

Stadt Leipzig

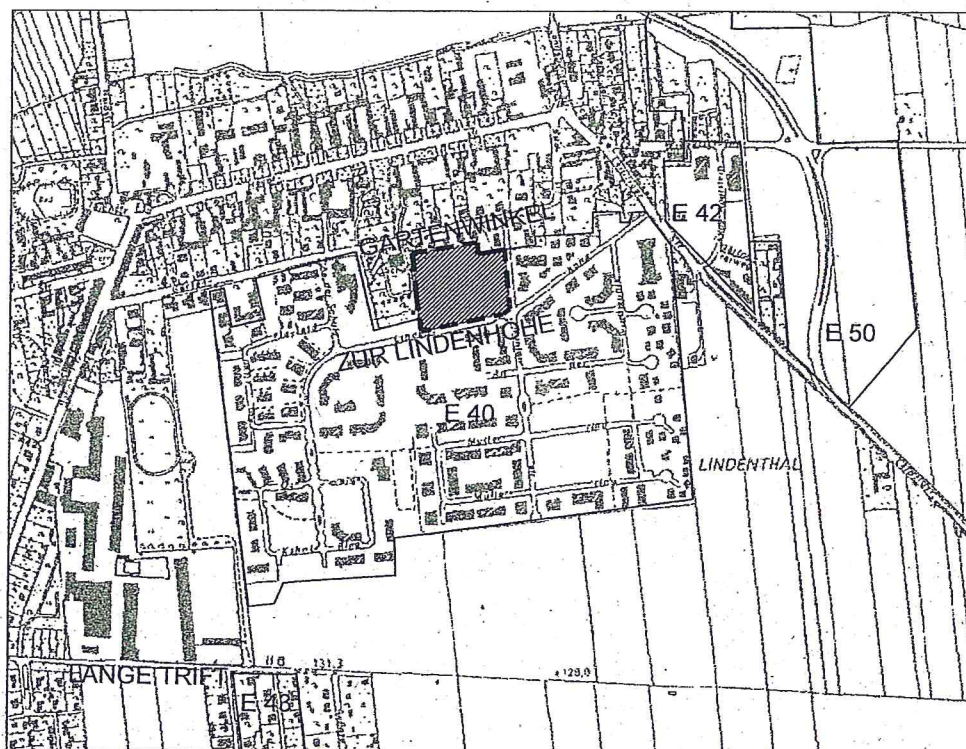
Begründung B-Plan Nr. E-40 "Gartenwinkel / Lange Trift (Bereich Kantor- Hase- Straße)" 7. Änderung

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lindenthal

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)

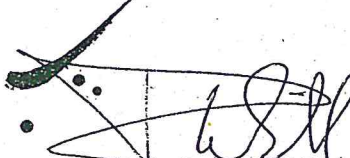


Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

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

www.akzente-architektur.de


Leipzig, den 28.08.2006

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG.....	3
1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	3
2. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS	3
3. ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG	3
4. VERFAHREN	4
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES	5
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	5
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	5
5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	5
5.4 Soziale Infrastruktur.....	5
5.5 Technische Infrastruktur	5
6. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	7
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	7
6.2 Sonstige Planungen, Stadtentwicklungspläne.....	8
7. UMWELTBELANGE	9
7.1 Einleitung	9
7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen.....	9
7.3 Eingriff in Natur und Landschaft.....	10
7.4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	10
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
7.6 Zusammenfassung	15
8. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	15
9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
9.1 Gliederung des Gebietes	17
9.2 Bauungs-/ Nutzungskonzept.....	17
9.3 Erschließungskonzept	18

9.4	Grünkonzept.....	18
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	18
10.	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES.....	18
11.	GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES	19
12.	BAUGEBIETE	19
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
12.2	Maß der baulichen Nutzung	21
12.3	Bauweise	21
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	22
12.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	23
12.6	Fläche für Stellplätze	23
12.7	Höhenlage von baulichen Anlagen.....	23
12.8	Örtliche Bauvorschriften.....	24
13.	VERKEHRSFLÄCHEN	25
14.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	25
15.	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	26
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	27
ANHANG 1:		29
	Pflanzenliste 1: Gehölze für Pflanzungen in der Stadt	29
	Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen.....	30

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieser Änderung befindet sich im Stadtbezirk Nordwest Ortsteil Lindenthal. Es umfasst die Flurstücke 160/31 bis 160/39, 160/46 bis 160/56, 160/57 bis 160/67, 160/69 bis 160/77 sowie 160/78 der Gemarkung Lindenthal und ist ca. 1,4 ha groß.

Das Plangebiet ist umgeben:

im Norden	- von der Einfamilienhausbebauung an der Straße „Gartenwinkel“,
im Osten	- von der Karl- Winkler- Straße,
im Süden	- von der Straße „Zur Lindenhöhe“ sowie
im Westen	- von dem Gelände der Alfred-Kästner-Grundschule.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ca. 29 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E-40.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht privater Grundstückseigentümer, ihre bislang unbebauten Grundstücke einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zuzuführen. Diese Absicht deckt sich mit den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt für das Plangebiet.

Das **Planungserfordernis** ist gegeben, da die Festsetzungen des B-Planes der nun geplanten baulichen Nutzung entgegen stehen. Voraussetzung für deren Realisierung ist somit die entsprechende Anpassung der planungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Dazu ist die Änderung des B-Planes erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele und Zwecke erreicht werden:

a) Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens

Maßgebliches Ziel der Stadt ist die Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens entsprechend der jetzt beabsichtigten baulichen Nutzung, um damit die Voraussetzung für deren Realisierung zu schaffen.

b) Angepasste Gliederung und bauliche Gestaltung

Ziel ist auch, eine sowohl an die jetzt im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung als auch an die angrenzenden Gebiete angepasste Gliederung des Plangebietes und bauliche Gestaltung der Gebäude sicherzustellen. Damit soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden, dass sich die jetzt im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung harmonisch in das Umfeld einfügt.

Der Stadt Leipzig liegen Anfragen zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern vor. Da dieser Bautyp für die hiesigen Ansiedlungen in Eigenheimgebieten städtebaulich ortstypisch ist, ist die Stadt Leipzig bemüht, Gebiete in denen diese Bauweise zulässig ist verstärkt festzusetzen.

c) Geordnete verkehrliche Erschließung

Es soll eine an die jetzt im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung angepasste verkehrliche Erschließung sichergestellt werden. Damit soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet werden, bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen.

d) Durchgrünung des Plangebietes

Das Plangebiet soll durch, an die jetzt im Plangebiet beabsichtigte bauliche Nutzung angepasste Begrünung der Baugrundstücke und auch der Gebäude angemessen durchgrünt werden, um damit sowohl den grünordnerischen Belangen innerhalb des Plangebietes, als auch der grünordnerischen Einbindung des Plangebietes in das Umfeld Rechnung zu tragen.

4. Verfahren

Die förmliche **Einleitung des Verfahrens** erfolgte am 05.07.2005 durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die **Grundzüge der Planung** des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.
Auf Grund der geringen Größe des von der Änderung betroffenen Gebietes im Vergleich zur gesamten Größe des Bebauungsplanes Nr. E-40 bleiben dessen Grundzüge der Planung insgesamt gewahrt.
- 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.
Auf Grund der geringen Größe des von der Änderung betroffenen Gebietes sowie der Art der Nutzung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- **Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** sind nicht zu erwarten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Einwirkungsbereich der Planänderung nicht vorhanden (Weiteres siehe 7.2.1 „Umweltbelange“).

Von der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf** erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die **Beteiligung der Behörden und der TöB zum Entwurf** erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dies wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung vom 13.06. - 12.07.2006 durchgeführt.

Änderung der Planbezeichnung

Im Jahr 2001 wurde die „Gartenstraße“ in „Gartenwinkel“ und der „Triftweg“ in „Lange Trift“ umgenannt. Dem Rechnung tragend wurde der Titel der B-Plan-Änderung entsprechend in

B-Plan Nr. E-40 „Gartenwinkel / Lange Trift (Bereich Kantor- Hase- Straße)“ – 7. Änderung
angepasst.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet stellt im Bereich der 7. Änderung eine ebene Fläche (ca. 129,50 m ü. HN) dar. Das Gebiet wurde bis zur Erschließung des Gesamtgebietes landwirtschaftlich genutzt.

Es besteht ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 1994 für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. E-40. Gemäß diesem Gutachten ist der Baugrund für die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbebauung geeignet. Hinsichtlich der Gewährleistung der Mindesttragfähigkeit des Straßenplanums ergeben sich erhöhte Aufwendungen. Die entsprechenden Hinweise und Lösungsvorschläge können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Gemäß Aussage des Sachgebiets Altlasten im Umweltfachbereich, Regierungspräsidium Leipzig (vormals StUFA Leipzig) ist der Standort nicht im Altlastenkataster erfasst und es liegt kein Altlastenverdacht entsprechend § 8 (3) EGAB vor.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Fläche des Änderungsbereiches ist – in Abstimmung mit den Entwürfen zur 7. Änderung des B-Planes - zum Teil bereits bebaut. Für weitere Baugrundstücke wurden Bauanträge gestellt.

Das Flurstück der Kantor-Hase-Straße ist ausgeflurt.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich fünf Einfamilienhäuser entlang der Straße „Gartenwinkel“ im Bestand. Nordöstlich liegt das Betriebsgelände mit Haupt- und kleinem Nebengebäude eines kleinen Bau- und Maurerbetriebes. Auf dem Grundstück bzw. in dem Nebengebäude erfolgen die Lagerung von Werkzeugen und Baumaterialien. Die eigentlichen Bauarbeiten erfolgen auf den jeweiligen Baustellen, so dass außer den täglichen An- und Abfahrten der insgesamt drei Pkw keine Beeinträchtigung für die umgebende Wohnbebauung zu erwarten ist.

Im Westen des Geltungsbereiches zur 7. Änderung liegt das Gelände der Alfred-Kästner-Grundschule mit seinen beiden drei- bzw. zweigeschossigen Schulgebäuden. Östlich der Karl-Winkler-Straße und südlich der Straße „Zur Lindenhöhe“ steht die dreigeschossige Wohnbebauung.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Geltungsbereich der Planänderung finden sich derzeit neben den bereits bebauten Grundstücken brachliegende Baugrundstücke. Öffentliche oder größere private Freiflächen sind nicht vorhanden. Westlich an den Änderungsbereich schließt das Grundstück der Grundschule mit seinem großzügigen, mit Großbäumen bestandenen Schulgelände an.

5.4 Soziale Infrastruktur

Die Lindenthaler Grundschule sowie die Kindertagesstätte befinden sich unmittelbar neben dem Plangebiet. Einkaufsmöglichkeiten sind im Gesamtplangebiet (Zur Lindenhöhe 1) sowie im Stadtteilzentrum Lindenthal („D-Zentrum“) vorhanden. Das Lindenthaler Freibad und die Lindenthaler Aue stellen nahegelegene Erholungs- und Freizeitorde dar.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

In der Straße „Zur Lindenhöhe“ bzw. der Karl- Winkler- Straße liegen alle notwendigen Versorgungsmedien (Trinkwasser, Regenwasserleitung, Schmutzwasserleitung, Elektro, Gas) an. In der Kantor-Hase-Straße befinden sich Stichleitungen, einige Medien sind bereits im Ring verlegt. Der Anschluss für die Einzelgrundstücke ist grundsätzlich möglich.

Elektro

Die Envia Verteilernetz GmbH weist auf die Einhaltung von Trassenbreiten und Schutzstreifen hin. Für die Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, hier der 6m breiten Kantor-Hase-Straße, beanspruchte die envia 0,80m Trassenbreite. In der Straße liegt ein Niederspannungskabel (NS-Kabel) im westlichen und nördlichen Abschnitt, ein weiteres im östlichen Straßenabschnitt. Alle Einzel-

grundstücke können darüber versorgt werden. Die Grundstücke an der Karl- Winkler – Straße werden über diese versorgt.

Für die Kabeltrassen sind 2,00m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen, d.h. jeweils 1 m rechts und links des Kabels. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Im östlichen Straßenabschnitt der Kantor- Hase- Straße liegt das NS-Kabel 1,60m von der westlichen Straßenbegrenzung entfernt. Der Sicherheitsabstand ist damit eingehalten.

Gleiches gilt für die Anschlüsse der Grundstücke an der Karl- Winkler- Straße, da sich das NS-Kabel östlich der Straße befindet.

Im westlichen Bereich der Kantor- Hase- Straße befindet sich das NS- in ca. 1.00m von der westlichen Straßenbegrenzung. Im nördlichen Bereich sind die Kabel nicht zu den Straßenbegrenzungen eingemessen. In diesem Abschnitt sind die konkreten Lagen bei der envia Netzregion West- Sachsen NetzRegionssitz Markkleeberg einzuholen. Das NS- Kabel in der Straße „Zur Lindenhöhe“ befindet sich im nördlichen Gehwegbereich, ca. 1.00 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Die geforderten Sicherheitsabstände liegen nicht im öffentlichen Bereich und sind von den zukünftigen Bauherren vollständig einzuhalten.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Löschwasserbedarf

Die zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erforderlichen Maßnahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung wurden im Vertrag zwischen der Erste Grundbesitz KG RIMA Beteiligungs GmbH & Co. und den Kommunalen Wasserwerken GmbH per 19.05.2005 vereinbart.

Durch die Erschließung kann der *Löschwasserbedarf* von 48m³/h bereitgestellt werden.

Zur *Wasserversorgung* des Plangebietes befinden sich im westlichen Abschnitt der Kantor- Hase- Straße eine TW (Trinkwasser)- Leitung DN 200, GGG (Globularer Grauguss). Im nördlichen und östlichen Abschnitt liegen eine TW- Leitung DN 100; GGG.

In der Karl- Winkler – Straße befindet sich eine TW- Leitung DN 150, GGG.

In der Straße „Zur Lindenhöhe“ befindet sich im südlichen Gehwegbereiche eine TW- Leitung DN 250.

Für die *Abwasserentsorgung* befinden sich im östlichen und westlichen Bereich der Kantor-Hase-Straße Regen- und Schmutzwasser im Trennsystem, jeweils die Regenwasserleitung (RW) DN 300 und die Schmutzwasserleitung (SW) DN 200.

In der Karl- Winkler- Straße liegen im Trennsystem eine RW-Leitung DN 250 und eine SW- Leitung DN 200. In der Straße „Zur Lindenhöhe“ befinden sich ebenso im Trennsystem eine RW-Leitung DN 500 und eine SW- Leitung DN 250.

Die wasserwirtschaftlichen Anlagen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Gas

In den Straßen „Zur Lindenhöhe“, Karl- Winkler- Straße und Kantor- Hase- Straße befinden sich jeweils Gas- Mitteldruck- Leitungen. Die Leitungen in der Kantor- Hase- Straße sind im Ring verlegt. Ein Anschluss an die einzelnen Baugrundstücke ist grundsätzlich möglich.

Der lichte Mindestabstand zu Mittel- und Niederdruckleitungen im Ortsnetz ohne besondere Schutzmaßnahmen beträgt zu Baumschutzpflanzungen 2,5 m; zum umbauten Raum 1,0 m; zu Näherungen 0,4 m und zu Kreuzungen 0,2 m.

Insbesondere ist der Schutzabstand zu Baumpflanzungen zu beachten, da die Mitteldruck- Leitung in der Kantor- Hase- Straße außermittig verläuft. Die Leitung in der Straße „Zur Lindenhöhe“ verläuft im südlichen Straßenbereich, in der Karl- Winkler- Straße mittig. Damit fallen die Schutzabstände nicht in das Plangebiet.

Für die genaue Lage der MD-Leitung in der Kantor- Hase- Straße sind Bestandspläne bei der MITGAS, Regionalzentrum Ost, erhältlich.

5.5.2 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit mit einer Buslinie an den ÖPNV angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich die Haltestelle „Zur Lindenhöhe“. Hier verkehrt die Buslinie 87 nach Wahren bzw. Wiederitzsch/ Breitenfeld. Ab September 2006 fährt auch die Buslinie 90, die künftig eine direkte Verbindung über die neue S1 nach Möckern und Gohlis- Süd mit Weiterführung nach Sommerfeld herstellt.

Durch die Staatsstraße S 1 ist der Änderungsbereich gut an das Leipziger Stadtzentrum und an die Bundesautobahn BAB 14 angebunden.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP), verbindlich seit 01.01.2004, stellt auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur auf.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind in die bauleitplanerische Entscheidung als Abwägungsmaterial einzustellen.

Für diesen B-Plan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Verdichtungsraum Leipzig. Grundsatz 2.5.1 fordert u.a. die Verdichtungsräume als leistungsfähige Siedlungsräume zu entwickeln.

Ziel 5.1.2 „In den Gemeinden soll die bauliche Eigenentwicklung möglich sein.“

Ziel 5.1.3 „Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben.“

Ziel 5.1.4 „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

Eingehalten ist auch die raumordnerische Zielstellung, dass neue Bauflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorrangig in Anbindung an geeignete, ganz oder teilweise erschlossene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen: Ziel 5.1.6 „Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen (RPIWS), verbindlich seit 20.12.2001 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionenspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Die Ziele des Regionalplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung im Oberzentrum bzw. der Stadtregion Leipzig:

Grundsatz G 2.1.1. „Im Oberzentrum Leipzig sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen positiven Wanderungssaldo weitestgehend ausgeglichen und damit eine Stabilisierung der Einwohnerzahl erreicht wird.“

Grundsatz 3.2.3, „In der Stadtregion Leipzig ist weiteren Funktionsverlusten des Oberzentrums infolge der Verlagerung von Wohn- und Arbeitsstätten und der Abwanderung von Bevölkerung ins Umland sowie der weiteren Zersiedelung des Freiraumes entgegenzuwirken.

Dazu ist insbesondere die punkt-axiale Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche um die Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehr (SPNV) unter vorrangiger Inanspruchnahme innerörtlicher Bauflächen und dem realen Flächenbedarf entsprechend durchzusetzen.“

6.1.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für die Gemeinde Lindenthal gibt es einen seit Juni 1998 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten wirksame FNP nach Gebiets- und Bestandsänderungen fort, soweit nicht abweichende landesrechtliche Regelungen bestehen. Da entsprechende Regelungen im Freistaat Sachsen nicht bestehen, gelten der wirksame o.g. FNP der Gemeinde Lindenthal und Landschaftsplanungen, - hier der: Landschaftsplan für die Gemeinde Lindenthal, 1998 beschlossen- für die ehemals selbständige Gemeinde Lindenthal fort.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung zum B-Plan Nr. E- 40 ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Dies steht in Übereinstimmung mit der vorgesehenen B-Plan-Änderung. Daher ist der geänderte B-Plan, gem. § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem FNP entwickelt und eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes wird diese Darstellung entsprechend korrigiert.

6.1.4 Bebauungspläne / Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-40 "Gartenstraße-/ Triftweg".

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich somit z.Zt. nach § 30 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung folgendes fest: (auszugsweise)

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Überbaubare Grundstücksfläche | ein große zusammenhängende Fläche (Baufenster) |
| - Art der Nutzung | Mischgebiet in einem großen Baugebiet |
| - Maß der Nutzung | GRZ 0,4; GFZ 0,8; III Vollgeschosse, offene Bauweise |
| - Dachform | Satteldach |
| - Verkehrsflächen | keine Verkehrsfläche zur öffentlichen Erschließung |

Ab Rechtskraft der 7. Änderung zum B-Plan Nr. E-40 gelten die auf dem Rechtsplan vermerkten Festsetzungen.

6.2 Sonstige Planungen, Stadtentwicklungspläne

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) seit dem Jahr 2000 über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus (RB III-432/00 v. 18.10.2000). Seine Grundlage bilden die aktuellen und zu erwartenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die in einem kleinteiligen Monitoring des Stadtumbaus laufend ausgewertet und überprüft werden. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum zu begrenzen. Die räumlich konkreten Ziele wurden in drei auf einander abgestimmten Teilplänen für die Wohnungsmarktbestandssegmente - gründerzeitliche Wohnquartiere, Großsiedlungen und Wohnungsneubau in der äußeren Stadt - vertieft.

Die räumliche Steuerung des Wohnungsneubaus im Teilplan Wohnungsbau hat zum Ziel das Flächenangebot für den Einfamilienhausbau auf die Nachfrage abzustimmen. Dabei soll zur Sicherung einer siedlungsstrukturell ausgewogenen Entwicklung der Bau von Einfamilienhäusern auf Flächen mit guter Anbindung an die technische Infrastruktur und soziale Versorgungsstruktur gelenkt werden. Der Zielplan Wohnungsbau wurde als Grundlage der Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen beschlossen. Zentrales Instrument zur Umsetzung des Teilplans Wohnungsbau ist die Bauleitplanung.

Im STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau, wurde das Plangebiet nicht bewertet, sondern als "Standort in Realisierung" dargestellt. Da der Bereich Kantor-Hase-Straße über eine gute infrastrukturelle Ausstattung verfügt, ist er als Eigenheimstandort geeignet.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Da diese B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden im Rahmen des Verfahrens umweltrelevante Tatsachen ermittelt und bewertet und es wurde geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Ziel dieser B-Plan-Änderung ist es, den planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen dahingehend zu verändern, dass anstelle der bislang vorgesehenen gemischten Nutzung nun eine Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden kann. Insbesondere die folgenden Inhalte der Planänderung sind für die Ermittlung der Umweltbelange von Bedeutung: Die bisher festgesetzte Nutzungsart Mischgebiet (MI) wird in Allgemeines Wohngebiet (WA) mit weiteren Einschränkungen der zulässigen Nutzungen geändert. Außerdem wird eine an die nun beabsichtigte bauliche Nutzung angepasste öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

Die Beschreibungen und Bewertungen zum Zustand der Schutzgüter im Bestand beziehen sich auf den Zustand im Frühsommer 2005. Zu diesem Zeitpunkt war die Bearbeitung des Bebauungsplans bereits begonnen. Im Juli 2005 wurden im Plangebiet umfangreiche Planierungs- und Fällarbeiten durchgeführt.

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Es befinden sich keine FFH- Gebiete oder Vogelschutzgebiete in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs. In einer Entfernung von mehr als 500 m befinden sich nördlich der Ortslage Lindenthal das FFH-Gebiet „Tannenwäldchen“ und das IBA-Gebiet „Tannenwald und Exerzierplatz Lindenthal“. Erhaltungsziele und Schutzzwecke werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (Stellungnahme AfU 30.11.2005)

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich befindet sich im eingemeindeten Ortsteil Lindenthal, der im Landschaftsplan 1996 der Stadt Leipzig nicht bearbeitet wurde. Derzeit findet die Überarbeitung des Landschaftsplans statt. Weitere Ziele des Umweltschutzes werden in folgenden Bundes- und Landesgesetzen formuliert: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005 (Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau), Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), Sächsisches Wassergesetz (SächsWG), Umweltqualitätsziele und Standards der Stadt Leipzig.

Der **Grünordnungsplan (GOP)** wird gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung erstellt. Für das Gebiet dieses Bebauungsplans ist dies erfolgt (GOP zur 7. Änderung B-Plan Nr. E 40 „Gartenwinkel / Lange Trift“, Büro Terra IN, 2005). Vordringliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die zusammenhängende Durchgrünung des Wohngebiets. Folgende Festsetzungen und Maßnahmen dienen der Verwirklichung des Ziels: Bündelung der Pflanzflächen durch aneinander stoßenden Gärten, „enge“ Baufenster, dadurch Herstellung von zusammenhängenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gärten), Ausschluss der Bebauung außerhalb der Baugrenzen. Zudem sind auf mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen einheimische, standortgerechte Sträucher und je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter, mittelkroniger Baum zu pflanzen.

7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Modell wird geprüft, ob die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans ein größeres Maß an Eingriff ermöglichen als bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wäre, denn Ausgleich ist nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Es wird also nur das „Mehr“ (hier der höhere Versiegelungsgrad) als Eingriff bewertet.

	Flächengröße	GRZ	überbaubare Fläche mit Überschreitung der GRZ um die Hälfte	überbaubare / versiegelbare Fläche gesamt
WA1	1.914 m ²	0,4	1.148 m ²	
WA2	4642 m ²	0,35	2.437 m ²	
WA3	2556 m ²	0,35	1.342 m ²	
WA4	993 m ²	0,35	521 m ²	
WA5	2476 m ²	0,35	1.300 m ²	
WAs gesamt	12.581 m ²			6.749 m ²
Straße	1.222 m ²		1.222 m ²	
Stellplätze	149 m ²		149 m ²	
Verkehrsfläche ges.	1.371 m ²			1.371 m ²
Änderungsbereich	13.952 m ²			8.120 m ²
B-Plan E-40	13.952 m ²	0,4	8.371 m ²	8.371 m ²

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung (s. GOP) wird für den planungsrechtlichen Zustand (rechtskräftige Festsetzungen) eine Gesamtwertzahl von 255.000 Wertpunkten für den Änderungsbereich ermittelt, für den Planungszustand bei Umsetzung der Festsetzungen der 7. Änderung eine Gesamtwertzahl von 278.000 Wertpunkten. Die höhere Gesamtwertzahl in der Planung belegt, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft durch die 7. Änderung des B-Plans ermöglicht wird. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich erforderlich.

7.4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.4.1 Pflanzen und Tiere

Aufgrund der starken Abhängigkeiten zwischen Tier- und Pflanzenwelt werden diese gemeinsam bearbeitet.

7.4.1.1 Bestandsaufnahme

Es wurden Ortsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2005 durchgeführt. Tier- und Pflanzenökologische Gutachten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aussagen müssen sich auf Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebietes beschränken.

Auf dem größten Teil der Fläche wurde teilweise unkontrolliert Bodenaushub abgelagert, die dabei entstandenen Erdhügel waren mit Ruderalvegetation aber auch einzelnen Gehölzen bewachsen. Auf einer Teilfläche ohne Aufschüttung ist ein Birkenwäldchen aufgekommen, es befinden sich verschiedene Müllablagerungen im Gebiet. Neben verschiedenen Vogelarten halten sich auch Kleinsäuger im Gebiet auf. Die zum Teil dicht aufgewachsene Ruderalvegetation wird von verschiedenen Insekten als Lebens- und Nahrungsraum genutzt. Die teilweise vorhandenen temporären Kleinstgewässer werden als Laichgewässer von kleineren Amphibienpopulationen genutzt. Im Juli 2005 wurden die Erdhügel abgetragen, das

Gebiet planiert und Gehölze eingeschlagen, der Verlust der Bäume wurde im Rahmen der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Aufgrund der vielfältigen Ausstattung des Gebiets (Gehölzgruppen, unterschiedliche Ruderalfluren, temporäre Kleinstgewässer) war das Gebiet bis zum Zeitpunkt der Einebnung als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt bedeutsam.

7.4.1.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Bebauung gem. Festsetzung B-Plan Nr. E-40

Bei Durchführung der Planung gem. B-Plan Nr. E-40 werden Offenlandbereiche zerstört und durch Bebauung und Verkehrsanlagen ersetzt. Der Verlust von Vegetationsfläche beträgt maximal 8.370 m². Hinsichtlich der Begrünung sind im B-Plan E 40 die Anpflanzungen von 20 einheimischen, großkronigen Bäumen (Stammumfang 18-20 cm) am Rand des Mischgebiets festgesetzt, dabei sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der 7. Änderung zu B-Plan Nr. E-40

Bei Durchführung der Planung werden Offenlandbereiche (Ruderalflächen) zerstört und durch Bebauung, Verkehrsanlagen oder Gärten ersetzt. Der Verlust von Vegetationsfläche beträgt maximal 8.120 m². Der Verlust an Vegetationsfläche fällt demnach um 250 m² geringer aus als bei Umsetzung der rechtskräftigen Festsetzungen. In den Gartenflächen werden sich neue Vegetationsbestände entwickeln, die aufgrund der Nutzung einen deutlich stärkeren menschlichen Einfluss aufweisen werden als die derzeitige Vegetation. Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und die Verwendung von heimischen Pflanzenarten in den Gartenflächen sichern die Entwicklung strukturreicher Gartenflächen.

Die Entfernung des Gehölzbestand (Birkenwäldchen) wäre auch auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Die Festsetzung zum Anpflanzen eines klein- bis mittelkronigen heimischen Baumes je angefangene 200 m² bewirkt, dass mindestens 35 Bäume angepflanzt werden, die in ihrer ökologischen Funktion den 20 im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten großkronigen Bäumen mit Stammdurchmesser 18-20 cm entsprechen.

7.4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und zur Verwendung von heimischen Gehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen bei.

7.4.2 Boden

7.4.2.1 Bestandsaufnahme

Bis zur Erschließung und Bebauung der umliegenden Wohngebiete (Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans) wurde die Fläche des Änderungsbereichs landwirtschaftlich genutzt. Aus den geologischen Ausgangssubstraten hatten sich Lessive-Pseudogleye mit Stauwassererscheinungen entwickelt. Die natürlichen Böden im Gebiet wurden durch die Aufhaldungen von Bodenaushub aus den angrenzenden Baugebieten überdeckt. Die neuerliche Bodenbildung auf den Halden hat erst begonnen, der Bodentyp ist als Rohboden anzusprechen. Nur im Bereich der Birkengruppe ist mit naturnahen Böden zu rechnen.

Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als beeinträchtigt zu bezeichnen, wobei die Horizontausbildungen auch unter den einige Jahre andauernden Aufhaldungen erhalten blieben.

Derzeit sind für das Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Kommen allerdings Sachverhalte zur Kenntnis, die auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten deuten, sind diese zu dokumentieren und die zuständige Behörde ist in Kenntnis zu setzen (Stellungnahme Umweltfachbereich im Regierungspräsidium Leipzig vom 17.07.2006).

7.4.2.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes gemäß Festsetzungen B-Plan E-40

Die Größe der gem. Festsetzungen B-Plan E-40 insgesamt maximal versiegelbaren Fläche beträgt 8.370 m². Auf dieser Fläche wird der vorhandene Bodenaufbau zerstört und es ist keine Bodenneubildung möglich:

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der 7. Änderung zu B-Plan Nr. E-40

Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan nimmt die Größe der maximal versiegelbaren Fläche um 250 m² auf 8.120 m² ab. In den zukünftig überbauten und versiegelten Bereichen wird der vorhandene Boden zerstört. Bei den gärtnerisch genutzten Flächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist davon auszugehen, dass humushaltiger Mutterboden aufgetragen bzw. unter die oberste Bodenschicht gemischt wird.

7.4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan bewirken die Festsetzungen der 7. Änderung eine Verringerung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wegen geringerer zulässiger Versiegelung. Weitere Vermeidung oder Verringerung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wären durch Verzicht auf Versiegelung zu erreichen. Eine weitere Verringerung bzw. der Verzicht auf Versiegelung entspricht nicht den Zielen des Bebauungsplans (Entwicklung eines Wohngebiets).

7.4.3 Wasser

7.4.3.1 Bestandsaufnahme

Abgesehen von den temporären Kleinstgewässern sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Da derzeit nur wenige Versiegelungen (Bebauung und Erschließungsstraße) im Gebiet vorhanden sind, kann Niederschlagswasser nahezu auf der gesamten Fläche versickern. Die Versickerungsleistung wird allerdings aufgrund der sehr gering durchlässigen Geschiebemergeldecke als gering eingeschätzt (Geotechnischer Bericht 1994).

7.4.3.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung gem. B-Plan Nr. E-40

Bei Durchführung der Planung gem. Festsetzungen B-Plan Nr. E-40 werden maximal 8.370 m² versiegelt. Auf diesen Flächen wird die Versickerung von Niederschlagswasser und die Bildung von Grundwasser unmöglich bzw. eingeschränkt.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der 7. Änderung zu B-Plan Nr. E-40

Bei Durchführung der Planung werden maximal 8.120 m² versiegelt, also 250 m² weniger als im rechtskräftigen B-Plan. Auf den versiegelten Flächen wird die Versickerung von Niederschlagswasser unmöglich gemacht und die Bildung von Grundwasser eingeschränkt. Da die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildung im Gebiet als gering eingeschätzt wird, sind auch die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die Neuversiegelung gering. Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird angestrebt, muss aber im Einzelfall hinsichtlich der geologischen Möglichkeiten geprüft werden. Auch Schachtversickerungen in die Schmelzwassersande scheiden aus Gründen der zeitweilig erheblichen Grundwasserführung und der Tiefenlage aus (Geotechnischer Bericht 1994). Eine Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt aufgrund der schwierigen hydro-geologischen Bedingungen nicht.

7.4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzungen der 7. Änderung tragen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei, weil 250 m² weniger Fläche versiegelt werden darf als im rechtskräftigen B-Plan. Zudem bewirken die Festsetzungen zu Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken eine weitere Verringerung der nachteiligen Auswirkungen. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindern den Verlust von Vegetationsmasse und Blattoberfläche, dadurch werden die Wasserspeicherkapazität und Verdunstungsleistung erhöht, mit positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte (soweit möglich) auf den Grundstücken versickert, gespeichert bzw. verwertet werden (Sammlung in Zisternen, Verwendung in Brauchwassersystemen). Es wird angestrebt, so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den Baugrundstücken zu belassen.

7.4.4 Luft / Klima

7.4.4.1 Bestandsaufnahme

Aufgrund der nah gelegenen Ackerflächen weist das Plangebiet ein typisches Stadtrandklima auf. Kennzeichen sind eine gute Versorgung mit Frischluft aus den Ackerflächen, die zudem nächtliche Abkühlung

und Luftbefeuchtung bewirken. Die bioklimatische Belastung ist als gering einzustufen. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsbedeckung und Gehölze wird im Gebiet selbst Kalt- und Frischluft in geringem Umfang produziert. Dies wirkt sich lokalklimatisch positiv auf die angrenzende Wohnbebauung aus. Im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Ventilationsbahnen bekannt. Die Wertigkeiten der Schutzgüter Klima und Luft werden im realen Zustand als mittel zu bewerten.

7.4.4.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung gem. B-Plan Nr. E-40

Der Verlust von maximal 8.370 m² Vegetationsfläche bei Durchführung des B-Plans E-40 wirkt sich negativ auf die Kalt- und Frischluftproduktion aus. Die Neuversiegelung des Gebiets durch Gebäude und Befestigungen schafft Oberflächen, die Wärme speichern und nachts abgeben, was zur Erwärmung von bodennahen Luftschichten führt. Aufgrund der Nutzung als Mischgebiet kommt es zu vermehrtem Ausstoß von CO₂ aber auch von Schadstoffen insbesondere durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr (z.B. Benzol, NOx).

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der 7. Änderung zu B-Plan Nr. E-40

Durch die Festsetzungen der 7. Änderung gehen maximal 8.120 m² Vegetationsfläche verloren, also 250 m² weniger als bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans. Die in der Entwicklungsprognose B-Plan Nr. E-40 genannten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft treffen auch bei Umsetzung der Planung ein, allerdings in etwas geringerem Umfang.

7.4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche um 250 m² verringert die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Vermeidung der verbleibenden negativen Auswirkungen ist nur durch Verzicht auf Versiegelung zu erreichen. Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft tragen weiterhin die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen bei. Mit dieser Festsetzung wird ein Mindestmaß an Gehölzen im Gebiet gesichert, die lokalklimatisch wirksam sind. Auch die Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung verringern die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

7.4.5 Landschaft

7.4.5.1 Bestandsaufnahme

Die Fläche ist überwiegend mit Hochstauden (Goldrute, Rainfarn u.a.) bewachsen, zudem finden sich zahlreiche Müllablagerungen. Das Birkenwäldchen stellt ein weiteres natürliches Landschaftselement dar.

Im Bestand weist das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild einen mittleren Wert und hinsichtlich der Erholungs-/ Freizeitnutzung jedoch einen hohen Wert auf.

7.4.5.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung gem. B-Plan Nr. E-40

Bei Durchführung der Planung gem. B-Plan Nr. E-40 also der Entwicklung eines Mischgebiets würde das Gebiet nur über sehr geringe landschaftliche Qualitäten verfügen. Allerdings wurde im B-Plan Nr. E-40 großer Wert auf die Eingrünung des Gebiets gelegt (größerer Abstand zwischen Bau- und Grundstücksgrenze). Der Erholungs- und Freizeitwert wäre als gering einzuschätzen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der 7. Änderung zu B-Plan Nr. E-40

Der derzeit recht naturnahe Charakter des Gebiets wird bei Durchführung der Planung weitestgehend durch Neubebauung und Gartenflächen ersetzt. Die geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung fügt sich in die bereits bestehende benachbarte Wohnbebauung ein. Der Erholungswert nimmt für die Grundstückseigentümer aufgrund der Gartenflächen stark zu. Der Freizeitwert für die Allgemeinheit verringert sich aufgrund der dann nur noch privaten Zugänglichkeit.

7.4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere zur Anpflanzung von Bäumen je angefangene 200 m² tragen zur positiven Entwicklung des (Stadt-) Land-

schaftsbilds bei. Neuanpflanzungen insbesondere von heimischen Bäumen und Sträuchern schaffen neue natürliche Strukturen, die zur Einbindung des Gebiets in das Wohngebiet beitragen.

7.4.6 Menschen

7.4.6.1 Bestandsaufnahme

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich fünf bewohnte Reihenhäuser. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen / Haushalt wohnen derzeit also ca. 15 Personen im Geltungsbereich. Arbeitsplätze sind keine vorhanden. Die Anzahl der benachbarten Anwohner wird auf 100 bis 120 Personen geschätzt. Die einzige gewerbliche Nutzung, ein Maurerbetrieb, befindet sich am nord-östlichen Rand. Der Geltungsbereich befindet sich zwar nicht im Bauschutzgebiet der neuen und noch in Bau befindlichen Start- und Landbahn Süd des Flughafens Leipzig, dennoch muss mit Überflügen bei einem 24h-Flugbetrieb gerechnet werden (Stellungnahme Flughafen Leipzig- Halle GmbH vom 13.06.2006).

7.4.6.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung gem. B-Plan Nr. E-40

Bei Realisierung des Mischgebiets wären Lärmbelastungen für die umgebende Wohnbebauung zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der 7. Änderung zu B-Plan Nr. E-40

Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan ist mit deutlich geringeren Lärmbelastungen für die umliegenden Wohnnutzungen zu rechnen. Die Lärmbelastungen durch die Neubebauung und Wohnnutzung (z.B. durch Kraftfahrzeugverkehr) bewegen sich in dem bereits vorhandenen Rahmen. Aus den umliegenden Nutzungen (Wohnen, Anwohnerstraßen) sind keine Belastungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten, die über das übliche Maß in Wohngebieten hinausgehen. Hinsichtlich des kleinen Gewerbebetriebs am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz auf die Erstellung eines Schallschutzgutachtens verzichtet, da aufgrund der beschriebenen Situation keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden und geplanten Wohnnutzungen zu erwarten sind.

7.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege gab den Hinweis, wie mit den archäologischen Kulturgütern zu verfahren ist:

Das Vorhabenareal ist Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Im direkten Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des Gebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

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

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind:

- Begrünung von mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten, mittelkronigen Laubbaums je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche,
- Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Dach- und Fassadenbegrünung.
- Reduzierung der GRZ in Teilflächen Teilbaugebiete

Eine weitere Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen würde die Verwendung von Beleuchtungskörpern für nachtaktive Insekten darstellen (Stellungnahme Naturschutzbund Landesverband Sachsen e.V. vom 04.07.2006). Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung (s. GOP) wird für den planungsrechtlichen Zustand (rechtskräftige Festsetzungen) eine Gesamtwertzahl von 255.000 Wertpunkten für den Änderungsbereich ermittelt, für den Planungszustand bei Umsetzung der Festsetzungen der 7. Änderung eine Gesamtwertzahl von 278.000 Wertpunkten. Die höhere Gesamtwertzahl in der Planung belegt, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft durch die 7. Änderung des B-Plans ermöglicht wird. Die

höhere Gesamtwertzahl für den Planungszustand resultiert in erster Linie aus der Reduzierung der GRZ, so dass die Größe der maximal versiegelbaren Fläche kleiner ist als im rechtskräftigen B-Plan (Eingriffsbilanz s. GOP).

7.6 Zusammenfassung

Mit der Reduzierung der Grundflächenzahl in der 7. Änderung des B-Plans in Teil- Baugebieten auf 0,35 verringern sich die nachteiligen Auswirkungen auf alle Schutzgüter.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Ergebnisse und Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit, einschl. der Vereine

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.06.2006. Insgesamt wurden 20 Träger beteiligt, von denen 19 eine Stellungnahme abgaben. Die Stellungnahme von einem (von 3) zeitgleich mit den TÖB beteiligten Vereinen ist folgend ebenfalls aufgeführt. Die Anregungen und Belange wurden in die Planung eingearbeitet. Einige Themen waren bereits eingearbeitet, andere finden keine Berücksichtigung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (13.06.2006 bis 12.07.2006) wurden darüber hinaus keine Stellungnahmen abgegeben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren alphabetisch aufgelistet.

Institutionen	Schreiben vom	zu prüfende Belange die vorgetragen wurden	
		JA	NEIN

Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Bundesnetzagentur / früher: Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post	08.06.2006		x
DSF Deutsche Flugsicherung GmbH	21.06.2006		x
Unternehmenszentrale TRW/ FL			
Envia Verteilernetz GmbH	21.06.2006	x	
Fernwasserversorgung Elbaue- Ostharz GmbH	14.06.2006		x
Flughafen Leipzig- Halle GmbH	13.06.2006	x	
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	16.06.2006		x
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	05.07.2006	x	
Landesamt für Archäologie	19.06.2005		x
Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH	03.07.2006	x	
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH	11.07.2006	x	
Polizeidirektion Leipzig	15.06.2006		x
Regierungspräsidium Leipzig	17.07.2006	x	
Abt. Bau und Wohnungswesen Referat Raumordnung und Regionalentwicklung/ Ref. Umweltfachbereich			
Regionaler Planungsverband Westsachsen	03.07.2006		x
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG) Amtsteil Freiberg	07.07.2006		x
Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit: <i>Weiterleitung an RP Dresden, Referat 36</i>	14.06.2006		x
Stadtreinigung Leipzig	03.07.2006	x	
Städtwerke Leipzig GmbH	15.06.2006		x
Energienahe Dienstleistungen / EDD			

Institutionen	Schreiben vom	zu prüfende Belange die vorgetragen wurden	
		JA	NEIN
VNG – Verbundnetz Gas AG GMD/ Genehmigungswesen	20.06.2006		x
Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig -Land	20.06.2006		x

Dritte

Bürgervereine/ Andere

Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.	04.07.2006	x	
--	------------	---	--

Folgende 12 TÖBs erklärten, dass ihrerseits **keine Einwände** bestehen, bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden:

- Bundesnetzagentur / früher: Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post
- DSF Deutsche Flugsicherung GmbH Unternehmenszentrale TRW/ FL
- Fernwasserversorgung Elbaue- Ostharz GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Landesamt für Archäologie
- Polizeidirektion Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG) Amtsteil Freiberg
- Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit:
- Stadtwerke Leipzig GmbH Energienähe Dienstleistungen / EDD
- VNG – Verbundnetz Gas AG GMD/ Genehmigungswesen
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig –Land

Das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit hat die Unterlagen zuständigkeithalber an das Regierungspräsidium Dresden, Referat 36 weitergeleitet.

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritte wurden **berücksichtigt** und in den B-Plan eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt:

- Die **Envia Verteilernetz GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 21.06.2006 darauf hin, dass die Schutzstreifen zu den im öffentlichen Verkehrsraum geplanten Trassen in den B-Plan aufzunehmen sind. (s. Pkt. 5.5.1 *Ver- und Entsorgungsanlagen*)
- Die **Flughafen Leipzig- Halle GmbH** verweist in ihrer Stellungnahme vom 13.06.2006 darauf, dass mit Überflügen bei einem 24h- Flugbetrieb gerechnet werden muss, sich das geplante Baugebiet jedoch nicht im Bauschutzgebiet liegt. Dieser Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen. (s. Pkt. 7 *Umweltbelange*)
- Die **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH** informieren in Ihrer Stellungnahme vom 05.07.2006 über den im Bearbeitungsgebiet befindlichen Leitungsbestand. Der Punkt 5.5.1. *Ver- und Entsorgungsleitungen* der vorliegenden Begründung wurde um diese Informationen ergänzt.
- Die **Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH** informieren über die konkret vorhandene und geplante Situation der ÖPNV- Erschließung im Plangebiet. Diese Informationen wurden in Begründung aufgenommen. (s. Pkt. 5.5.2 *Verkehrsinfrastruktur*)
- Die **MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH** informieren in ihrer Stellungnahme vom 11.07.2006 über notwendig einzuhaltende Schutzbereiche der Anlagen ihres Unternehmens, die sich im Geltungsbereich des B-Planes befinden. Der Punkt 5.5.1. *Ver- und Entsorgungsleitungen* der vorliegenden Begründung wurde um diese Informationen ergänzt.
- Das Referat **Raumordnung und Regionalentwicklung im Regierungspräsidium Leipzig** weist in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2006 darauf hin, dass am 01.01.2004 die landesplanerischen Gesetzesgrundlagen überarbeitet in Kraft gesetzt wurden. Die aktuellen Grundlagen wurden in den Pkt. 6.1.1 *Landesentwicklungsplan* und 6.1.2 *Regionalplan* der vorliegenden Begründung berücksichtigt.
- Der **Umweltfachbereich im Regierungspräsidium Leipzig** weist in o.g. Stellungnahme darauf hin, dass sich während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten deuten, dokumentiert werden sollen.

Gleichzeitig ist die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen. Diese Forderung ist im *Pkt. 7.4.2 der Umweltbelange* aufgenommen.

- Die **Stadtreinigung Leipzig** weist in ihrer Stellungnahme vom 03.07.2006 auf die Arten der Befestigung der Erschließungsstraße hin. Diese Information ist im *Pkt. 9.3 Verkehrserschließung* der Begründung bereits enthalten.

Weiterhin bittet die Stadtreinigung die ausreichende Dimensionierung der Fahrkurven zu beachten. Der Kurvenbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Für die Lage der Straße sind die geforderten Kurvenradien beachtet. Diese werden eingehalten unter Nutzung der gesamten 6m-breiten Mischverkehrsfläche. Die konkrete Planung ist *nicht Bestandteil des B-Planverfahrens*. Diese erfolgt im Straßenprojekt unter Koordination des Vorhabenträgers. Die Planungen des B-Planes stehen dieser späteren Genehmigungsplanung nicht entgegen.

Auch die Anordnung von Straßenverkehrszeichen ist *nicht Bestandteil des B-Planverfahrens*, sondern folgender Genehmigungserfahren. Die Planungen des B-Planes stehen diesen nicht entgegen.

- Der **Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.** gab als Verein eine Anregung mit seinem Schreiben vom 04.07.2006. Die Empfehlung, dass die Straßenbeleuchtungseinrichtungen mit Beleuchtungskörpern für nachtaktive Insekten zu planen seien, wurde in *Pkt. 7 der Umweltbelange* berücksichtigt.

Die Empfehlung, dass die geplanten Wege und PKW- Aufstellflächen teilversiegelt ausgeführt werden sollen ist mit der *Festsetzung 12.4.3* bereits berücksichtigt.

Der Hinweis, dass der Anteil an einheimischen standortgerechten Gehölzen mindestens 60% betragen soll, kann nicht berücksichtigt werden, da eine zu starke Einschränkung der privaten Nutzer nicht erwünscht ist.

Ebenso kann dem Vorschlag des Ausgleiches nicht gefolgt werden, da in *Pkt. 7.3 Eingriffsregelung* dargelegt ist, warum kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das städtebauliche Konzept gliedert das Plangebiet in:

- Baugrundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen entlang der Straße „Zur Lindenhöhe“, der Karl-Winkler-Straße und entlang der Kantor- Hase- Straße und
- die Kantor- Hase- Straße als Erschließungsstraße.

Auf einem Teil der Baugrundstücke ist eine private Fläche für Pkw-Stellplätze vorgesehen.

9.2 Bebauungs-/ Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 30 Wohneinheiten in freistehenden Einzelhäusern und Reihen- bzw. Doppelhaushälften.

Besonders prägend für das Plangebiet ist die *Bebauung an der Haupteerschließungsstraße „Zur Lindenhöhe“*. Die Reihenhausbauweise im Westen mit der giebelständigen Bauweise zur Lindenhöhe ist gegeben. Dieses giebelständige Element wird im Osten wiederholt. Dazwischen ordnen sich „Zur Lindenhöhe“ traufständig straßenbegleitende Wohnhäuser ein.

Das *nördlich „Zur Lindenhöhe“ anschließende Plangebiet* erhält durch die Kantor- Hase- Straße eine innere Erschließung. Die östlichen Baugrundstücke werden durch die bereits vorhandene Karl- Winkler- Straße erschlossen.

Die Baugrundstücke sind untereinander so angelegt, dass die Häuser zur Straße orientiert sind, sich rückwärtig die jeweiligen Gartenbereiche eröffnen. Dadurch bilden sich große private Gartenbereiche. Diese geplante Trennung von öffentlichen (zur Straße orientierten) und privaten (zum Garten orientierten) Räumen ist wichtig für die Erlangung einer angenehmen Wohnqualität.

Westlich der Kantor- Hase- Straße sind bereits dreigeschossige Reihenhäuser errichtet. Diese Reihenhausbauweise kann analog, in maximal dreigeschossiger Bebauung mit Satteldach, erweitert werden.

Für die *Bebauung westlich der Karl- Winkler-Straße* sind für alle Baugrundstücke Bauanträge gestellt. Die Durchgrünung der jeweils rückwärtigen Gartenbereiche dient als gliederndes und die Wohnqualität verbesserndes Element.

Im übrigen Plangebiet, ausgenommen dem Reihenhausbereich, soll eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Während entlang der Straße „Zur Lindenhöhe“ und der Karl- Winkler- Straße Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach zulässig sein werden, können in den „rückwärtigen“ Bereichen Einzelhäuser mit Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden.

Die Festsetzungen in der 7. Änderung zum B-Plan ermöglichen eine stärkere Gliederung und Differenzierung innerhalb des Gebiets gegenüber den bestehenden B-Planfestsetzungen.

Der Abstand zwischen Baufenster und Plangebietsgrenze und zwischen Baufenster und Straßenverkehrsfläche beträgt entlang der Straße „Zur Lindenhöhe“ und Karl- Winkler- Straße je 5 m. Zur Kantor- Hase- Straße muß die künftige Bebauung mindestens einen Abstand von 3 m haben.

Durch die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften soll bei der Realisierung von Bauvorhaben dem Ortsbild von Lindenthal entsprochen werden.

9.3 Erschließungskonzept

Verkehrerschließung

Sofern die Baugrundstücke nicht an der Straße „Zur Lindenhöhe“ und der Karl- Winkler- Straße anliegen, erfolgt die Erschließung über die bereits ausgeflurte und in Teilbereichen errichtete Kantor- Hase- Straße (Flst. 160/78) als öffentliche Erschließungsstraße.

Der Forderung des Brandschutzamtes für nichtgeradlinige Feuerwehrezufahrten (nach DIN 14090) wird Rechnung getragen. Der geforderte Außenradius von mind. 10,50 m und die Mindestbreite in diesem Bereich von 5,00m sind durch die Erschließungsstraße von gesamt 6,00 m Breite gewährleistet.

Die Forderung der Stadtreinigung, dass die Kantor-Hase-Straße derart befestigt sein muß, dass sie mit einer Gesamtlast von 26t und einer Achslast von 18t dauernd befahren werden kann, wird durch den Erschließungsträger realisiert.

Technische Erschließung

Die Technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits alle im B-Planverfahren „Gartenstraße / Triftweg“ im Juli 1993 geplant und im Bereich der westlichen Kantor-Hase-Straße bereits realisiert worden. Die Ausführungen sind in Punkt 5.5.1 dargelegt.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundsatz) muss mindestens 48m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100m (DVGW W 405) nicht überschreiten.

Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes erfolgt im Ringsystem.

Im nördlichen Bereich der Kantor- Hase- Straße ist mindestens ein zusätzlicher Hydrant anzuordnen.

9.4 Grünkonzept

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt das Ziel in der Schaffung struktur- und artenreicher Gartenflächen mit einem hohen Anteil heimischer Arten. Zudem sollen die Gartenflächen aneinandergrenzen, um zusammenhängende Grünstrukturen zu bilden. Zusammenhängende, großflächige Grünstrukturen erhöhen die Wohnqualität und können ökologisch wirksame Funktionen übernehmen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 160/70, 160/71, 160/72, 160/74, 160/75, 160/76, 160/77, 160/51, 160/50, und 160/49, |
| im Osten | auf der östlichen Grenze der Flurstücke 160/46 bis 160/49, |

im Süden auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 160/46, 160/56, 160/57, 160/66, 160/67, 160/78 und 160/31 sowie
im Westen auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 160/31 bis 160/39 und 160/69, 160/70.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit die Flurstücke 160/31 bis 160/39, 160/46 bis 160/56, 160/57 bis 160/67, 160/69 bis 160/77 sowie 160/78 der Gemarkung Lindenthal.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans, das bislang als ein flächendeckendes Baugebiet festgesetzt war, ist nun gegliedert in:

- ein Baugebiet und
- eine das Baugebiet in zwei Teil-Baugebiete zergliedernde Straßenverkehrsfläche

Begründung:

Die festgesetzte Gliederung des Plangebietes dient dem Ziel der Planung, eine an die nun beabsichtigte bauliche Nutzung angepasste geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Mit der Herausgliederung der Straßenverkehrsfläche aus dem Baugebiet wird die Fläche des Baugebietes zwar entsprechend verkleinert und zergliedert. Andererseits werden damit jedoch die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die geplanten Eigenheim-Grundstücke bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen erschlossen werden können.

Weiteres siehe unter 12 ff.

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1

Anstelle der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nun ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, welches gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend zu Wohnzwecken dient, erfolgt zur Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an die jetzt gewollte bauliche Nutzung.

Eine Mischgebietenutzung ist nicht mehr gewünscht, da es gegenwärtig und auf absehbarer Zeit keinen Bedarf an gewerblichen Anlagen und Einrichtungen auf diesem Areal gibt, nunmehr von den Bauherren im wesentlichen nur Wohngebäude geplant sind und sich ein allgemeines Wohngebiet verträglicher in die bereits vorhandene Umgebungsbebauung (gleichfalls WA) einfügt. Im übrigen entspricht dies auch der Zielsetzung des FNP für diesen Bereich.

Es handelt sich um ein, durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche getrenntes Baugebiet, welches aufgrund von teilweise unterschiedlichen Festsetzungen der Bauweise, der Geschossigkeit und der örtlichen Bauvorschriften in die **Teil-Baugebiete WA 1 bis WA 5** untergliedert wird.

Das Teil-Baugebiet **WA 1** befindet sich westlich der Kantor-Hase-Straße und wird durch vorhandene und zu erweiternde Flächen für Reihenhausbauung geprägt.

Das Teil-Baugebiet **WA 2** ist nördlich und östlich der Kantor- Hase- Straße gelegen. Es befindet sich innerhalb bebauter oder beplanter Wohnbaubereiche und nicht an einer Erschließungsstraße mit Bedeutung auch für angrenzende Wohnbereiche, es wird als „rückwärtiger“ Bereich innerhalb des Plangebietes bezeichnet.

Das **WA 4 und WA 5** befinden sich innerhalb „der U-Erschließung“ der Kantor-Hase- Straße. Das **WA 5** befindet sich wie auch **WA 2** nicht an einer Erschließungsstraße mit Bedeutung für weitere angrenzende Wohnbereiche und wird ebenfalls als „rückwärtiger“ Bereich bezeichnet.

WA 4 erhält Festsetzungen auf Grund der Lage an der Straße „Zur Lindenhöhe“. Diese Haupteerschließungsstraße hat eine Bedeutung für weitere angrenzende Wohnbereiche.

Das **WA 3** liegt nördlich der Straße „Zur Lindenhöhe“ und westlich der Karl- Winkler-Straße.

Die Teil-Baugebiete sollen überwiegend dem Eigenheimbau vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Nicht störende Handwerksbetriebe, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig.

Damit wird einerseits bezweckt, die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung für die vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes klarzustellen.

Andererseits soll damit auch die sich für die nähere Umgebung aufgrund seiner Eigenart ergebende Baugebietskategorie (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) entsprechend auf das Plangebiet übertragen werden, um sicher zu stellen, dass sich das geplante Wohngebiet konfliktfrei in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine durch Entwicklungen in dem Baugebiet hervorgerufene Änderung dieser Eigenart vermieden wird.

12.1.2

Im allgemeinen Wohngebiet sind **Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.**

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen können, zu vermeiden.

Auswirkung der Festsetzung ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie vom § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen und dem damit verbundenen Sportlärm und des Zu- und Abgangsverkehrs ist von wesentlichen negativen Beeinträchtigungen der geplanten Eigenheimbebauung auszugehen.

Bzgl. der sonstigen, allgemein im WA zulässigen Nutzungen werden keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

12.1.3

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Damit sollen auch hier insbesondere solche Entwicklungen im Baugebiet verhindert werden, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen können.

Auswirkung dieser Festsetzung ist, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet nicht zulässig sind, da sie dem Ziel der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild entgegen stehen.

Für die genannten Nutzungen ist kein entsprechender Bedarf erkennbar bzw. dieser ist in der Umgebung abgedeckt. Zudem steht das für diese Nutzungen erforderliche Flächenangebot nicht zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass von den genannten Nutzungen erhebliche Störwirkungen (insbesondere Zu- und Abgangsverkehr) auf die Wohnnutzung ausgehen können.

12.1.4.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St), zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gliederung und Ordnung im Plangebiet sowie der Freihaltung von zusammenhängenden Grünbereichen im rückwärtigen Bereich der Bebauung. Des Weiteren werden die Vorgartenbereiche von aufsteigenden Bauwerken freigehalten, um einen freien Blick zu gewährleisten.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 1 auf 0,4 festgesetzt. In den Baufeldern WA 2 bis WA 5 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, die Realisierung der nun gewollten baulichen Nutzung im WA 1: Reihenhäuser zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl von maximal 0,4 entspricht den Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten und wird hier für bereits bestehende und zu erweiternde Reihenhäuseranlagen angewendet.

Die Festsetzung der GRZ in den WA 2-5 auf 0,35 erfolgt, um einen Freiflächenanteil im Plangebiet zu gewährleisten der dem Charakter einer etwas lockeren Eigenheimbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

12.2.2 Geschossigkeit

Die zulässige Geschossigkeit wird im WA 1 mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. In den WA 2 bis WA 5 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, die Realisierung der nun gewollten baulichen Nutzung zu ermöglichen, dabei aber gleichzeitig die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie das sinnvolle Einfügen der Neubebauung in die umliegende Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

Bei der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau, so dass eine mehrgeschossige Bebauung auch im Änderungsbereich akzeptabel ist. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-40 „Gartenstraße/Triftweg“ war eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Die Reduzierung auf 2 Geschosse im WA 2 bis 5 soll dem vorgesehenen Charakter der Eigenheimbebauung entsprechen.

12.3 Bauweise

12.3.1

Im WA 1 sind nur Hausgruppen zulässig.

[§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel sicherzustellen, dass im WA 1 ausschließlich eine Bebauung mit Hausgruppen erfolgt, da sich hier nur Reihenhäuser gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Im WA 1 wurden bereits Reihenhäuser in zwei Hausgruppen errichtet, wobei bislang allerdings keine der Hausgruppen mit beidseitigen Reihenhäusern abgeschlossen wurde. Auf den daran angrenzenden Baugrundstücken ist allein schon aufgrund dessen ausschließlich die Bebauung mit Reihenhäusern vertretbar, um im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes den Abschluss der Hausreihen mit Endhäusern zu gewährleisten. Dem soll mit dieser Festsetzung Rechnung getragen werden. Über die bereits vorhandenen Reihenhäuser hinaus sind lediglich vier weitere Reihenhäuser (je zwei Mittel- und zwei Endhäuser) realisierbar. Diese geringe Anzahl ist angesichts der derzeitigen Nachfragesituation für Reihenhäuser vertretbar, reicht aber aus, um die oben beschriebenen Missstände beseitigen zu können. Im Übrigen wurden auch bereits entsprechende Baugrundstücke ausparzelliert.

12.3.2

In den WA 2 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

[§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung folgt der Entwicklung zum derzeitigen Realisierungsstand im Plangebiet. Für den überwiegenden Teil der einzelnen Baugrundstücke sind in den Teil- Baugebieten WA 2 und WA 5 Bauanträge für Einzelhäuser bereits gestellt. Die noch freien Grundstücke lassen aus städtebaulichen, sich in die Umgebung einfügenden, Überlegungen ausschließlich weitere Einzelhäuser zu.

Die Festsetzung steht im engen Zusammenhang mit der auch für diese beiden Teil- Baugebiete festgesetzten Dachformen. (vgl. Begründung zu 12.6.1)

12.3.3.

In den WA 3 und WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
[§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Diese Festsetzung verfolgt für die WA 3 und WA 4 das Ziel, dort die nun gewollte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Dies entspricht auch der Absicht der Stadt Leipzig zur nachfrageorientierten Bereitstellung von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (siehe auch Kap. 3 „Angepasste Gliederung und bauliche Gestaltung“.)

12.3.4

Die Firstrichtung ist wie folgt festgesetzt:

WA 3 für einen Teilbereich (Flurstück „160/56“) wird die Firstrichtung parallel „Zur Lindenhöhe“ festgesetzt.

WA 4 parallel „Zur Lindenhöhe“
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Im gesamten Plangebiet werden nur an der Erschließungsstraße „Zur Lindenhöhe“ Firstrichtungen festgesetzt. Diese Straße ist wichtig als Erschließungsstraße auch für die Nachbarwohnbereiche und wird daher städtebaulich besonders geordnet. Die Firstrichtungen folgen dem Straßenverlauf.

Damit wird den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen, da eine traufständige Bebauung durch das „Zurücktreten“ der Dächer zu einem ruhigen und harmonischen Erscheinungsbild des Straßenraumes (einschließlich der Vorgärten) beiträgt. Dadurch soll auch ein möglichst harmonisches Einfügen der neu hinzukommenden Bebauung in das Umfeld erreicht werden.

Da die Firste damit in Ost-West-Richtung ausgerichtet werden, wird gleichzeitig den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen. Die Firstrichtung führt zu in südlicher Richtung geneigten Dachflächen, auf denen eine effiziente Nutzung von Solarenergieanlagen und damit erneuerbarer Energien möglich ist.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

12.4.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt.
[§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Über das in fünf Teil-Baugebiete gegliederte Baugebiet werden drei Baufenster gelegt. Die Baufenster sind mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Baufenster dienen der Festsetzung der überbaubaren Flächen und damit der Gliederung des Plangebiets. Sie sind großzügig geplant, um Nebenanlagen, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen festsetzen zu können. (vgl. 12.4.2.)

Es sind Baufenstertiefen von 15,0 bzw. 17,0 m gewählt, um variable Haustiefen und Hausstellungen innerhalb des Baufensters sowie eine optimale Ausnutzungen der späteren Baugrundstücke ermöglichen zu können.

Die Bautiefen im Baufenster westlich und nördlich der Kantor- Hase- Straße ergeben sich aus den jeweiligen seitlichen Abständen zur Straße (3 m) bzw. zur Plangebietsgrenze (5 m).

12.4.2

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

[§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Begründung

Die Baufenster sind in einer Größe ausgewiesen, dass das Einordnen von Nebenanlagen in diesen planerisch berücksichtigt wurde. Damit werden in den straßenabgewandten Bereichen, die nicht überbaubaren Flächen, auch als Grünraum freigehalten und zusammenhängende Grünbereiche werden gebildet.

12.4.3

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.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Diese Festsetzung soll die natürliche Versickerung des auf den Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswassers sicherstellen. Dadurch soll der Anteil der vollversiegelten Flächen verringert werden. Des weiteren soll diese Festsetzung zu einer Förderung der Grundwasserneubildung beitragen.

12.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

[§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB]

Begründung:

Damit soll gewährleistet werden, dass umfangreicher Mietwohnungsbau ausgeschlossen wird und somit die Verkehrslast im Wohnumfeld gering bleibt.

12.6 Fläche für Stellplätze

Auf dem Flurstück 160/60 wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

Begründung:

Für die Reihenhausbauung im WA1 können die notwendigen Stellplätze nicht auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Diese notwendigen Stellplätze werden auf o.g. Flurstück errichtet. Der Vorhabenträger koordiniert die notwendigen rechtlichen Schritte außerhalb des B-Plan- Verfahrens.

12.7 Höhenlage von baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,5 m nicht überschreiten.

[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Oberkante der Erdgeschossrohdecke entspricht der im bisherigen B-Plan Nr. E-40 „Gartenstraße/Triftweg“ enthaltenen Festsetzung.

Mit dieser Festsetzung wird ausgeschlossen, dass Kellergeschosse oder Souterrainetagen für Wohnzwecke genutzt werden können und somit Wohnhäuser mit besonders hohen Sockelgeschossen gebaut werden. Es schließt sich aus, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung mit den festgesetzten 0,5 m i.d.R. für Wohnnutzung nicht realisiert werden kann.

Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem sinnvollen Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

12.8 Örtliche Bauvorschriften

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

12.8.1

Im WA 1; WA 3 und WA 4 sind nur Satteldächer zulässig.

Begründung:

Ziel der Festsetzung sind folgende Belange des Ortsbildes zu unterstützen: Die Festsetzung von Satteldächern gewährleistet eine Bebauung, die sich gut in die vorhandene Dachlandschaft einfügt.

Das Satteldach ist eine klassische ortstypische Dachform. Insbesondere im Zusammenhang mit der Firstausrichtung entlang der Straße „Zur Lindenhöhe“ wird der Straßenverlauf optisch unterstützt und ein Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung hergestellt.

12.8.2

Im WA 2 und WA 5 sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Begründung:

Zusätzlich zur möglichen Dachform: Satteldach im gesamten Änderungsbereich werden in diesen beiden Teil- Baugebieten WA 2 und WA 5 werden auch Walmdächer zulässig.

Es liegen der Stadt Leipzig Anfragen zum Bau von Eigenheimen mit Walmdächern vor. Diese Dachform ist weniger ortstypisch und wird daher in Gebieten zulässig, die nicht an Haupterschließungsstraßen liegen und damit für das Ortsbild als „weniger prägend“ eingestuft werden.

12.8.3

Im WA 1, WA 3 und WA 4 sind Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig (Satteldächer). Im WA 2 und 5 sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig (Sattel- und Walmdächer).

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, folgende Belange des Ortsbildes zu unterstützen:

Die Festsetzung der Dachneigung für die Satteldächer gewährleistet eine Bebauung, die sich gut in die vorhandene Dachlandschaft einfügt. Insbesondere entlang der Hauptstraßen („Zur Lindenhöhe“ und Karl-Winkler- Straße) soll die Dachneigung relativ eng gefasst werden. d.h. die klassischen ortstypischen Dachneigungen sind festgesetzt, um einen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung herzustellen und den Straßenverlauf optisch zu unterstützen. Im WA1 sind ebenso Satteldächer festgesetzt um die Reihenhausbauung mit ihren Satteldächern entsprechend fortführen zu können.

In den WA 2 und WA 5 wird die, die Dachform bestimmende Dachneigung aufgrund ihrer den Haupterschließungsstraße abgewandten Bereichen als für das Ortsbild weniger relevant eingestuft, deshalb sollen hier variabelere und damit nicht ausschließlich die klassischen, ortstypischen Dachneigungen zulässig sein.

12.8.4

Als Dachform für Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen können als Flach- oder Satteldach ausgebildet werden. Die Dachneigungen dürfen dabei nicht größer als die des dazugehörigen Wohnhauses/ Hauptgebäudes sein. Die Firstrichtungen bei Satteldächern müssen parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes liegen.

Begründung:

Die Festsetzung der Dachform der Garagen und Carports gewährleistet, dass sich diese Nebengebäude den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen.

12.8.5

Dächer auf Hauptgebäuden sind nur in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

Begründung:

Die Festsetzung der Dachfarbe gewährleistet eine Dachlandschaft, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Es wird ein optischer Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung hergestellt.

13. Verkehrsflächen

Das Flurstück 160/78 (Kantor- Hase- Straße) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung der anliegenden Baugrundstücke. Aufgrund der Anzahl der anliegenden Grundstücke und des Erschließungscharakters besteht die Absicht, die Verkehrsfläche öffentlich zu widmen.

Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den geplanten Straßenquerschnitt von 5,50 m + jeweils 0,25 m Sicherheitsstreifen zu den Baugrundstücken zu realisieren. Der Straßenquerschnitt von 5,50 m wurde gewählt, um den Begegnungsfall LKW/LKW zu ermöglichen.

Es ist eine Mischverkehrsfläche entsprechend den Gestaltungsrichtlinien von Erschließungsstraßen in einem verkehrsberuhigten Bereich ohne Bäume im öffentlichen Bereich geplant. Der Ausbau des Anliegerweges wird auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsstärke ohne durch Hochbord abgetrennte Seitenstreifen für den Radfahrer und Fußgänger ausgebildet.

Weiteres Ziel ist eine möglichst geringe Versiegelung für Verkehrsflächen unter Beachtung notwendiger Versorgungsleistungen (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung).

14. Grünordnerische Festsetzungen

14.1 Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene, vitale Bäume anrechenbar, sofern sie erhalten werden und einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm aufweisen.

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend Pflanzliste 1).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Die Anrechenbarkeit bestehender Gehölze fördert den Erhalt des Gehölzbestands.

Die Bäume sollen vorzugsweise in den Vorgärten (zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger Baugrenze) angepflanzt werden, um zur Gestaltung der Straßenräume beizutragen. Es sollen mittelkronige Bäume verwendet werden, die sich in den Siedlungscharakter einfügen. Aus der Pflanzenliste im Anhang sind dies z.B. Feldahorn, Eberesche und Mehlbeere. Es sollte darauf hingewirkt werden (z.B. im Rahmen der Kaufverträge), dass in den Straßenabschnitten Bäume der gleichen Art verwendet werden, um dadurch einen homogenen, stimmigen Gesamteindruck und eine Wiedererkennbarkeit der Straßenräume zu erzielen. Die Standorte der Bäume werden nicht festgesetzt um die individuelle Gestaltung der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken. Vorgeschlagen wird die Verwendung von Mehlbeeren (*Sorbus aria*) in den Vorgärten der Kantor-Hase-Straße und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) an der Karl-Winkler-Straße.

Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

14.2 Begrünung von Fassaden

Fensterlose Fassadenteile >30 m² und Mauern >1,5 m Höhe sowie fensterlose Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind je angefangene 10 m laufender Wandlänge mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen (entsprechend Pflanzliste 2).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

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.

14.3 Begrünung von Dächern

Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zu Dachbegrünungen erfolgt ebenfalls in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen und soll den durchgrünten Charakter des Gebiets zu unterstreichen. Zudem fördert die Festsetzung umweltschützende Belange, da sie der Rückhaltung von Niederschlagswasser dient und die mikroklimatischen Entlastung fördert. Dabei erfolgt eine Beschränkung auf die Nebengebäude und Garagen. Die Schichtdicke des Substrates sollte mindestens 10 cm betragen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung zu sichern.

Durch die Begrünung wird das Dach nicht nur optisch und ökologisch aufgewertet, sondern auch in seinen Funktionen verbessert: Der Aufbau wirkt wärme- und schalldämmend und schützt die Dachabdichtung vor UV-Strahlung, Witterungseinflüssen und mechanischer Beschädigung.

15. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Staub: 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom

(bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Quelle:

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001

[§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB]

Begründung:

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt.

Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt.

Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB werden damit in Gebieten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt zugelassen.

Damit kann durch diese Maßnahme - als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Ge-

samtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

Flächenbilanz des Plangebietes

Flächennutzung	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Baugebiet	12.581	90,17%
überbaubare Grundstücksflächen	6.749	48,37%
nicht überbaubare Grundstücksflächen	5.832	41,80%
private Gemeinschaftsstellfläche	149	1,07%
öffentliche Verkehrsfläche	1.222	8,76%
Große des Plangebiets Änderungsbereich 7 Änderung zu B-Plan E-40	13.952	100,00%
B-Plan E-40 (Bestand)	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Baugebiet	13.952	
überbaubare Grundstücksfläche	8.371	60,00%
nicht überbaubare Grundstücksflächen	5.581	40,00%
Große des Plangebiets = Baugebiet	13.952	100,00%

Eine detaillierte Gegenüberstellung der bestehenden und neuen Planung, inkl. der Flächen der einzelnen Teil-Baugebiete WA1–WA5 ist im Umweltbericht (7.3 Eingriff in Natur und Landschaft) gezeigt.

Flächenbilanz der sich aus den Festsetzungen ergebenden zulässigen Grundflächen

Flächennutzung	Fläche in m²	zulässige GRZ	zulässige Grundfläche in m²
maßgebliche Fläche der Baugrundstücke	12.581,00	0,40	5.032,40

Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE) WE pro Grundstück	angenommener Richtwert Anzahl EW je WE	daraus resultierende mögliche Bevölkerungs- entwicklung (EW)
30	2,5	75

Schätzung zur Verkehrsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	angenommener Richtwert Anzahl Pkw je Baugrundstück	daraus resultierender möglicher max. Pkw- Bestand
30	1,5 bis 2	60

Mögliche Kosten

Zur Umsetzung der Planung wurde mit dem Investor ein Erschließungsvertrag geschlossen, der die kostenfreie Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und deren anschließende Übertragung an die Stadt Leipzig vorsieht.

Leipzig, den 06.10.2006

J.V. Hanke

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang : 1 Pflanzlisten

ANHANG 1:

Pflanzenliste 1: Gehölze für Pflanzungen in der Stadt Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feldulme

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

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

