



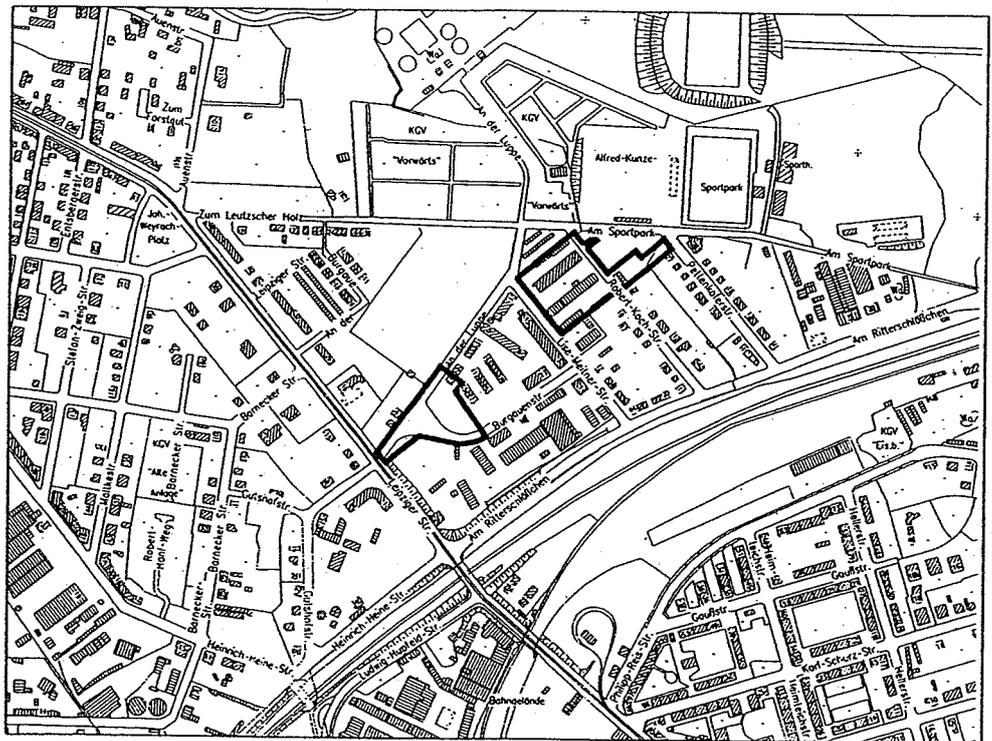
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-91 Zum Leutzscher Holz 3. Änderung

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Böhlitz-Ehrenberg

Obersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	2
1.1	Plangebietsänderung	3
1.1.1	Plangebietsänderungen vor der Offenlage	3
1.1.2	Plangebietsänderungen nach der Offenlage	2
2.	Planungsrechtliche Situation	3
3.	Anlass der Planänderung	3
4.	Planverfahren	4
5.	Wesentliche Ziele, Zwecke, Auswirkungen der Planung	5
6.	Umweltbericht	6
6.0	Vorbemerkungen	6
6.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	6
6.2	Beschreibung der wesentlichen Planänderungen	8
6.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	8
6.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen	9
6.5	Zusammenfassung	11
7.	Beteiligungen	11
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12
7.3	Öffentliche Auslegung	13
8.	Inhalte der Änderungen	15
8.0	Vorbemerkungen	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Bauweise	17
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	17
8.5	Höhenlage baulicher Anlagen	18
8.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	18
8.7	Verkehrsflächen	19
8.8	Immissionsschutz	19
8.9	Örtliche Bauvorschrift	20
9.	Grünordnungsplanung	21
9.1	Grünflächen	21
9.2	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen	22
10.	Kosten	23

1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, im Ortsteil Böhlitz – Ehrenberg.
Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst zwei Planinseln, die wie folgt begrenzt sind:

Planinsel 1 (zwischen den zur Burgauenstraße gehörenden Straßenabschnitten)

Im Nordwesten durch die Nordwestseite der Burgauenstraße und der Straße An der Luppe bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 310/56.

im Südosten durch die Grenze des Flurstücks 310/56 und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 310/30 – 310/26 und deren geradlinige Verlängerung auf die Südseite der Burgauenstraße.

im Süden durch die Südseite der Burgauenstraße bis zur Einmündung in die Leipziger Straße, durch die Ostseite der Leipziger Straße bis auf die Nordwestseite der Burgauenstraße.

Planinsel 2 (zwischen Lise-Meitner-Straße und Pettenkofer Straße)

Im Nordwesten durch eine im Abstand von 41,00m parallel zur Nordwestseite des Flurstückes 300/9 verlaufende geradlinige Verbindung bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Nordostseite (Straßenbegrenzungslinie) der Robert-Koch-Straße.

Im Nordosten durch die verlängerte Nordostseite (Straßenbegrenzungslinie) der Robert-Koch-Straße (einschließlich des Wendehammers) bis zur nordwestlichen Grenze des in der 1. Änderung als C5 festgesetzten Baufenster (Allgemeinen Wohngebiet), durch diese Grenze und die Nordostgrenze des in der 1. Änderung festgesetzten C5 bis zur Nordwestseite der neu festgesetzten und rechtwinklig zur Robert-Koch-Straße verlaufenden Planstraße A. Die Nordwestseite der Planstraße A hat einen Abstand von 21,80m zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 307t. Das Plangebiet wird weiterhin begrenzt durch die Nordwestseite der Planstraße A und deren Verlauf bis zur Südostseite des Flurstücks 307d (Teil der Pettenkofer Straße), durch die Südostseite des Flurstücks 307d bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 307k.

Im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 307k und deren geradlinigen Verlängerung bis an die Robert-Koch-Straße. Das Plangebiet wird weiterhin begrenzt durch geradlinige Verbindung auf die nordwestliche Grenze des Flurstücks 306/5 und deren geradliniger Verlängerung auf die Nordostseite der Lise-Meitner-Straße.

Im Südwesten durch die Nordostseite der Lise-Meitner-Straße.

Plangebietsänderungen nach der Offenlage

Die Verkehrsflächen der Lise-Meitner-Straße und die Teilfläche der Straße An der Luppe wurden aus dem Geltungsbereich der Planänderung herausgenommen. Gleiches trifft auf die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 307m und 307 t (zwischen Flurgrenze und Zaun) zu.

Entsprechend den Hinweisen aus der Offenlage wurden damit die Flächen ohne Planerfordernis aus dem Planumgriff entlassen.

Auf eine erneute Beteiligung der Behörden/Dritte kann im Planverfahren verzichtet werden, da es sich bei den städtische Grundstücken um Bereiche handelt, die mit keinen neuen Festsetzungen belegt waren, sondern nur informativ in die Planung aufgenommen wurden. Gleiches trifft für die Teilfläche der Flurstücke 307m und 307t zu.

Mit der Entlassung aus dem Planumgriff sind keine materiell rechtlichen Konsequenzen verbunden. Eine Betroffenheit im Sinne einer erneuten Beteiligung liegt also nicht vor.

Das Plangebiet umfasst nach der Reduzierung noch eine Fläche von ca. 5 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

Der mit Wirkung vom 06.12.1998 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigte **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg enthält für die durch Änderungen betroffenen Flächen des Bebauungsplanes im Bereich zwischen Lise-Meitner-Straße (damals Liebigstraße) und Robert-Koch-Straße die Darstellung „Wohnbaufläche“, „Fläche ohne Nutzung“ und „Öffentliche Grünfläche“. Für den Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Pettenkofer Straße sind die Darstellungen „Wohnbaufläche“, und „Öffentliche Grünfläche“ enthalten.

Der **Bebauungsplan „Wohnen am Wiesenweg“** wurde am 13.01.1994 durch den Gemeinderat der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg beschlossen (Beschluss-Nr.: 08/01/94) und mit Bekanntmachung am 16.02.1995 rechtskräftig.

Die **1. Änderung dieses Bebauungsplanes** bezog sich im Wesentlichen auf die Teilfläche zwischen Robert-Koch-Straße und Lise-Meitner-Straße. Ziel der Änderung war die Aufhebung der Nutzung als Allgemeinen Wohngebietes (WA) und die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Schützenverein) nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB und eine Änderung in der geplanten Gebäudestellung auf dem nordöstlich der Robert-Koch-Straße gelegenen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes. Die 1. Änderung wurde am 24.09.1998 durch den Gemeinderat der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg beschlossen (Beschluss-Nr.: 173/09/98) und mit Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr.: 17/99 vom 14.08.1999 rechtskräftig.

Durch die 1999 im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführte **Änderung des Flächennutzungsplanes** wurde auf dem bislang als Fläche ohne Nutzung dargestellten Areal zwischen der Lise-Meitner-Straße (damals Liebigstraße) und der Robert-Koch-Straße eine „Sonderbaufläche“ für einen Feuerwehrstandort ausgewiesen.

Das am 26.11.1998 von der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg eingeleitete Verfahren zur **2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Wiesenweg“** (Beschl. Nr. 218/11/98) nach § 2 BauGB wurde nicht weitergeführt, da wesentliche Ziele und Zwecke dieser Änderung nicht mit den aktuellen Planungen zum Mittleren Ring und den Erfordernissen im Plangebiet übereinstimmen (s. a. Punkt 3 der Begründung zum B-Plan).

3. Anlass und Erfordernis der 3. Planungsänderung

Für die erneute Änderung des Bebauungsplanes bestand folgender wesentlicher Anlass:

- Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte neue Feuerwehrstandort entspricht nicht mehr dem Bedarf.

Das Erfordernis der Planänderung ergab sich aus dem Planungsbedarf für eine alternative Nutzungsart des nicht benötigten Feuerwehrstandortes.

4. Planverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan zur 3. Änderung des B-Planes „Zum Leutzscher Holz“ (vormals „Wohnen am Wiesenweg“) ist das Ergebnis der folgenden formellen Verfahrensschritte:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| - TÖB-Beteiligung m. Schr. v. | 14.07.2004 |
| - Aufstellungsbeschluss | RB IV-343/05 v. 13.07.2005 |
| - Auslegungs- und Billigungsbeschluss | RB IV-343/05 v. 13.07.2005 |
| - TÖB-Beteiligung m. Schr. v. | 20.07.2005 |
| - Auslegung | 02.08.-16.09.2005 |

Von einer frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 Pkt.2 BauGB wurde abgesehen, da sich der wesentliche Planinhalt in der Änderung der Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Feuerwehr“ in ein Allgemeines Wohngebiet besteht und damit der Planinhalt wieder hergestellt wird, der vor der 1. Änderung bestand. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 16.02.1995 wurden keine Einwände zum Allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 300/11 vorgetragen, so dass eine erneute Frühzeitige Bürgerbeteiligung zu diesem Thema nicht erforderlich ist.

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem "Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft.

Dieses Verfahren wird jedoch gemäß des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Im Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg wurde die o.g. Fläche als Sonderbaufläche für einen Feuerwehrstandort dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist eine **Flächennutzungsplanänderung** erforderlich. Die Paralleländerung der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird nicht separat durchgeführt sondern in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert. Es ist beabsichtigt, 2006 für den gesamtstädtischen Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchzuführen; die öffentliche Auslegung ist für das Jahr 2007 geplant. Mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP kann somit Ende 2007 gerechnet werden.

Im Rahmen des beschriebenen Verfahrens der Fortschreibung des Flächennutzungsplan wird auch der Bereich der B-Plan-Änderung Berücksichtigung finden und die Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr in Wohnbaufläche geändert.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen wird.

Mit der Diskussion der oben beschriebenen Darstellungsänderungen für den Bereich der B-Plan-Änderung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der B-Plan-Änderung ein Planungsstand erreicht sein,

der belegt, dass der B-Plan den zukünftigen Zielen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich entsprechen wird und damit gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann.

5. Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Ausgehend vom Planungsanlass bestand das wesentliche Ziel der Planänderung darin, die bislang im Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 14.08.1999 enthaltene Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung eines Feuerwehrstandortes einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit dem geänderten Planungsziel - einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in diesem Bereich und auf den angrenzenden Flächen im Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Lise-Meitner-Straße soll der derzeitigen Wohnungsmarktsituation der Stadt Leipzig entsprochen und der steigenden Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet Rechnung getragen werden.

Durch die Änderung der ursprünglich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Feuerwehr“ in ein Allgemeines Wohngebiet wird es der Stadt möglich, diese Flurstücke zu parzellieren und für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an Privatbauherren zu veräußern. Die Stadt Leipzig ist bemüht, die Nachfrage auf solche Standorte zu lenken, die zu einer besseren Auslastung beziehungsweise zum Erhalt bestehender Infrastruktur beitragen, bestehende Strukturen arrondieren und damit einer weiteren Zersiedlung des Umlandes entgegenwirken. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit diesen Zielen und ist somit auch ein Beitrag gegen die Abwanderungstendenz von Leipzigern ins Umland.

Die alternative Nutzungsart passt sich der baulichen Nutzung in der Umgebung an und die mit dem Feuerwehrstandort zu erwartenden Lärmbelastungen entfallen. Im Fazit sind die Auswirkungen dieser Änderung positiv einzuschätzen.

Mit der Planaufstellung und nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende weitere Ziele herausgearbeitet:

- Die Planung liegt in der Nähe zum geplanten Mittleren Ring und erfordert auch ein Reagieren auf die Auswirkungen der beabsichtigten Verkehrsmaßnahmen. Mit dem Ausbau des Mittleren Rings wird es nur noch an der Kreuzung Am Ritterschlößchen / Pettenkofer Straße die Möglichkeit des Linksabbiegens in das Gebiet geben. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die alternative Erschließung der Grundstücke an der Robert-Koch-Straße zu sichern. Zu diesem Zweck wurde die Erschließung von der Straße Am Ritterschlößchen aus über die Pettenkoferstraße untersucht. Im Ergebnis bedarf es der Ausweisung einer die beiden Straßen verbindenden Planstraße. Einer eventuellen Beeinträchtigung des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes durch den Fahrverkehr der Planstraße wird mit der Festsetzung eines Grünstreifens zwischen der Straße und dem Wohngebiet begegnet.

In Auswirkung dieser Änderung wird das nordöstlich der Robert-Koch-Straße gelegene Baufenster C5 zugunsten der Planstraße A aufgehoben. Der Anfahrtsweg in die Robert-Kochstraße wird damit geändert. In der Pettenkoferstraße ist mit einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

- Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Vereinfachung der geplanten Straßenführung beziehungsweise die Beibehaltung der aktuellen Straßenführung im Bereich der Burgauenstraße. Diese Änderung hat die Reduzierung des

Erschließungsaufwandes und der damit verbundenen Kosten sowie eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten (Vergrößerung des Baugebietes) im Bereich der Burgauenstraße zur Folge.

6. Umweltbericht

6.0 Vorbemerkungen

In Hinblick auf das Inkrafttreten der Änderungen des BauGB und des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Bezug zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen in der Bauleitplanung, wurde für den Bebauungsplan Nr. E-91 "Zum Leutzscher Holz" ein Umweltbericht erstellt. **Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich dabei auf das Plangebiet des Änderungsverfahrens.**

Für die Vorhaben ist **keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** erforderlich. Zu Beginn der Planung ergab dies eine Prüfung der Planungsziele und Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. E-91 (Teilrückbau von Verkehrsfläche, Änderung der Baufläche "Gemeinbedarfsfläche" in allgemeines Wohngebiet, Änderung von Verkehrsfläche in Grünfläche, Änderung einer Baufläche in eine Verkehrsfläche als Anliegerstraße), ob gemäß UVPG eine solche durchzuführen ist. Keines der vorgenannten Ziele und Vorhaben kann einem Vorhaben gem. Anlage 1 (Nr. 18.8) des UVPG zugeordnet werden. Im Ergebnis dessen wurde keine allgemeine Vorprüfung der planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben durchgeführt. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden, dem § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt. Weiterhin stellt der Umweltbericht die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

Grundlage dieses Umweltberichtes ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom August 1993 und eine Ortsbegehung im Juli 2001. Eine UVP ist zu dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für den Untersuchungsraum bedeutsamen Umweltbelange werden im folgenden Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB dargestellt.

6.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Menschen

Anhand des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig stellt sich die Situation der Lärmbelastung wie folgt dar:

Die hauptsächlich durch den motorisierten Individualverkehr aus Richtung der Leipziger Straße verursachten Lärmbelastungen von bis zu 58 dB (A) tags und bis zu 53 dB (A) nachts überschreiten im WA 3 die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts) um bis zu 3 dB (A) bzw. 8 dB (A).

Fauna und Flora

Der derzeitige erholungsrelevante Grünflächenbestand ist gering. Aufgrund der Lage und der Ausstattung des Gebietes ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Der Bereich der nördlich gelegenen Gewerbestandorte und der Parkplatzfläche wird wie folgt eingeschätzt:

Die derzeit brachliegenden Gewerbestandorte, Garagenhöfe und die angrenzende stark versiegelte Parkplatzfläche am Sportpark im nördlichen Bereich der Bebauungsplanänderung weisen derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Kleine

Vorgärten im Bereich der Garagenhöfe und Gewerbeeinheiten werden nur noch zum Teil gepflegt. Ihre ökologische Bedeutung wird mit **gering** eingestuft. Die angrenzenden durch Asphalt- und Betonflächen versiegelten Bereiche des Gebietes werden als Bereiche **ohne ökologische Bedeutung** eingestuft. Der Bereich der als Parkplatz genutzten Sandfläche wird als Bereich mit **sehr geringer ökologischer Bedeutung** eingestuft. Lediglich die im Bereich der Garagenhöfe vorhandenen Gehölzbestände werden mit **mittel bis hoch** eingeschätzt. Diese Bestände stellen Bruthabitate für Kleinvögel dar. Die Bedeutung der Bestände wird durch ihre relativ geringe Ausdehnung und ihre Belastung durch angrenzende Straßen gemindert.

Boden

Die Böden im Untersuchungsraum der existierenden Garagenhöfe, dem bislang geplanten Feuerwehrstandort und der angrenzenden Gewerbeeinheiten sind stark versiegelt.

Bei den nicht überbauten Flächen handelt es sich um Böden, die aufgrund von Gartennutzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen stark überformt sind. Die Böden werden als allgemein versickerungsfähig eingeschätzt.

Altlastenverdachtsflächen wurden erfasst.

Im Plangebiet sind holozäne Auelehme sowie örtlich inhomogene anthropogene Aufschüttungen verbreitet. Aufgrund der geologischen Verhältnisse sollten zur Quantifizierung der Baugrundschichtverhältnisse standortkonkrete Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Wasser

Grundwasserleiter sind die Schotterstränge der früh- und mittelpleistozänen Flüsse des Gebietes, deren Mächtigkeit ca. 2-5 Meter beträgt. Schwankende Grundwasserstände mit zum Teil nah unter Flur anstehendem Grundwasser sowie durchlässige geologische Schichten führen zu einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Luft

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Leipziger Straße und der Straße „Am Ritterschlösschen“ sowie durch Luftschadstoffe anderweitiger Emittenten in den Ortslagen Böhlitz-Ehrenberg und Leutzsch beeinflusst. Die Luftverschmutzungen im Umgriff des B-Planes durch Stickoxide, Benzol, Ruß und Staub (PM 10) sind aufgrund der geringen Entfernung zu den Verkehrsstrassen als relativ hoch zu bewerten. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der mit der Wohnbebauung vorgesehenen Nutzungsintensivierung durch Verkehr und Raumheizung.

Klima

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand eines bioklimatisch belastend wirkenden gemäßigten städtischen Überwärmungsbereiches. Insbesondere aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades (Gewerbeflächen, Garagenhöfe, Parkplätze) ergibt sich eine hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Klima, der mit der Entsiegelung und Begrünung von Flächen im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebietes entgegengewirkt werden kann.

Landschaft

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet der Elster-Luppe-Aue. Prägend für das Gebiet sind die mit Gehölzen und Altbäumen bestandene zur Burgauenstraße abfallenden Böschung, die auf dem tieferliegenden Gelände an der Burgauenstraße stehenden großkronigen Altbäume, und die mit Obstbäumen bestandenen brachliegenden bzw. extensiv bewirtschafteten Gartenflächen. Diese Grünstrukturen bilden eine innerhalb des bisher gewerblich genutzten und bebauten Gebietes bedeutende Grünzäsur. Die noch extensiv bewirtschafteten Gärten in angrenzenden Bereichen dienen ebenso wie die intensiv genutzten Kleingärten am Wiesenweg der Individualerholung der

Bevölkerung. Gleichzeitig haben diese grünen Flächen eine Bedeutung für die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder sonstige bedeutenden Kultur- und Sachgüter.

Wechselbeziehungen

Die genannten Standortbedingungen stellen kein wesentliches Konfliktpotential im Bezug auf ihre Wechselbeziehungen dar.

6.2 Beschreibung der wesentlichen Planänderungen

Die Planänderung betrifft folgende wesentliche Punkte:

- Überplanung der Straßenführung im Kreuzungsbereich Burgauenstraße (Beibehaltung der aktuellen Straßenführung bei geringfügiger Änderung der existierenden Kreuzungsinsel)
- Anpassung des Baufensters WA 3 (Allgemeinen Wohngebiet) an die zuvor beschriebene Änderung
- Überplanung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Feuerwehr“ und Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 auf dieser Fläche
- Änderung des ehemals als C6 (neu WA 2) benannten Baufensters hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung
- Überplanung des ehemaligen Baufensters C5 (Allgemeinen Wohngebiet) und Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche zwischen der Pettenkofer Straße und der Robert-Koch-Straße, der Planstraße A bei gleichzeitiger Vergrößerung der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 300/12
- Neudimensionierung des Wendehammers am nördlichen Ende der Robert-Koch-Straße
- Verschiebung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Fußweg / Fußgängerbereich“ zwischen Robert-Koch-Straße und Lise-Meitner-Straße um ca. 15 Meter in südöstlicher Richtung und Änderung in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Fuß/Radweg“

6.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Durch die Planänderung wird kein über den nach rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Eingriff hinausgehender Eingriff ermöglicht. Es liegt somit kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB vor.

Im gesamten Bereich des von Änderungen betroffenen Bebauungsplangebietes werden keine Festsetzungen getroffen, von denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen fanden bei der Planaufstellung bereits Berücksichtigung und wurden auch für den Änderungsbereich übernommen:

- Die Neubegrünung wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im privaten und öffentlichen Raum gewährleistet.
- Der Überschreitung der Orientierungswerte der Lärmimmissionen im Nachtzeitraum und im Tageszeitraum wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen sowie durch die

Festsetzung von schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen
Rechnung getragen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wirken folgende in der Planänderung
getroffenen Festsetzungen risikomindernd auf die Schutzgüter:

- Durch die Aufhebung des Feuerwehrstandortes (Fläche für Gemeinbedarf mit der
besonderen Zweckbestimmung: „Feuerwehr“) entfällt die zu erwartende
Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung: „Feuerwehr“
wird mit einem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 überplant. In den Baugebieten WA 1
und WA 2 werden Mindestgrundstücksgrößen von 400 m² festgesetzt. Diese
Festsetzungen haben im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen eine geringere
Bebauungsdichte und großzügigere Freiflächen zur Folge.

- Durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich
Burgauenstraße / An der Luppe können die geringfügigen Überplanungen
(Wendehammer, Planstraße A) der ursprünglich festgesetzten Öffentlichen
Grünflächen weitgehend kompensiert werden.

6.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Menschen

Die Wohnqualität im Bebauungsplangebiet wird durch die Aufhebung des geplanten
Feuerwehrstandortes und eine damit verbundene erhebliche Reduzierung der
prognostizierten Lärmbelastung wesentlich verbessert. Es ist lediglich eine geringe
Straßenlärmbelastung durch die Verbindungsstraße zwischen Pettenkofer Straße und
Robert-Koch-Straße (Planstraße A) zu erwarten. Den Lärmüberschreitungen am als WA 3
festgesetzten allgemeinen Wohngebiet aus Richtung Leipziger Straße wird im
Bebauungsplan durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt.
Damit ist gegenüber dem bisher rechtsgültigen B-Plan eine Reduzierung der
Lärmbelastungen zu erwarten. Für das Schutzgut Menschen verbleibt im Einzugsbereich der
3. Planänderung nur ein geringes Risiko.

Fauna und Flora

Im Bebauungsplangebiet sind weder geschützte Landschaftsbestandteile, hochwertige
Biotope oder besonders geschützte Tiere vorhanden. Die vorgenannten Bereiche, so z.B.
Bruthabitate für Kleinvögel, bleiben bestehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur
Anpflanzung von einheimischen Gehölzen, Entwicklung zusammenhängender, nicht
bebauter Vegetationsflächen bewirken eine Verringerung des Risikos von negativen
Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna. Siehe ergänzende Ausführungen unter
„Boden“.

Boden

Aufgrund der starken Vorbelastungen ist nicht mit einer Zerstörung natürlicher
Bodenstrukturen zu rechnen. Die Entsiegelung der Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen
Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und die Festsetzung geringer überbaubarer
Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 trägt zu einer
Verbesserung der Bedingungen bei.

Im Folgenden werden die Festsetzungen der Planänderung denen des für diesen Bereich
geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 14.08.1999
gegenübergestellt und die naturschutzrechtlichen Belange geprüft:

	Fläche (Eigentümer)	Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan	Festsetzung mit Planänderung
1	An der Luppe, nördl. Teilstück des Fl.st.Nr. 302 (TLG)	Verkehrsfläche 501m ²	entsprechend Bestand Grünfläche
2	Burgauenstraße, Teilbereich östlich der Insel (Stadt)	Verkehrsfläche 580m ²	Erweiterung der bestehenden Grünfläche
3	Lise-Meitner-Straße, nördl. Teilbereich des Fl.st.Nr. 300/11 (Stadt)	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr 950m ²	Einbeziehung der Fläche (Reihe mit Starkbäumen) in die festgesetzte Grünfläche
4	Robert-Koch-Straße, Teilbereich des Wendehammers Fl.st.Nr. 300/12 (Stadt)	Grünfläche 84m ²	Verkehrsfläche
5	Planstraße A Teilbereiche der Fl.st.Nr. 300/12 (Stadt) und 3071 (privat)	Wohnbaufläche 308m ² Grünfläche 375m ²	z.Z. wilder Parkplatz wird zu. Verkehrsfläche Verkehrsfläche
6	Robert-Koch-Straße, Teilbereich des Fl.st.Nr. 300/12 (Stadt)	Wohnbaufläche 591m ²	Grünfläche

Die unter Pkt. 5 genannte Planstraße wurde so eingeordnet, dass der südlich davon gelegene Böschungsbereich erhalten bleibt.

In Auswertung der o.g. Planänderungen kann bei Umsetzung der Planung von einer quantitativen Verbesserung der ökologischen Situation ausgegangen werden.

Bei der vorliegenden Planänderung wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits berücksichtigt.

Wasser

Durch die Planung wird der Wasserhaushalt des Gebietes nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Planungsraum wird von Oberflächengewässern nicht berührt und liegt gemäß dem Hochwasserschutzkonzept Weiße Elster vom 15.04.2005 außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, welches im Falle eines HQ 150 überschwemmt würde. Bezogen auf die Grundwasserverschmutzung und die Grundwasserneubildung sind die Risiken der Vorhabensauswirkungen überwiegend als gering einzuschätzen. Durch die Entsiegelung von Gewerbeflächen und die Festsetzung geringer überbaubarer Grundstücksflächen ist eine Erhöhung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Luft

Für das Planvorhaben ergibt sich verbunden mit einer Nutzungsintensivierung durch zusätzliche Belastungen aus dem Kfz-Verkehr und der Raumheizung für das Schutzgut Luft ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko.

Klima

Durch die geplanten Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die mit der 3. Planänderung verbundenen Vorhaben eine leichte Verbesserung der lokalklimatischen Situation erzielt wird. Für das Schutzgut Klima verbleibt ein geringes ökologisches Risiko.

Landschaft

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet der Elster-Luppe-Aue, die angrenzenden Kleingärten und auf die Individualerholung im Gebiet.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Bebauungsplanänderung existieren keine Kultur- und sonstige Sachgüter auf welche die geplanten Maßnahmen negative Auswirkungen haben könnten.

Wechselbeziehungen

Aufgrund der überwiegend mit geringer und mittlerer Wertigkeit einzustufenden Schutzgüter im Bebauungsplangebiet ist ein geringes Konfliktpotential festzustellen. Die geplanten Änderungen haben überwiegend positive Auswirkungen auf die Schutzgüter. Negative Wechselwirkungen können weitestgehend ausgeschlossen werden.

6.5 Zusammenfassung

Die Überplanung des bislang festgesetzten Feuerwehrstandortes hat eine erhebliche allgemeine Standortverbesserung im Bebauungsplangebiet zur Folge. Die weitgehende Entsiegelung der hierfür vorgesehenen Fläche, die Festsetzung geringer überbaubarer Grundstücksflächen und die Festsetzung der Anpflanzung einheimischer Gehölze in diesem Bereich haben – wie auch die somit vermiedene Lärmbelastigung durch die Feuerwehrfahrzeuge - positive Auswirkungen auf das Gebiet. Alle weiteren Änderungen dienen im wesentlichen einer effizienten und kostensparenden Erschließung und Grundstücksaufteilung sowie der Entstehung zusammenhängender nicht bebauter Vegetationsflächen. Die geplante Verbindungsstraße zwischen Pettenkofer Straße und Robert-Koch-Straße und die in diesem Zusammenhang genannte eventuelle geringfügige Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes durch den Straßenverkehrslärm sind eine unmittelbare Auswirkung des Mittleren Rings, dessen Ausbau erforderlich ist und in einem separaten Planfeststellungsverfahren geregelt wird.

7. Beteiligungen

Durch die Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg wurde ein Verfahren zur **2. Änderung** des Bebauungsplanes eingeleitet und eine öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der TÖB durchgeführt. Dieses Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde nicht abgeschlossen.

Die während diesem Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, die die vorliegende Planung zur 3. Änderung betreffen, werden im Folgenden aufgeführt und abgewogen:

WESAG

Zur Versorgung des Gebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation mit einer Versorgungsfläche von 4,0 m x 4,0 m erforderlich.

Diese Forderung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie wird im Rahmen der weiteren Ausbauplanung berücksichtigt.

Staatliches Umweltfachamt Leipzig

Die in der Änderung der textlichen Festsetzung 7.3 angeführten Pflanzlisten 1 und 3 sollten mit dem zu Bezug (2) vorgelegten Bebauungsplanentwurf übereinstimmen bzw. dem genehmigten Bebauungsplan entsprechen. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Pflanzlisten des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mit Bezugnahme auf den ersten rechtskräftigen Bebauungsplan vom 16.02.1995 kann in diesem Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 Pkt.2 auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger verzichtet werden. Die wesentliche Änderung des Planes bezieht sich auf die mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan vom 14.08.1999 auf dem Flurstück 300/11 ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Feuerwehr“.

Auf dieser Fläche wird – wie bereits in der ersten Bebauungsplanfassung vom 16.02.1995 – jetzt wieder ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den ersten Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 16.02.1995 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt, in der keine Einwände zum Allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 300/11 vorgetragen wurden, so dass eine erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger zu diesem Thema nicht erforderlich ist, zumal mit dieser Änderung auch Einwänden entsprochen wird, die bereits zum Zeitpunkt der ersten Änderung vorgetragen wurden.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf der **3. Änderung** des Bebauungsplanes und seine Begründung wurde den TÖB auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB zur Beteiligung übergeben. Es wurden 19 TÖB mit Schreiben vom 14.07.2004 an der Planung beteiligt.

Der Ökolöwe, der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V. und der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. als zu beteiligende Dritte wurden ebenfalls mit Schreiben vom 14.07.2004 an der Planung beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Umgang mit den Stellungnahmen der TÖB und Dritter

Die folgenden TÖB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise: Bundesvermögensamt Leipzig, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Handwerkskammer zu Leipzig, Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Leipziger Verkehrsbetriebe [LVB], Regierungspräsidium Leipzig, Regionaler Planungsverband Westsachsen, Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V. und VNG – Verbundnetz Gas. Das Landesamt für Denkmalpflege gab keine Stellungnahme ab. Keine Stellungnahmen wurden auch vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V. abgegeben.

Berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB und Dritter

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Dritter eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen:

Stadtreinigung Leipzig

Der Hinweis zur Mindestbreite der Robert-Koch-Straße wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Straßenverkehrsfläche erfolgt in der Dimension des vorhandenen Straßenansatzes (Breite ca. 9,00m).

Landesamt für Archäologie

Der Hinweis zur Lage des Plangebietes in einem archäologischen Relevanzbereich wurde aufgenommen und wie gefordert in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Staatliches Umweltfachamt

In der Begründung wurden die fehlenden Aussagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ergänzt.

Kommunale Wasserwerke GmbH

Der Hinweis zum Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken wurde in die Begründung eingearbeitet. Der Umweltbericht weist auf die allgemeine Versickerungsfähigkeit hin.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB und Dritter

An dieser Stelle wird auf die nicht berücksichtigten Hinweise verwiesen. Nicht aufgeführte Hinweise, vor allem zum Bestandschutz von Versorgungsanlagen, zur Grundstücksteilung oder zum Löschwasserbedarf waren bereits berücksichtigt gewesen oder sie waren nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Kommunale Wasserwerke GmbH

Nicht berücksichtigt wird die Forderung, die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten zu belegen. Der Umweltbericht weist auf die allgemeine Versickerungsfähigkeit hin.

Staatliches Umweltfachamt

Der Hinweis, dass der Begründung nicht zu entnehmen ist, ob für die festgesetzten Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Gas und Regenrückhaltebecken ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und die damit verbundene Forderung, diesbezüglich die Begründung zu ergänzen, ist für das Plangebiet nicht relevant, weil sich der Hinweis auf einen außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Sachverhalt bezieht.

Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.

Der Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb des LSG bzw. zur direkten Nachbarschaft zum FFH-Gebiet und die damit verknüpfte Forderung, die Schutzgebiete stärker zu beachten und die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen zu untersuchen, sind nicht für das Plangebiet relevant, weil:

- sich keine Flächen des Plangebietes innerhalb von Schutzgebieten befinden,
- die Planänderungen ausschließlich bereits festgesetzte Bauflächen betreffen, (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird in Allgemeines Wohngebiet geändert) und
- die Lärmimmissionen untersucht wurden.

Aus den Planänderungen entstehen, wie im Umweltbericht dargelegt, keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete. Mit den erfolgten Planänderungen kann bei Umsetzung der Planung sogar von einer quantitativen Verbesserung der ökologischen Situation ausgegangen werden.

NABU Landesverband Sachsen e.V.

Die Bedenken hinsichtlich der aufgeführten Bäume und Sträucher in den Pflanzlisten werden nicht berücksichtigt, weil:

- die Pflanzlisten nicht geändert sondern aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurden und
- die Pflanzlisten zudem nur empfehlenden Charakter haben.

7.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes und seine Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 02.08. – 16.09.2005 im Neuen Rathaus für die Dauer von 6 Wochen öffentlich ausgelegt. Die gegenüber der gesetzlichen Frist von einem Monat deutlich verlängerte Auslegungszeit ist dem Umstand geschuldet, dass der Zeitraum der Auslegung mit den Sommerferien in Sachsen zusammenfiel. Durch die Verlängerung sollte den Bürgern genügend Zeit für eine Beteiligung an der Planung eingeräumt werden. Die Bürger/Dritte wurden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.15 vom 23.07.2005 und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.07.05 zur Auslegung der Planung benachrichtigt.

Umgang mit den Stellungnahmen der TÖB

Die folgenden TÖB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise: Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation (GDMcom), Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Leipziger Verkehrsbetriebe [LVB], Regierungspräsidium Leipzig, Regionaler Planungsverband Westsachsen und TLG Immobilien GmbH.

Berücksichtigte Stellungnahmen:

Die folgenden TÖB verwiesen auf ihre bereits zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB abgegebenen Stellungnahmen, die in der Planfassung zur Offenlage schon berücksichtigt waren: DB Service Immobilien, Kommunale Wasserwerke Leipzig, Landesamt für Archäologie, Mitgas GmbH, Stadtwerke Leipzig GmbH (s. auch Pkt. 7.2).

Die Hinweise der folgenden Stellungnahmen wurden eingearbeitet:

Stadtreinigung Leipzig

Der Hinweis zum Wendehammer am Ende der Robert-Koch-Straße wird berücksichtigt und die Dimension entsprechend angepasst.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Der Hinweis der Abt. Geologie des Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie zu den standortkonkreten Baugrunduntersuchungen zur Quantifizierung der Baugrundsichtverhältnisse wird in die Begründung aufgenommen.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen:

Stadtwerke Leipzig GmbH

Die bestehende Gasdruckregelanlage in der Pettenkofer Straße wird nicht festgesetzt. Gem. § 14 (2) BauNVO können u.a. der Versorgung der Baugebiete mit Gas dienende Nebenanlagen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Mit dieser Bestimmung ist die Zulässigkeit solcher Anlagen ausreichend sichergestellt. Bestehende Anlagen unterliegen dem Bestandschutz.

Umgang mit den Anregungen der Bürger und Dritter

Berücksichtigte Stellungnahmen:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung brachten 15 Bürger Anregungen vor, die sich überwiegend gegen die Überplanung der Straße An der Luppe, Burgauenstraße und Lise-Meitner-Straße richteten. Vor allem wurde ausgeführt, dass die Straßen ausgebaut und die fälligen Erschließungsbeiträge bereits bezahlt worden sind. Außerdem wurde einem (schwerlasttauglichen) Ausbau der Straße An der Luppe zugunsten einer besseren Anbindung des Klärwerkes deutlich widersprochen. Da es jedoch keine Planungsabsichten gibt, die bereits ausgebauten Straßen zu verändern, wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger diesbezüglich berücksichtigt und die Straße An der Luppe und die Lise-Meitner-Straße aus dem Planungsriff entlassen.

Nicht berücksichtigte Stellungnahme:

Für das Baugebiet WA 3 wird die mit der Überplanung vorgesehene Reduzierung des dort zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (von GRZ 0,4 auf 0,35 und Geschossigkeit von IV auf III) nicht zurückgenommen, weil

- sich auch mit den neuen Festsetzungen das Baugebiet entsprechend den bereits realisierten Grundstücken und Gebäudegrößen abrunden lässt und
- mit der Änderung quasi als Ausgleich zusätzlich ca. 690m² vermarktungsfähige Baufläche zur Verfügung stehen.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde der Hinweis zu einem grundstücksrechtlichen Verfahren, das die eben benannte zusätzliche Baufläche betrifft, die sich bis zur kostenfreien Übergabe

an die Stadt in Privateigentum befand. Dieser Hinweis ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Fazit:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Dieses führte bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:

- Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Flächen mit Planerfordernis
- Änderung der Bezeichnung des als WA C4 festgesetzten Baugebietes in WA 3 zur eindeutigen Abgrenzung und Bestimmung der von den künftigen Festsetzungen betroffenen Bereiche
- geringfügige Erweiterung des Wendehammers an der Robert-Koch-Straße
- Ergänzungen der Begründung und Aufnahme von Hinweisen

Die genannten Änderungen berühren weder die Grundzüge der Planung noch weitere Betroffene. Eine erneute Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

8. Inhalt der Bebauungsplanänderung

8.0 Vorbemerkungen

In der vorliegenden Planung wurden die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohnen am Wiesenweg" (Rechtskraft der Satzung am 16.12.95) in redaktionell überarbeiteter Form übernommen, soweit sie für den Geltungsbereich der 3. Änderung wirken.

Mit dieser Änderung wurde die Planung um die Textlichen Festsetzungen 1.3 (Mindestmaß der Grundstücke) und 1.9 (Höhenlage der baulichen Anlagen) ergänzt.

In den nachfolgenden Punkten werden alle Festsetzungen begründet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiete **WA 1** gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll das überplante Gebiet dem Charakter der näheren Umgebung, die sich bislang auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes entwickelt hat, angepasst werden. Der Zweck dieser Festsetzung besteht u.a. darin, auf dem städtischen Grundstück, das sich innerhalb des Baugebietes WA 1 befindet, die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung dieser Flächen mit Einfamilien- und Doppelhäusern herzustellen.

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde auf der nunmehr als WA 1 festgesetzten Fläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Feuerwehr“ festgesetzt. Der Standort entspricht nicht mehr dem Bedarf und wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant. Mit der Überplanung und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und den danach zulässigen Nutzungen entfallen die zu erwartenden Störwirkungen des Feuerwehrstandortes auf die angrenzenden Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete).

Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das bislang als C6 benannte Baufenster (Allgemeine Wohngebiet) nunmehr als **WA 2** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird lediglich auf die veränderte Größe des Baugebietes und die veränderte Lage des Baufensters innerhalb des Baugebietes reagiert. Von der geänderten Bezeichnung des Baugebietes ist das Ziel der ursprünglichen Festsetzung, das überplante Gebiet dem Charakter der näheren Umgebung anzupassen und ist der Zweck der Festsetzung, die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung dieser Fläche mit Einfamilien- und Doppelhäusern herzustellen, nicht berührt.

Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das bislang als C4 benannte Baufenster (Allgemeines Wohngebiet) erweitert und der geänderte Teil in **WA 3** umbenannt. Mit der Erweiterung des Baugebietes soll ebenfalls die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung dieser Flächen mit Einfamilien- und Doppelhäusern hergestellt werden. Die Erweiterung des **WA 3** resultiert aus der Übernahme des bestehenden Straßenverlaufes im Bereich der Straße An der Luppe und Burgauenstraße gegenüber der „geplanten“ Straßenführung im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 14.08.1999.

Durch die Beibehaltung des bestehenden Straßenverlaufes in diesem Bereich ist auch eine Änderung des Baufensters erforderlich, um eine an den vorhandenen Straßenverlauf angepasste bauliche Arrondierung der zusätzlichen Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

Aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung übernommen, dass für Baugebiete des Plangebietes Gartenbaubetriebe, die gem. § 4 Abs.3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden, da sich diese Nutzung nicht in die Wohngebietsstruktur einfügen würde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zum Anteil der durch bauliche Anlagen überdeckten Grundstücksfläche im Verhältnis zur Baugrundstückgröße (Grundflächenzahl GRZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzungen orientiert sich an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die übrigen Wohnbaugebiete in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 14.08.1999. Das Baugebiet **WA 1** wird auf der bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Feuerwehr“ neu festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung war bisher eine GRZ von 0,35 und eine Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt gewesen.

Innerhalb des Baugebietes **WA 2** wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstmaß festgesetzt.

Mit der Überplanung wird das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 und Zahl der Vollgeschosse von II) geringfügig verringert. Damit wird dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb der nicht von der 3. Änderung berührten Baugebiete als auch die Eigenart der näheren Umgebung

(Bestandsgebäude an der Lise-Meitner-Straße und der Robert-Koch-Straße) hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Gebäudekubatur entsprochen.

Für das Baugebiet **WA 3** wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Zahl der Vollgeschosse von III als Höchstmaß festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das vorhandene Baugebiet um ca. 690 m² Baufläche erweitert. Für die Erweiterung wird das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 1,2 und Zahl der Vollgeschosse von IV) geringfügig verringert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an dem Maß der baulichen Nutzung der bereits realisierten, direkt angrenzenden Baufläche C3. Innerhalb dieser Fläche wurden sowohl Geschosswohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen als auch Reihenhäuser errichtet. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine angemessene bauliche Arrondierung entsprechend der angrenzenden Bebauung möglich.

Angesichts der oben genannten Erweiterung der Baufläche und der damit zusätzlichen vermarktungsfähigen Grundstücksfläche erscheint die Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,35 und die Verringerung der Anzahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse verträglich und angemessen.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen, dazu gehören auch überdachte Stellplätze und Carports nur eingeschossig zulässig sind. Die Festsetzung wird aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass diese untergeordneten Gebäude und Anlagen auf ihre nutzungsspezifischen Größen begrenzt bleiben.

8.3 Bauweise

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** wird eine offene Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird aus der bestehenden rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und ermöglicht eine (markt)anpassungsfähige Bebauung der Grundstücke innerhalb der Baugebiete. Mit der festgesetzten Bauweise wird die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung in den Bebauungsplan übernommen und die planungsrechtliche Grundlage für die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes gelegt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 3** wird eine abweichende Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ohne Längenbegrenzung wird aus der bestehenden rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und ermöglicht auch weiterhin eine flexible und marktgängige Bebauung der Grundstücke innerhalb des Baugebietes.

Die Festsetzung erfolgt auch unter der Berücksichtigung der auf den nordöstlich angrenzenden Baugebieten bereits verwirklichten, teilweise 100m langen Geschosswohnungsbauten. Diese Festsetzung wird auch weiterhin die planungsrechtliche Grundlage für z.B. Zeilenbebauungen sein, die nicht dem Verlauf der öffentlichen Erschließung folgen.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baugebiet **WA 3** durch **Baugrenzen** und in den Baugebieten **WA 1** und **WA 2** auch durch **Baulinien** begrenzt. Die Baufenster der Baugebiete sind durch 5,00m breite sogenannte "Vorgartenbereiche" von den Straßenverkehrsflächen getrennt und überspannen die überbaubare Flächen des jeweiligen Baugebietes als Ganzes.

Innerhalb der Baugebiete **WA 1** und **WA 2** wird die Stellung der Baukörper durch die straßenseitig festgesetzten Baulinien und durch die festgesetzte Firstrichtung bestimmt. Damit wird den schon vorgeprägten Straßenräumen der Lise-Meitner-Straße und Robert-Koch-Straße entsprochen und den flexiblen Vermarktungsabsichten Rechnung getragen.

Für die Baugebiete **WA 1** und **WA 2** wird in diesem Bebauungsplan eine Grundstücksgröße von mindestens 400 m² festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Wohndichte innerhalb der Baugebiete gesteuert und für die jeweiligen Grundstücke eine entsprechende Freifläche gesichert werden. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung zudem die planungsrechtliche Grundlage für eine aufgelockerte Bebauung in den beiden Baugebieten geschaffen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche im **WA 3** wird aufgrund der veränderten Straßenführung im Bereich der Burgauenstraße und der Straße An der Luppe vergrößert. Die ursprünglich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientierte sich am geplanten Straßenverlauf des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 14.08.1999. Durch die mit der 3. Änderung beabsichtigte Beibehaltung des bestehenden Straßenverlaufes in diesem Bereich ist auch eine Änderung des Baufensters erforderlich. Mit dieser Änderung soll in Verbindung mit dem neu festgesetzten Straßenverlauf eine städtebaulich ansprechende Arrondierung der vorhandenen Bauansätze innerhalb des Baugebietes ermöglicht werden. Innerhalb des Baugebietes **WA 3** werden aufgrund der bislang verwirklichten Bauungen und deren Lage innerhalb der benachbarten Baugebiete keine Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

Für das Baugebiet **WA 3** wird eine Mindestbreite von 6,00m pro Grundstück festgesetzt. Diese Festsetzung, auf deren Grundlage bereits die nordöstlich angrenzenden Baugebiete bebaut wurden, wird aus der bestehenden rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und ermöglicht auch weiterhin eine flexible und marktgängige Bebauung der Grundstücke innerhalb des neuen Baugebietes.

8.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens nicht höher als 0,80m über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkte für die zu ermittelnde Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche dienen die jeweiligen straßenseitigen Endpunkte der anliegenden Grenzen des Baugrundstückes.

Das Ziel dieser Festsetzung ist es, aus städtebaulich-gestalterischen Aspekten innerhalb des Plangebietes eine stark von einander abweichende Höhenentwicklungen der Gebäude insbesondere des Erdgeschosses innerhalb einer Straße zu begrenzen. Durch diese Festsetzung soll auch vermieden werden, das z.B. von sehr hoch gelegenen Terrassen, die auf tiefergelegenen Geschossen, z.B. Souterraingeschossen, errichtet wurden, Einblicke in die Nachbargrundstücke ermöglicht werden.

8.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Für das Plangebiet werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten getroffen. Die Festsetzungen wurden weitgehend aus der bestehenden rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Festsetzung orientiert sich an den in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Anlagen gleicher Art, die einerseits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert

wurden und die andererseits aus dem Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB resultieren (südöstliche Lise-Meitner-Straße und Robert-Koch-Straße).

Mit den Einschränkungen zur Flächengröße und zur Lage der Anlagen und deren Zufahrten auf den Grundstücken wird deren augenscheinliche Dominanz im Plangebiet verhindert und werden die Vorgartenbereich von diesen Anlagen freigehalten.

8.7 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Baugebiete werden im Plangebiet folgende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

Burgauenstraße
An der Luppe (Teilstück)
Robert-Koch-Straße
Planstraße A
Fußweg/Radweg

Die Straßen erfüllen alle Anliegerfunktion:

Mit der Planänderung sind folgende Festsetzungen verbunden:

Im Bereich der **Burgauenstraße** wird die bestehende und teilweise bereits ausgebaute Straßenführung beibehalten und festgesetzt. Der ursprünglich festgesetzte Straßenverlauf der Burgauenstraße stellt sich als verkehrsplanerisch nicht erforderlich und damit als unwirtschaftlich dar. Diese Änderung hat eine erhebliche Kostenersparnis bei den Erschließungskosten zur Folge.

Mit der Planänderung wird zwischen der Pettenkofer Straße und der Robert-Koch-Straße die **Planstraße A** festgesetzt.

Mit dem Ausbau der Straße Am Ritterschlößchen als Bestandteil des Mittleren Rings wird die Robert-Koch-Straße nur noch als "rechts-rein/ rechts-raus" angebunden sein. Somit ist keine direkte Erschließung der Robert-Koch-Straße aus südwestlicher Richtung kommend möglich. Die Möglichkeit des Linksabbiegens in das Wohngebiet wird dann nur noch an der Kreuzung Am Ritterschlößchen / Pettenkofer Straße möglich sein. Damit bedarf die Robert-Koch-Straße einer zusätzlichen Anbindung, um ihrer Erschließungsfunktion gerecht zu werden. Diese Anbindung wird mit der Planstraße A als Verbindungsstraße zwischen Pettenkofer Straße und Robert-Koch-Straße ermöglicht.

Diese neue Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 7,50 Meter auf einem Teil der ursprünglich als Öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche des Flurstücks Nr. 300/12 und einem Teil des bislang als C5 benannten Baufensters festgesetzt. Die durch diese Verkehrsfläche entstehende geringfügige Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes durch Verkehrslärm wird durch einen Grünstreifen mit einer Breite von ca. 10,0 Metern als Abstandsrün begegnet. (s. dazu auch Lärmschutz)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 14.08.1999 festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Fußweg/Fußgängerbereich“ zwischen Robert-Koch-Straße und Lise-Meitner-Straße mit einer Breite von 3,0 Metern wird um ca. 15 Meter in südöstlicher Richtung verschoben und in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Fußweg/Radweg“ mit einer Breite von 3,50 Meter neu festgesetzt. Mit der Verschiebung wird eine verwertbare Größe des südlich davon gelegenen Baugebietes WA 2 erzielt.

8.8 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet die erforderlichen Schalldämm-Maße im Sinne der DIN 4109, die den Anforderungen der jeweils

dargestellten Lärmpegelbereiche genügen, aufweisen müssen. Die Lärmpegelbereiche sind in der Vignette auf der Planzeichnung dargestellt. Im Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass für Schlafräume innerhalb des WA 3 fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Der Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2003 zeigt, dass die Lärmbelastungen durch den auf den Hauptnetzstraßen verkehrenden Individualverkehr verursacht werden. Da für das gesamte Allgemeine Wohngebiet WA 3 die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Festsetzungen resultieren aus den ermittelten Schallimmissionspegeln.

Aktive Maßnahmen zum Schutz der Betroffenen vor Lärmbeeinträchtigungen sind in den jeweils betroffenen Straßenräumen nicht möglich. Aufgrund des Platzmangels im öffentlichen Straßenraum wäre entsprechender Grunderwerb zu tätigen und möglicherweise die Beseitigung von Gebäuden erforderlich. Zudem würde die Errichtung der erforderlichen Lärmschutzanlagen (z.B. Lärmschutzwand in den Vorgartenbereichen) eine in dem gegebenen städtebaulichen Umfeld nicht vertretbare Beeinträchtigung des Ortsbildes nach sich ziehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile können auf der Grundlage der DIN 4109 ermittelt werden. Bei der Errichtung oder der Sanierung von Gebäuden ist dafür Sorge zu tragen, dass dort Außenbauteile zum Einsatz kommen, die solche Schalldämmmaße aufweisen, dass die in der Vignette dargestellten Außenlärmpegel auf die gemäß Richtlinie VDI 2719 für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Innenschallpegel abgemindert werden. Zumeist können die Anforderungen durch den Bauherren in zumutbarer Weise erfüllt werden, z.B. durch entsprechende Grundrissgestaltungen - Anordnung der vor Lärm zu schützenden Räume an der lärmabgewandten Seite - oder den Einbau von Lärmschutzfenstern.

Trotz der zuvor genannten Maßnahmen kann den Schutzansprüchen innerhalb des WA 3 und somit den Anforderungen an gesunde Lebensbedingungen – insbesondere in den Nachtzeiträumen - nicht ausreichend entsprochen werden. Daher sind innerhalb des WA 3 in die Schlafräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen. Durch den Einbau solcher Lüftungseinrichtungen ist auch in den Nachtzeiträumen eine Belüftung der Schlafräume und gleichzeitig die notwendige Nachtruhe gewährleistet.

8.9 Örtliche Bauvorschrift

Auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO können örtliche Bauvorschriften auch Bestandteil eines B-Plans werden.

Für das Plangebiet werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und zu Maßnahmen auf unbebauten Flächen, für Müllsammelstellen und Einfriedungen getroffen. Graphisch wird für das Baugebiet WA 3 eine Dachneigung von 30 – 45° festgesetzt. Die Festsetzungen wurden aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes der beabsichtigten Siedlung und zur Bewahrung des vorhandenen Ortsbildes gelten für die baulichen Anlagen auf der Grundlage der benannten textlichen Festsetzungen somit Gestaltungsrichtlinien für Dächer, insbesondere zur Art, zur Größe/Breite und Lage von Dachgauben und/oder Dacheinschnitten. Ebenfalls werden Gestaltungsrichtlinien für die Fassaden in den Wohngebieten erlassen. Diese schließen die Materialien für die Fassade (Putz), für den Sockel (Putz, Bruch- oder Sandstein) und die Farbgebung ein. Zusätzlich werden stehende

Formate für Türen und Fenster gefordert. Neben den textlichen Festsetzungen zu den Dachaufbauten wurde im Bebauungsplan graphisch für das Baugebiet WA 3 eine zulässige Dachneigung von 30 – 45° festgesetzt.

Aus diesen Festsetzungen ergeben sich keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit und Gestaltungsfreiheit für den einzelnen Bauherren.

Neben den Richtlinien für die Gestaltung der (Wohn)Gebäude werden auch Vorschriften für Werbeanlagen erlassen. Diese betreffen insbesondere die Lage und die Art der Werbeanlagen sowie die Größe von direkt auf der Außenwand befestigten Buchstaben (Höhe max. 0,50m).

Auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO werden neben Maßnahmen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auch Maßnahmen für die unbebauten Flächen, für Müllsammelstellen und für die Einfriedungen getroffen. Diese Festsetzungen berühren die Zulässigkeit der Befestigung von unbebauten Flächen, die Abschirmung von Müllsammelstellen vor Einblicken und die Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Flächen sowie untereinander.

Mit diesen vorgenannten Festsetzungen soll die Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbereiches gesichert werden. Angestrebt wird ein Plangebiet mit einem normalen Versiegelungsgrad, dessen wesentliches Merkmal auch die Einsehbarkeit der Grundstücke von den öffentlichen Straßen und Wegen ist. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit. Auch sind mit den Festsetzungen zur Begrünung keine Steigerungen der Baukosten zu erwarten.

9. Grünordnungsplanung

Entsprechend § 6 Abs. 1 SächsNatschG ist als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan zu erstellen. Laut § 6 Abs. 2 SächsNatschG kann aber von der Aufstellung eines GOP abgesehen werden, wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind oder diese in der Planung bereits berücksichtigt sind. In diesem Planverfahren soll wegen der nachfolgenden Gründe davon Gebrauch gemacht werden.

In Auswertung der erfolgten Planänderungen kann bei Umsetzung der Planung von einer quantitativen Verbesserung der ökologischen Situation ausgegangen werden. Bei der vorliegenden Planänderung wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits berücksichtigt, auf die Aufstellung bzw. Änderung des Grünordnungsplanes kann daher verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht, vor allem Punkt 7.4 verwiesen.

9.1 Grünflächen

Mit der Planänderung werden folgende Grünflächen abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes neu festgesetzt:

- Im Bereich der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 300/12 wird eine Teilfläche an der Pettenkoferstraße mit der Verkehrsfläche Planstraße A überplant und entsprechend § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt. (s. Pkt. 8.7).
- Die Planstraße A beansprucht auch ein Teilbereich des ursprünglich benannten Baufensters C5. Die restliche Baufläche wird o.g. Grünfläche zugeordnet.

- Ein weiterer Teil der ursprünglich festgesetzten Öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 300/12 wird für die geringfügige Vergrößerung eines bereits festgesetzten Wendehammers am nördlichen Ende der Robert-Koch-Straße benötigt. Erforderlich wird dies durch die derzeit fehlende Wendemöglichkeit bzw. Umfahrungsstraße für Fahrzeuge in diesem Bereich.
- Die im Bereich der Burgauenstraße ursprünglich festgesetzte Öffentliche Grünfläche wird durch die neu festgesetzte Verkehrsfläche, die sich am Bestand orientiert, überplant (s. Pkt. 8.7). Die ursprünglich festgesetzte Straßenführung stellt sich als ineffizient und sehr kostenintensiv dar, so dass in diesem Straßenbereich auf die bestehende Straßenführung zurückgegriffen und diese festgesetzt wird. Durch den Erhalt der bestehenden Insel im Kreuzungsbereich, den damit verbundenen Rückbau von Verkehrsfläche und durch den Erhalt der Grünfläche auf dem Flurstück 302 (Festsetzung als private Grünfläche) können die o.g. Reduzierungen von Grünflächen (Wendehammer, Verkehrsfläche) weitgehend kompensiert werden.

In der Zusammenfassung dieser planerischen Festsetzungen ist festzustellen, dass im von Änderungen betroffenen Bebauungsplangebiet kein Eingriff erfolgt und somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

In der Ausführungsplanung der öffentlichen Grünfläche Burgauenstraße ist ein die Bauflächen begleitender Fuß/Radweg einzuordnen.

Aus der 1. rechtskräftigen Änderung wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von unterirdischen Regenüberlaufbecken in den öffentlichen Grünflächen auf den Flurstücken 300/11 und 300/12 übernommen.

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

Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen werden ebenfalls aus der 1. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Als **Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen** wird entsprechend des Umweltschutzes festgesetzt, dass zur Befestigung von Parkierungsflächen, Zufahrten und Wegen wasserdurchlässige Befestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster, wassergebundene Decken- nach DIN 1986) zu verwenden sind.

Die aufgeführten versickerungsfähigen Flächenbefestigungen, die damit nicht nur eine Rand-Versickerung garantieren, sollen als Minderungsmaßnahme eine möglichst geringe Beeinträchtigung der natürlichen Versickerungsvorgänge gewährleisten.

Es wird eine Reihe von verschiedenen **Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** festgesetzt. Insbesondere sind dies Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bezogen auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche, zur Begrünung der jeweiligen Gartenflächen (z.B. Vorgärten) und die Begrünung von Grenzmauern und Zäunen. Außerdem wird festgesetzt, dass die Grundlage für die festgesetzten Maßnahmen die Pflanzempfehlungen entsprechend Liste 5 sind. Dies gilt auch für die Ergänzung vorhandener Gehölze.

Durch die verschiedenen Festsetzungen zu Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass eine entsprechende Begrünung der privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 5) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation des Standortes und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen, bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt und verbessert zudem die

ökologischen Bodenfunktionen. Diese Festsetzung entspricht dem gestellten Ziel des Bebauungsplanes nach einer starken Durchgrünung des Plangebietes.

Ebenfalls werden Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt. Dementsprechend sind 20% der Wandflächen zu begrünen und flache und flach geneigte Dächer (bis 10% Dachneigung) extensiv zu begrünen.

Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung soll das auf Dachflächen anfallende Regenwasser soweit wie möglich gespeichert oder in seinem Abfluss verzögert und gefiltert werden. Dadurch werden die Auswirkungen durch die Versiegelung gemindert und wird zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beigetragen. Mit dieser Festsetzung werden ebenfalls Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt angeboten und klimatische Ausgleichsflächen im Plangebiet geschaffen. Begrünte Mauern und Wände bewirken zudem lufthygienische Verbesserungen z.B. durch Ausfiltern von Staubpartikeln aus der Luft und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Plangebiet.

Durch die Festsetzung dieser freiraumbezogenen Mindestqualitäten wird eine angemessene Eingrünung und mittelfristig die Übernahme ökologischer Funktionen im Plangebiet erreicht.

10. Kosten

Der städtische Haushalt wird durch die erstmalige Herstellung und die anschließende Pflege der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie den erforderlichen geringfügigen Anpassungen der Burgauenstraße im Zuge der Umgestaltung der Grüninsel, durch die Maßnahmen zur Erstellung der Planstraße A und der Erstellung des Wendehammers am nördlichen Ende der Robert-Koch-Straße belastet. Die aufgeführten Maßnahmen werden auf städtischen Flächen durchgeführt, entsprechend Haushaltsmittel für den Grunderwerb sind daher nicht erforderlich.

Für diese Vorhaben schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Überschlägige Gesamtkostenermittlung für die im Plangebiet liegenden öffentlichen Bauvorhaben:

Die aufgeführte Kostenermittlung erfolgte unter Ansatz der aktuellen Pauschalkosten für Straßen und Wegebau der Stadt Leipzig. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um eine überschlägige Kostenermittlung handelt, die einen groben Orientierungswert für die Gesamtkosten der einzelnen Maßnahmen darstellt.

Position 1: Straßenbau

Planstraße A	27.000,- Euro
Geh- und Radweg	10.000,- Euro
Wendehammer nördlich Robert-Koch-Straße	5.500,- Euro
Summe	42.500,- Euro

Position 2: öffentliche Grünflächen

Grünflächen nördlich (Flurstück 300/11 und 300/12) und südlich der Planstraße A	44.000,- Euro
Grünfläche An der Luppe / Burgauenstraße zuzügl. Wegeverbindung im öffentl. Grünfläche	32.000,- Euro 5.000,- Euro
Summe	81.000,- Euro

In den städtischen Haushalt einzustellende Kosten
(Position 1+ Position 2)

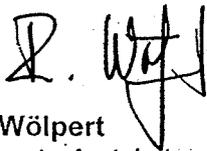
123.500,- Euro

Für die jährlichen Aufwendungen zur Pflege der Grünflächen werden insgesamt ca. 5.400 Euro veranschlagt.

Der Ausbau wird durch die Stadt Leipzig vorgenommen und vorfinanziert. Eine Refinanzierung der Baumaßnahme für die Planstraße A und den Geh- und Radweg ist nicht möglich, da sie offensichtlich nicht der direkten Erschließung dienen.

Für den Ausbau des nördlichen Teiles der Robert-Koch-Straße erfolgt die Refinanzierung auf der Grundlage der geltenden Straßenausbaubeitragssatzung. Danach können 75% der umlagefähigen Gesamtkosten (z.B. Herstellung der Fahrbahn, Geh- und Radwege, der Beleuchtungseinrichtungen und Grünanlagen oder Baumpflanzungen als Bestandteil der Verkehrsanlage) für selbstständig benutzbare Abschnitte von Verkehrsanlagen auf die Anlieger umgelegt werden.

Leipzig, den 12.1.2006



Wölpert
amt. Amtsleiter
des Stadtplanungsamtes

Anlage: Pflanzliste
Hinweise



Pflanzenliste 1 – Anpflanzen von Sträuchern

z.B.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare*	Liguster*
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball*

* Arten mit wenig bis sehr stark giftigen Pflanzenteilen

Pflanzenliste 2 – Anpflanzung von Bäumen – Mittel- bis großkronige Bäume

z.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum*	Roßkastanie*
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllo	Sommerlinde
Ulmus campestris	Ulme (nicht als Straßenbaum zu verwenden)

* Arten mit wenig bis sehr stark giftigen Pflanzenteilen

Pflanzenliste 3 – Anpflanzung von Bäumen (Kleinkronige Bäume)

z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec.	Zierkirsche, -pflaume
Salix spec.	Weidenarten
Sorbus torminalis	Eisbeere
Obstbaumhochstämme	

Pflanzenliste 4 – Fassadenbegrünung

z.B.

Celastrus orbiculatus*	Baumwürger	+/*
Clematis in Sorten*	Waldrebe	+/*
Hedera helix*	Efeu*	

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten*	Heckenkirche +/*
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich
Pathenocissus in Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis*	Blauregen +/*

+ Arten benötigten Kletterhilfe/Rankgerüst

* Arten mit wenig giftigen bis sehr giftigen Pflanzenteilen

Pflanzenliste 5 – Standortheimische Gehölze (nach Landratsamt Leipzig, 1993)

z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba*	Gem. Waldrebe*
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euronymuseuropaeus*	Europäisches Pfaffenhütchen*
Rhamnus frangula*	Faulbaum*
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche*
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus achras	Wilder Birnbaum
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn*
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumetorum	Heckenrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder*
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpifolia	Feldulme
Viburnum opulus*	Gem. Schneeball*

* Arten mit wenig bis sehr giftigen Pflanzenteilen

Hinweise zum Bebauungsplan

Archäologischer Relevanzbereich

Das Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten kann sich die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind daher nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittel im Boden

Vor Beginn von jeglichen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eingriff in den Bodenbereich und von Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelfreiheit an die zuständige Behörde zu stellen.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten.

Die Standort- u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.

Grundwasser

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

Entwässerung

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Grundstücksbezogene Oberflächenwasser

Grundstücksbezogene gering verschmutzte Oberflächenwasser sollen entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf den Grundstücken gesammelt (Zisternen) und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Rigolen, Mulden, Rohrversickerung).

Altablagerungen/Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einzelne Altablagerungen bekannt, die beseitigt werden sollen. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen gefunden (Öl, Müll, Abbruchmaterial), so ist belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit der Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen.

Baugrund

Aufgrund der besonderen Baugrundsichtverhältnisse können im Plangebiet erhöhte Aufwendungen bei Bauwerksgründungen oder bei der Herstellung von Verkehrsflächen erforderlich sein. Zur Quantifizierung der Baugrundsichtverhältnisse werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.