durch einen entsprechend breiten, offenen Straßenraum zu dienen.

Die Reduzierung auf 4 m angrenzend an den auf 6,5 m verbreiterten Teil der geplanten Verlängerung der Rathausstraße ist einerseits damit begründet, dass hierdurch der wahrnehmbare Straßenraum nicht geschmälert wird. Andererseits ist aber auch von Bedeutung, dass die betroffenen Grundstücke zumindest zum Teil lediglich rund 20 m Tiefe aufweisen. Die Beibehaltung eines 5 m breiten Vorgartenbereiches würde hier bei gleich tiefen Gebäuden zu Lasten der ohnehin geringen Tiefe der rückwärtigen Gartenbereiche gehen. Dies ist nicht gewollt.

11.2.4 Dachform, Dachneigung

Für beide Baugebiete ist im Teil A: Planzeichnung des B-Planes unter der Nr. 2. als örtliche Bauvorschrift festgesetzt:

Hauptgebäude nur mit geneigtem Dach als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach und einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig

Begründung:

Die Festsetzung der Dachformen und der Dachneigung für die Hauptgebäude erfolgt im Kontext zu dem an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich mit seiner von den Dächern der Hauptgebäude geprägten Dachlandschaft sowie auf der Grundlage des dieser Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts. Die im Umfeld überwiegend vorhandenen, weitgehend symmetrischen Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer) sollen auch im Plangebiet ausschließlich zulässig sein.

Damit soll zur Erhaltung des vorgeprägten Ortsbildes auf die entsprechende äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Aus diesem Grunde erfolgt auch der Ausschluss von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von < 25 Grad sowie auch von anderen Dachformen wie Pultdächern und Tonnendächern.

Für Nebengebäude sollen auch andere Dachformen sowie geneigte Dächer mit anderen Dachneigungen zulässig sein, da diese sich auf das Ostbild nur in untergeordnetem Maße auswirken.

11.3 Stellplätze und Garagen

Für beide Baugebiete ist im Teil B: Text des B-Planes unter der Nr. 3 festgesetzt:

Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll – im Zusammenwirken mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen – erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche von Stellplätzen für Kfz und Garagen frei bleiben.

Dies soll der Gestaltung des Ortsbildes im Hinblick auf einen offenen Charakter der Bebauung auch durch einen entsprechend breiten, offenen Straßenraum dienen.

11.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.4.1 Versickerung des Niederschlagswassers

Für beide Baugebiete ist im Teil B: Text des B-Planes unter der Nr. 4.1 festgesetzt:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll dazu beigetragen werden, natürliche Versickerungsvorgänge im Plangebiet möglichst wenig zu unterbinden bzw. zu beeinträchtigen. Dadurch soll unter anderem zur Erhaltung und Förderung des Bodenwasserhaushaltes und zur Grundwasserneubildung beigetragen werden. Gleichzeitig kann auch ein Beitrag zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen geleistet werden.

In einer für die östliche Weiterführung der Rathausstraße sowie der Straße An der Kegelbahn erstellten Baugrunduntersuchung wurden auf der geplanten Straßenfläche in dem für die Versickerung relevanten Baugrund ausschließlich bindige Böden angetroffen, die als schwach bis sehr schwach durchlässig bewertet worden sind.⁶ Es ist davon auszugehen, dass vergleichbare Baugrundverhältnisse auch auf den Baugrundstücken anzutreffen sind.

Je nach Verhältnis der versiegelten zur nicht versiegelten Fläche des Baugrundstückes ist deshalb aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse damit zu rechnen, dass das Niederschlagswasser nicht in vollem Umfang unmittelbar dem Boden zur Versickerung zugeführt werden kann, sondern – zumindest teilweise – zwischenspeichern (z.B. in Zisternen, ggf. mit Notüberlauf) und zeitverzögert zu versickern ist. Bei zeitverzögerter Versickerung kann es auch für die Bewässerung der Hausgärten und der zum Grundstück gehörenden Grünanlagen genutzt werden. Das bevorratete Niederschlagswasser kann aber auch für die häusliche Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden. Den für die Zwischenspeicherung und Versickerung und/oder Nutzung des Niederschlagswassers entstehenden Kosten stehen Kosteneinsparungen durch geringeren Trinkwasserverbrauch und geringere Kosten für die Abwasserableitung gegenüber.

11.4.2 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Für beide Baugebiete ist im Teil B: Text des B-Planes unter der Nr. 4.2 festgesetzt:

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Auch diese Festsetzung soll den vorgenannten Zielen dienen.

Detailliertere Festsetzungen zur Art und Weise der Befestigung werden nicht getroffen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen kann das Ziel der Festsetzung immer dann erreicht werden, wenn das Niederschlagswasser, auf welchem Wege auch immer, innerhalb dieser Flächen versickern kann. Deshalb soll es den jeweiligen Bauherrn überlassen bleiben, welche Art der in Frage kommenden

⁶ Institut Dr. Körner & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Östliche Weiterführung der Rathausstraße sowie Straße „An der Kegelbahn“ in Leipzig OT Rückmarsdorf, Prüfbericht Nr. GU 025/14 vom 8.7.2014

Befestigung (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster mit großen Fugen, wasserundurchlässige Befestigung nur zweier schmaler Fahrstreifen bei ansonsten unbefestigter Fläche) im konkreten Fall zur Anwendung kommt.

11.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für beide Baugebiete ist im Teil B: Text des B-Planes unter der Nr. 5. festgesetzt:

- 5.1 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) anzupflanzen. Vorhandene Bäume mit mindestens dem in Satz 1 genannten Stammumfang werden angerechnet. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Die zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der festgesetzten Baugrenze gelegenen Flächen (Vorgärten) der Baugrundstücke sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen.

Abweichend davon sind in den Vorgärten zulässig:
 - a) Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen mit einer Breite von in der Summe maximal 5 m und
 - b) notwendige Mülltonnenstellplätze.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Sie orientieren sich an der im Umfeld vorhandenen Vorprägung. Für die Auswahl der Gehölze wird auf die Pflanzempfehlungen im Anhang II der Begründung verwiesen.

Mit der **Anpflanzung von Bäumen** soll eine optisch deutlich wahrnehmbare Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Der Mindest-Stammumfang von 16-18 cm soll gewährleisten, dass schon ab der Pflanzung eine gewisse Mindest-Wirksamkeit der Bäume im Hinblick auf die Durchgrünung des Plangebietes gegeben ist.

Das Verhältnis von einem Baum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse an einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes auf der einen und dem Interesse der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung anderweitiger Nutzungsmöglichkeiten für die unbebauten Teile seines Grundstückes (z.B. Rasen, Blumenbeete Nutzgarten usw.) dienen. Zudem sollen die Möglichkeiten zur Besonnung z.B. von Terrassen und zur passiven Nutzung der Sonnenenergie nicht übermäßig eingeschränkt werden.

Da es der Stadt auf die von den Grundstückseigentümern gleichmäßig getragene Durchgrünung des Plangebietes ankommt, nicht unbedingt auf die Pflanzung neuer Bäume, werden bereits vorhandene Bäume mit mindestens dem in Satz 1 genannten Stammumfang angerechnet. Im vorliegenden Fall sind derzeit keine solchen Bäume vorhanden. Es könnten aber bereits weit vor der Bebauung des Grundstückes Bäume gepflanzt werden oder sich ansiedeln und bis zur Bebauung des jeweiligen Grundstückes zu einer entsprechenden Größe anwachsen. Dem soll mit der Festsetzung entsprochen werden.

Um das Ziel der Durchgrünung des Plangebietes dauerhaft erreichen zu können, ist es selbstverständlich erforderlich, die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mit der Festsetzung zur **Begrünung der Vorgärten** soll ebenfalls die angestrebte Durchgrünung der Baugebiete, insbesondere jedoch die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten erreicht werden. Dies soll auch der Gestaltung des Ortsbildes im Hinblick auf einen offenen, aber durchgrünten Straßenraum dienen.

Zu diesem Zweck werden auch die zulässigen Breiten der Grundstückszufahrt und –zuwegung begrenzt. Die festgesetzten Breiten sind ausreichend, um die Zufahrtsmöglichkeit für Pkw zu den Stellplätzen und Garagen (zu denen nach § 1 Abs. 2 der Sächsischen Garagenverordnung auch Carports gehören) zu gewährleisten und gleichzeitig eine angemessene Zuwegung zu den Hauseingängen zu ermöglichen. Eine darüber hinausgehende Flächenbefestigung der Vorgärten, die zu Lasten des angestrebten durchgrünten Straßenraumes gehen würde, soll vermieden werden.

Ebenso wird die Zulässigkeit von Mülltonnenstellplätzen auf den notwendigen Umfang beschränkt. Zur Begründung der Mülltonnenstellplätze siehe Kap. 11.7.

11.6 Einfriedungen

Für beide Baugebiete ist im Teil B: Text des B-Planes unter der Nr. 6.1 festgesetzt:

Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grenzen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Bezugshöhe nach Festsetzung Nr. 2.3 zulässig. Die straßenseitigen Einfriedungen sind als Hecken auszuführen; dies gilt nicht für notwendige Tore. In die Hecken können Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune mit einer Höhe von bis zu 1,20 m über der Bezugshöhe (s.o.) integriert werden.

Begründung:

Im Interesse eines visuell offenen, aber begrünten Straßenraumes – und damit im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortsbildes – sollen für die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke ausschließlich Hecken mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig sein.

Gemäß sächsischer Bauordnung können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m genehmigungsfrei errichtet werden. In den angrenzenden Siedlungsgebieten sind Einfriedungen mit einer solchen Höhe i.d.R. nicht vorhanden und seitens der Stadt auch nicht erwünscht. Vor diesem Hintergrund und wegen des beabsichtigten offenen Ortsbildes mit begrünten Vorgärten, die optisch in die Straßenräume hineinwirken sollen, ist die Beschränkung der Höhe der Grundstückseinfriedungen erforderlich und angemessen.

Durch die Anlage der Hecken in den Vorgartenflächen soll ein einheitliches, grün gestaltetes Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes erreicht werden. Für die Auswahl der Gehölze wird auf die Pflanzempfehlungen im Anhang II der Begründung verwiesen. Es versteht sich von selbst, dass notwendige Tore zulässig bleiben sollen.

Mit der Zulässigkeit von Maschendrahtzäunen oder Stabmattenzäunen, die in die Hecken integriert werden können, wird den Bedürfnissen der meisten Eigentümer entsprochen. Sie empfinden den Zaun stärker als Außengrenze und als bessere Absicherung ihres Grundstückes gegenüber unbefugtem Betreten. Dies gilt vor allem, solange die Hecken noch nicht die entsprechende Aufwuchshöhe und -stärke erreicht haben.

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung für die Zäune gelten die obigen Ausführungen zur Höhe der Hecken entsprechend.

11.7 Mülltonnenstellplätze

Für beide Baugebiete ist im Teil B: Text des B-Planes unter der Nr. 6.2 festgesetzt:

Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten sind so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

Begründung:

Die Festsetzung steht einerseits im Zusammenhang mit der Festsetzung Nr. 5.2 zur Begrünung der Vorgärten. Es soll im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes erreicht werden, dass Mülltonnenstellplätze, die die Begrünung der Vorgärten, so wie sie in Festsetzung 5.2 festgesetzt ist, durchbrechen, dennoch begrünt werden. Die zu der Festsetzung 5.2 getroffenen Darlegungen gelten hier entsprechend.

Mit der Festsetzung wird unabhängig davon, aber ebenfalls zur Gestaltung des Ortsbildes, das Ziel verfolgt, dass die eigentlichen Mülltonnenstellplätze und die dort abgestellten Mülltonnen von den öffentlichen Flächen (dem Straßenraum) aus nicht sichtbar sind. Dem Betrachter soll sich ein durch grüne Vorgärten geprägtes, nicht durch Mülltonnen beeinträchtigtes Ortsbild präsentieren. Deshalb soll auch eine Eingrünung (auch unter Zuhilfenahme von z.B. Rankgerüsten) erfolgen und nicht etwa eine bauliche Einhausung, da diese als bauliche Anlage im Vorgartenbereich wirken und damit dem genannten Ziel für die Gestaltung des Ortsbildes entgegen stehen würde.

12. Verkehrsflächen

Im Teil A: Planzeichnung sind die nördlich und östlich an die Baugebiete angrenzenden Flächen als:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich

festgesetzt. Die Breite beträgt 5,50 m bzw. für einen Teil der verlängerten Rathausstraße 6,50 m.

Begründung:

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes war im Plangebiet eine umlaufende Erschließung mit der Verlängerung der Rathausstraße im Norden mit integrierter Platzfläche als Ortszentrum und der Straße An der Kegelbahn im Osten vorgesehen. Aufgrund der Nichtumsetzung des vorgesehenen Ortszentrums und den zwischenzeitlich geänderten Planungszielen soll die Platzfläche zugunsten von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser entfallen. Somit verbleiben als Verkehrsflächen die Verlängerung der Rathausstraße sowie die Straße An der Kegelbahn wie im Ursprungsplan bereits vorgesehen, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.

Die Fläche wird im Wesentlichen mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Lediglich für einen Teil der verlängerten Rathausstraße wird eine Breite 6,5 m festgesetzt. Damit kann das Erschließungskonzept (s.o., Kap. 9) umgesetzt werden.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen

Anhang I: Hinweise

1. Vorsorgender Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung / Baugrunduntersuchungen

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)** hat mit Stellungnahme vom 07.07.2015 u.a. mitgeteilt (Zitat):

Hinweise und Empfehlungen natürliche Radioaktivität

[...] Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Erkenntnissen in einem Gebiet, für das uns keine Prognosewerte zur Radonkonzentration in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund von lokalen Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte in der Raumluft auftreten können. [...]

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. [...]

Bei Fragen zu radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen [...] www.strahlenschutz.sachsen.de. [...]

Baugrunduntersuchungen

Sofern im Plangebiet weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu Untergrundverhältnissen [...] vorliegen, empfehlen wir, eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung [...] durchzuführen. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

2. Vorsorgender Lärmschutz

Aufgrund des in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmes, ausgehend von der Merseburger Straße und der Miltitzer Straße, wird im Interesse des vorsorgenden Lärmschutzes empfohlen, Schlaf- und Ruheräume auf den gegenüber dem Verkehrslärm lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

3. Artenschutz

Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) der baulichen Nutzung des Plangebietes bzw. der Änderung des B-Planes entgegen stehen könnten, liegen nicht vor.

Für den Fall, dass vor der Bebauung eines Grundstückes Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) der baulichen Nutzung des Grundstückes entgegen stehen könnten, erkennbar werden und ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, erfolgt die Prüfung und Entscheidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

4. Notwendigkeit archäologische Grabungen

Das Landesamt für Archäologie hat mit Stellungnahme vom 10.06.2015 mitgeteilt (Zitat):

Auflagen

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung [1] durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe unserer Behörde ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszu-schließen. Der Termin für Grabungen [1] ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen (s. Hinweis).

Gründe

- 1. Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.*
- 2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareales belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (neolithische und bronzezeitliche Gräber/Siedlungsspuren [D-56140-02]), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.*

Hinweise

Das Ergebnis der Grabung [1] kann weitere archäologische Untersuchungen (Grabung [2]) erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

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

Pflanzliste 1, Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume Alle Obstsorten

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

Pflanzliste 2, Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball