



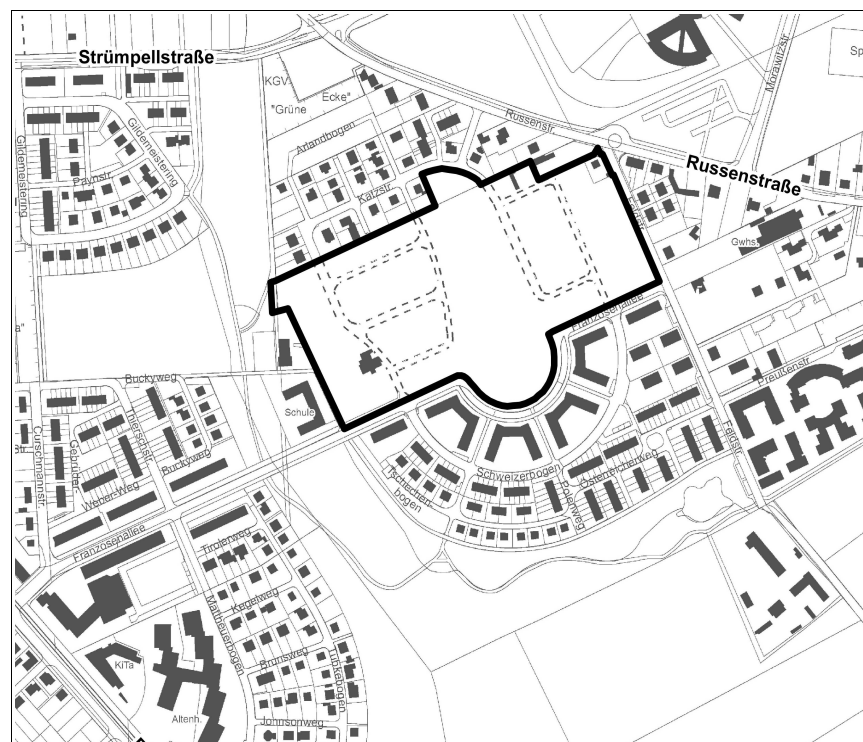
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 313 „Katzstraße“ (Entwurf)

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Probstheida

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: Unterplan Baubetreuung GmbH
04289 Leipzig, Franzosenallee 25
in Kooperation mit
Planungsgruppe Unterberger
I-39012 Meran, M.-Trost-Straße 19/A

14.12.2015

Inhaltsverzeichnis

A EINLEITUNG	5
1. Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2. Planungsanlass und Planungserfordernis.....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4. Verfahrensdurchführung.....	6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
5.1. Gelände.....	7
5.2. Bauungen und Nutzungen.....	7
5.2.1. Ehemalige und vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	7
5.2.2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung in der Umgebung.....	7
5.3. Nahversorgung, Dienstleistung.....	8
5.4. Soziale Infrastruktur.....	8
5.5. Technische Infrastruktur.....	9
5.5.1. Verkehrsinfrastruktur.....	9
5.5.2. Ver- und Entsorgungsanlagen.....	9
6.1. Planungsrechtliche Grundlagen.....	12
6.1.1. Ziele der Raumordnung.....	12
6.1.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	15
6.1.4. Landschaftsplan (LSP).....	15
6.1.5. Bebauungspläne.....	16
6.1.6. Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	16
6.2.1. Rahmenplan Probstheida - Curschmannstraße.....	16
6.2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo).....	17
6.2.3. Stadtentwicklungsplan „Zentren“.....	17
6.2.4. Strategische Konzepte zum Wohnen.....	17
6.2.5. Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“.....	18
6.2.6. Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“.....	18
6.2.7. Netzerweiterung für den ÖPNV – städtebauliche Maßnahmen.....	19
7. Umweltbericht.....	20
7.1. Einführung.....	20
7.1.1. Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung).....	20
7.1.2. Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	21
7.1.3. Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	25
7.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung.....	26
7.2.1. Boden/Altlasten.....	26
7.2.2. Wasser.....	28
7.2.3. Klima.....	29
7.2.4. Luft.....	31
7.2.5. Pflanzen.....	33
7.2.6. Tiere.....	35
7.2.7. Biologische Vielfalt.....	38
7.2.8. Landschaft.....	39
7.2.9. Menschen.....	42
7.2.10. Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
7.2.11. Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen.....	44
7.3. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	44
7.4. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	44
7.4.2. Erhebungsgrundlage: Beschreibung der Teilflächen.....	47
7.4.3. Bewertung Landschaftsbild: Bestand.....	48
7.5. Zusammenfassung.....	50
8. Ergebnisse der Beteiligungen.....	52
8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	52
8.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB).....	53
8.3. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie erneute Beteiligung der Bürgervereine.....	55

9.	Städtebauliches Konzept.....	58
9.1	Gliederung des Gebietes	58
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	58
9.2.1	Städtebauliche Strukturen.....	58
9.2.2	Solaroptimierte Bauleitplanung.....	60
9.3	Verkehrskonzept.....	60
9.4	Grünplanerisches Konzept.....	62
C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....		64
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	64
11.	Gliederung des Plangebietes.....	65
12.	Baugebiete.....	66
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	66
12.1.1	Allgemeine Wohngebiete.....	66
12.1.2	Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung.....	66
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	67
12.2.1	Maßgebende Grundstücksfläche	68
12.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) – WA1-WA13, WA18-WA20.....	68
12.2.3	Grundflächen (GR) im WA14-WA17.....	70
12.2.4	Zahl der Vollgeschosse.....	72
12.2.5	Bezugshöhe, Höhenlage baulicher Anlagen.....	74
12.2.6	Staffelgeschoss (Stg).....	75
12.2.7	Traufhöhe.....	76
12.2.8	Gebäudehöhe.....	76
12.2.9	Oberkante Tiefgaragen.....	78
12.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	78
12.3.1	Bauweise.....	78
12.3.2	Baulinien.....	79
12.3.3	Baugrenzen.....	80
12.3.4	Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung	81
12.3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen	81
	(einschließlich Carports und Tiefgaragen mit deren Zufahrten).....	81
13.	Anzahl der Wohneinheiten.....	82
14.	Verkehrsflächen.....	83
14.1	Allgemeine öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	83
14.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	83
14.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	84
15.	Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Obstgärten	85
16.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	86
16.1	Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegeanlagen.....	86
16.2	Versickerung von Niederschlagswasser.....	86
16.3	Maßnahmenfläche im WA1-WA9, WA14 und WA19.....	87
17.	Mit Gehrecht zu belastende Fläche	87
18.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	88
18.0	Pflanzqualitäten.....	88
18.1	F1 - Ergänzung Alleebäume in der Franzosenallee	88
18.2	F2 –Ergänzung Alleebäume Querung „Halbrund“	89
18.3	F3 - Baumreihe in der Planstraße 2.....	89
18.4	F4 – Baumreihen entlang öffentlicher Fuß-/Radweg.....	90
18.5	F5 - Hausbäume.....	90
18.6	F6 – Vorgärten.....	91
18.7	F7 – Anpflanzungen auf privaten Grünflächen, Zweckbestimmung: Obstgärten.....	91
18.8	F8 - Hausgärten.....	92
18.9	F9 – Begrünung Stellplatzanlage	93
18.10	F10 – Begrünung von Garagen (einschließlich Carports) und Tiefgaragen.....	93
18.11	F11 – Begrünung von Flachdächern.....	94
18.12	F12 – Fassadenbegrünung.....	94
18.13	F13 – Begrünung der Vorhaltefläche für den ÖPNV.....	95
18.14	F14 – Erhalt von Bäumen.....	96

19.	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	97
20.	Fläche die von Bebauung freizuhalten ist mit der Zweckbestimmung: Vorhaltefläche für den ÖPNV.....	98
21.	Örtliche Bauvorschriften.....	98
21.1	Dachform, Dachneigung	98
21.2	Dachdeckung.....	99
21.3	Dachaufbauten.....	100
21.4	Einfriedungen.....	100
21.5	Mülltonnenstellplätze.....	101
D STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....		102
22.	Flächenbilanz des Plangebietes.....	102
23.1	Städtebaulicher Vertrag.....	103
23.2	Rückübertragung Flurstück 162/13.....	103
23.3	Unterhaltung der öffentlichen Straßenflächen.....	103

ANHANG

- I Gestaltungsplan/Systemschnitt
- II Bestand
- III Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
- IV Externe Ausgleichsstandorte
- V Pflanzempfehlungen

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet „Katzstraße“ befindet sich im Stadtbezirk Leipzig-Südost, Ortsteil Probstheida und hat eine Größe von rund **6,9 ha**. Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kapitel 10 dieser Begründung entnommen werden.

In Bezug auf die standörtliche Einordnung wird das Plangebiet im Norden durch das B-Plangebiet Nr. 287 „Russenstraße 31“, im Osten durch die Feldstraße, im Süden durch die Franzosenallee und im Westen durch den öffentlichen Grünzug mit dem Jugendfreizeitzentrum sowie dem Interimsstandort der 31. Grundschule umgrenzt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde im Verlauf des Planverfahrens der Geltungsbereich um die Flurstücke 161/1, 161/15 (privates Wohngrundstück an der Feldstraße) und 162/13 (öffentliche Grünfläche im B-Plan 287) erweitert. Anlass dafür war der Beschluss des Stadtrates zur Freihaltung einer Trasse für eine Straßenbahnerweiterung (ÖPNV-Vorhaltefläche) entlang der Franzosenallee und der Feldstraße und die damit einhergehende Anpassung des städtebaulichen Entwurfs.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Entwicklungsstandort zeichnet sich in besonderer Weise durch seine in den umgebenden Siedlungsverbund integrierte Lage, eine sehr gute Verkehrsanbindung, eine sehr vielfältige Infrastrukturausstattung der Umgebung bei einer gleichzeitigen Anbindung an die öffentlichen Grünzüge und landschaftlichen Freiräume aus. In Verbindung mit den Zielaussagen der Stadtentwicklungsplanung ist daher die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche beabsichtigt.

Planungsanlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Unterplan Baubetreuung GmbH, die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen entsprechend der 1995 mit der Stadt Leipzig geschlossenen Rahmenvereinbarung und in Verbindung mit dem geschlossenen Vergleich zur Rahmenvereinbarung (Beschluss Nr. 1642/09 vom 17.06.2009) als Wohnbauland zu entwickeln.

Hinzugekommen ist ferner die Berücksichtigung der mit Stadtratsbeschluss Nr. RBV-2154/14 vom 16. Juli 2014 bestätigte und zu beachtende Vorhaltefläche für eine ÖPNV-Trasse. Im Wesentlichen ist diese Vorhaltefläche und die damit verbundene Möglichkeit der späteren Trassenrealisierung der Anlass für die erfolgte Anpassung des städtebaulichen Entwurfs gegenüber den Konzepten des Rahmenplans und des Vorentwurfs.

Das **Planungserfordernis** ergibt sich zunächst daraus, dass das Plangebiet planungsrechtlich nahezu vollständig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Davon ausgenommen sind lediglich die nachträglich in den Geltungsbereich aufgenommenen Flurstücke 161/1 und 161/15, mit einem privaten Wohngebäude an der Feldstraße, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Zudem ist das im B-Plan Nr. 287 liegende Flurstück 162/13 als öffentliche Grünfläche nach § 30 BauGB zu beurteilen. Im Ergebnis sind auf den bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers nicht umsetzbar.

Für die Erlangung des Planungsrechtes zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten auf dem ca. 6,9 ha großen Areal und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung, ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung lässt eine nutzungsseitig konfliktfreie Stärkung des Stadtteils erwarten. Für weitere Ausführungen zur städtebaulichen Planung wird auf Kapitel 3 und 9 ff. verwiesen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Plangebietes geschaffen werden, um auf der Basis des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Rahmenplanes Probstheida – Curschmannstraße und der Rahmenvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig die bauliche Entwicklung des Gebietes abzuschließen und langfristig zu sichern.

Leitbild der städtebaulichen Entwicklung ist die Anlage eines in den bestehenden Siedlungsbereich integrierten Wohngebietes unter Berücksichtigung eines vielseitigen Wohnraumangebotes, der Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes und der Anlage einer Vorhaltefläche für eine ÖPNV-Trasse.

In Qualifizierung dieser grundsätzlichen Planungsaufgaben liegen dem Bebauungsplan daher die folgenden Ziele und Zwecke zugrunde:

- a) Mit dem Bebauungsplan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Plangebietes geschaffen werden, um auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine entsprechende Entwicklung des Gebietes mit Eigenheimen, Geschosswohnungsbauten und Sonderwohnformen zu ermöglichen.
- b) Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Plangebietes selbst, als auch ihrer Auswirkung auf die Umgebung und deren gegenseitige Verknüpfung gewährleistet werden.
- c) Mit der Planung ist ein effektives Erschließungssystem zu entwerfen und planungsrechtlich zu sichern.
- d) Die Bauleitplanung hat innerhalb des Geltungsbereichs die städtebaulichen Voraussetzungen für eine spätere, konfliktminimierte Integration einer ÖPNV-Trasse zur Anordnung einer Straßenbahn anzulegen.
- e) Die Planung soll eine grünordnerische Grundstruktur vorbereiten und rechtlich sichern. Dabei ist in Bezug auf die Vorhaltefläche und die angrenzenden Bereiche sowohl eine gestalterische Zwischenvariante als auch eine städtebauliche Endlösung zu entwickeln.

Zusammenführendes Ziel ist die bauliche Entwicklung des infrastrukturseitig sehr gut erschlossenen Standortes mit grünen Kernbereichen von höherer ökologischer Wertigkeit und einer langfristig hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Im Ergebnis sollten ca. 290 Wohneinheiten (ca. 45 Eigenheimstandorte plus 200 Geschosswohnungen plus ca. 50 betreute Wohneinheiten) mit rund 960 Einwohnern (900 in Regelhaushalten mit 3,5 Personen pro Haushalt, ca. 60 Sondereinheiten mit 1,5 Personen pro Einheit) umgesetzt werden. Dies lässt eine Dichte von ca. 130 EW/ha Bruttobauland erwarten.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. 1162/08, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 09/2008 vom 03.05.2008	16.04.2008
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	28.11.2008
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8/2009 vom 11.04.2009	14.-28.04.2009
erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	05.02.2015

Näheres zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Gelände

Topografisch fällt das Plangebiet flach von West nach Ost, von etwa 146 m NHN auf etwa 143 m NHN ab.

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird mit einem entsprechenden Hinweis auf dem Rechtsplan hingewiesen.

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Sanierungsgebiete der LMBV mbH und außerhalb des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges im Bereich der Sanierungstagebaue.

5.2 Bebauungen und Nutzungen

5.2.1 Ehemalige und vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Flächen des ehemaligen Versuchsgutes der Universität Leipzig mit vor allem landwirtschaftlicher Nutzung. Bestandteil des Versuchsgutes waren allerdings auch gärtnerische Nutzungen, zugehörige Wirtschaftsgebäude und befestigte Wirtschafts- und Rangierflächen. Dieser ursprüngliche Bestand des Versuchsgutes sowie ein zweiter Gärtnereisstandort im Nordosten des Plangebietes können dem Luftbild im Anhang II entnommen werden. Im Vorgriff auf die Umsetzung des B-Plans wurden diese lange Zeit nicht genutzten Wirtschaftsanlagen i.S. städtebaulicher Missstände einschließlich der vorgefundenen Altlasten beseitigt und die Verdachtsflächen aus dem Sächsischen Altlastenkataster entlassen. Verblieben ist lediglich das vom Vorhabenträger zu Eigenzwecken genutzte ehemalige Sozialgebäude an der Franzosenallee, welches im Zuge dieses B-Plans jedoch ebenfalls zur Disposition steht.

Als Zwischennutzung werden die Flächen im Plangebiet heute überwiegend als Ackerfläche genutzt. Bezüglich der Aufnahme und Bewertung der zwischenzeitlich beräumten Bereiche wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht in Kapitel 7 und die Anhänge I, IV, V hingewiesen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges Einzelhaus und im Norden die bislang im B-Plan Nr. 287 „Russenstraße 31“ festgesetzte öffentliche Grünfläche, die bislang als Rasenfläche mit Einzelbaumstandorten angelegt ist.

5.2.2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung in der Umgebung

Das Neubaugebiet „Sonnenpark Probstheida“ gehört zur südöstlichen Stadtrandzone von Leipzig, die geprägt ist durch den Übergang zu ländlichen Siedlungsstrukturen, größere, teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die unmittelbare Nachbarschaft zum Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrum.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- im Norden befindet sich das B-Plangebiet Nr. 287 „Russenstraße 31“ mit seiner 1-2 geschossigen Eigenheimbebauung, dessen hier festgesetzte öffentliche Grünfläche mit dem Ausweiten des B-Plans Nr. 313 zugunsten einer Wohnnutzung überplant wird;
- im Osten liegen private Wohngrundstücke entlang der Russen- und Feldstraße (früher Preußenstraße) mit zweigeschossigen Eigenheimen sowie die Feldstraße;
- im Westen grenzen die 31. Grundschule (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 175 „Franzosenallee“), das Jugendfreizeitzentrum Probstheida sowie die öffentlichen Grünflächen des B-Planes Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“ an;
- im Süden befindet sich die Franzosenallee mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 141 „Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2“ und einer 3-4-geschossigen Wohnbebauung.

5.3 Nahversorgung, Dienstleistungen

Zur Versorgung des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen Einkaufs- und Dienstleistungsangebote im Komplex des Nahversorgungszentrums „Sonnenpark“ an der Franzosenallee Ecke Prager Straße, das als D-Zentrum im Stadtentwicklungsplan Zentren festgelegt ist, ca. 250 m in westlicher Richtung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, ein Bau- und Gartenmarkt sowie gastronomische Angebote befinden sich in ca. 900 m Entfernung im Kreuzungsbereich Prager Straße/Chemnitzer Straße/Bockstraße.

Darüber hinaus liegen in einem Radius von 1 km um das Plangebiet zahlreiche Dienstleistungsangebote innerhalb der bestehenden Siedlungen von Neuheida, an der Strümpellstraße sowie der Russenstraße. Dazu gehören auch verschiedene Angebote für die Betreuung von Senioren und Bedürftigen, wobei hier insbesondere die Einrichtungen für Betreutes Wohnen am Tirolerweg, der Bockstraße, der Prager Straße (ehem. Sacke-Klinik) sowie Augustinerstraße anzuführen sind. Mit dem nordöstlich benachbarten Klinikstandort steht zudem ein breites Spektrum an medizinischen Versorgungsangeboten im Wohnumfeld zur Verfügung. Nicht zuletzt stellt der Bereich der Kliniken, mit seinen in Entwicklung befindlichen Erweiterungsflächen, auch ein vorhandenes und wachsendes Arbeitsplatzangebot dar.

5.4 Soziale Infrastruktur

Kinderbetreuung/Schulen

In Bezug auf die Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder sind folgende Standorte zu nennen: Die Kita „Regenbogenkinder“ am Tirolerweg liegt in Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum „Sonnenpark“ und damit in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet. Weitere Kindertagesstätten befinden sich am Standort der ehemaligen Sacke-Klinik an der Prager Straße (ca. 1,5 km, integrative Einrichtung des Humanitasvereins), in der Seidelstraße (integrative Einrichtung) und in der Russenstraße 135 (ca. 700 m) Entfernung zum Plangebiet. Daneben besteht ein wechselndes Angebot an Tagesmüttern in den umgebenden Wohngebieten.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich der Interimsstandort der Grundschule von Probstheida (Containerbau) sowie das Jugendfreizeitzentrum. Als neuer Schulstandort im Einzugsgebiet wurde bereits im Gebiet des B-Plans Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“ eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ planungsrechtlich gesichert. Der Schulneubau ist im Schulentwicklungsplan für 2018 vorgesehen.

Die nächstgelegenen Mittelschulen befinden sich in Stötteritz ca. 2,5 km bzw. Liebertwolkwitz ca. 2,8 km entfernt. Das nächste Gymnasium (Neue Nikolaischule in der Schönbachstraße) liegt in ca. 2,5 km Entfernung.

Spiel-/Freizeitangebote

Im Umfeld des Entwicklungsstandortes steht eine sehr vielseitige, wohnortnahe soziale Infrastruktur mit vergleichsweise kurzen Wegen zur Verfügung. Spielplätze, ein Jugendclub und unterschiedlich zu nutzende Freiflächen befinden sich in den westlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen und der weiteren Umgebung. Zudem befinden sich das Bruno-Plache-Stadion in ca. 1,6 km und die nächstgelegene Schwimmhalle an der Kolmstraße in 2 km Entfernung.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

5.5.1.1 Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die als Haupterschließungsstraße ausgebaute Franzosenallee, von Nordosten über die Russenstraße/Katzstraße mit vergleichsweise geringerem Querschnitt im Gebiet des B-Plans Nr. 287 „Russenstraße 31“. Sowohl die Franzosenallee als auch die Russenstraße haben Anschluss an die Prager Straße, über die in nordwestlicher Richtung der Ortskern von Probstheida und das Stadtzentrum erreicht werden können; in südöstlicher Richtung besteht Anschluss an die Autobahn A 38 und das weitere Umland.

Die Planung der inneren Erschließung des Plangebietes hat als wesentliche Bedingung die perspektivische Anlage einer ÖPNV-Trasse parallel zur Franzosenallee und Feldstraße zu beachten. Da im Hinblick auf die voraussichtliche Realisierung eine Querung dieser Trasse im Einzugsbereich der Knoten Franzosenallee/Feldstraße sowie Feldstraße/Russenstraße aus verkehrsplanerischen Gründen nicht möglich ist, verbleibt für die südliche Hauptanbindung des Plangebietes nur eine Lage im westlichen Abschnitt der Franzosenallee, vorzugsweise im Gegenüber zum Knoten mit dem Schweizer Bogen.

Ausgehend von diesem Knoten ist die innere Erschließung der Entwicklungsfläche zu organisieren. Ergänzt durch die zwei „offenen“ Enden der Katzstraße am nördlichen Geltungsbereich, sind die wesentlichen Anbindepunkte für die gebietsinterne Erschließung im Plangebiet gesetzt.

5.5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind zwei Angebote zu nennen:

- Busanbindung: Das Plangebiet wird durch den Pendelbus Linie 76 zwischen dem Ortskern Probstheida und dem Klinikstandort mit zwei Haltestellen an der Franzosenallee angegliedert. Ab Herbst 2015 ist seitens der LVB eine Takterhöhung auf dieser Strecke eingeführt. Von dieser Verbesserung profitieren das Plangebiet und die einbezogenen Wohngebiete.
- Straßenbahnanbindung: Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung an der Prager Straße Ecke Franzosenallee, an der wochentags die Linien 2 und 15 wechselseitig im 7-10-Minutentakt verkehren. Mit Beschluss des Stadtrates vom Juli 2014 ist im Plangebiet zudem eine Vorhaltefläche für eine spätere Netzerweiterung zu berücksichtigen.

Im Ergebnis ist das Plangebiet sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr an das weitere Stadtgebiet angebunden. Für Ausführungen zum potenziellen ÖPNV-Ausbau wird auf Kapitel 6.2.7 Vorhaltefläche ÖPNV hingewiesen.

5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.5.2.1 Äußere medientechnische Erschließung

Aufgrund der im Stadtgebiet integrierten Lage und der medientechnischen Vorleistungen des Vorhabenträgers für das gesamte Rahmenplangebiet, ist der Entwicklungsstandort grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Die Anschlüsse für die medientechnische Erschließung des Plangebietes liegen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen vor. Ausgehend von der Russen- und Feldstraße bzw. der Franzosenallee bestehen Anschlussmöglichkeiten für Kommunikationsmedien, Gas, Elektroenergie (Nieder- und Mittelspannung), Trinkwasser, Oberflächen- und Schmutzwasser. Die medientechnische Erschließung hat folglich ausgehend von den vorhandenen Anschlussstellen zu erfolgen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu qualifizieren.

Fazit: Auf Ebene des B-Plans ist der Standort als erschlossen anzusehen.

Als Restriktionen für die Planung sind folgende Leitungsbestände zu beachten:

- Am südwestlichen Rand des Plangebietes tangiert eine Trinkwasser-Fernleitung (DN 1050 Wasserwerk Naunhof-DEST Probstheida) mit beidseitig 5,0 m Abstandsfläche den Geltungsbereich. (Siehe Planzeichnung)

- Zur medientechnischen Versorgung der Wohnbauflächen im B-Plan 287 „Russenstraße 31“ und im Vorgriff auf die Erschließung im Bereich des B-Plans 313 „Katzstraße“ wurden durch den Vorhabenträger bereits Versorgungsmedien (Gas, Elektroenergie, Trinkwasser, öffentliche Beleuchtung) im Bereich der geplanten Verkehrserschließung der Planstraße 1 zwischen dem Knoten Franzosenallee/Schweizer Bogen und der Katzstraße verlegt. Es handelt sich hierbei um Erschließungsmedien, die zukünftig einschließlich ihrer Abstandsflächen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegen.
- Im Abschnitt der Franzosenallee zwischen der Feldstraße und dem Halbbogen der Franzosenallee befinden sich Trinkwasserleitungen in unvermessener Lage, die u.a. der Versorgung der Wohnbebauung um den Schweizer Bogen dienen. Erkennbar ist hier ein Konflikt (erforderliche Schutzabstände zu Leitungen mit den geplanten Baumstandorten der Alleebäume entlang der Franzosenallee), der im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beheben ist. Eine Leitungsumverlegung wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht ist wesentlich, dass seit der Rahmenplanung von 1995 (und damit vor dem Einbringen der gegenständlichen TW-Leitungen) die Anlage der Franzosenallee mit beidseitiger Baumreihe geplant ist. Von dieser Grundkonzeption und der den Stadtraum prägender Baumreihe, kann aus städtebaulicher Sicht nicht abgewichen werden. Insofern ist nach einer genauen Verortung der Leitung im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung eine Lösung (ggf. Leitungsumverlegung) zu entwickeln, zu planen und mit den KWL sowie der Stadt Leipzig abzustimmen. Die Erschließungsplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

5.5.2.2 Innere medientechnische Erschließung

Ausgehend vom bereits durch den Vorhabenträger realisierten Leitungsbestand, sowohl in der Umgebung des Plangebietes als auch teilweise im Plangebiet, hat die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsnetze zu erfolgen. Aufgrund der Gefällesituation im Plangebiet als auch der Anbindepunkte und Anbindehöhen, sind im Plangebiet zwei medientechnische Anbindepunkte an die Franzosenallee erforderlich: Ein Anschluss ist i.V.m. der Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Franzosenallee möglich. Ein zweiter Anschluss ist ein medienseitiger Anschluss östlich des Halbrund an die Franzosenallee zu berücksichtigen. Generell gilt, dass bei allen medienseitigen Anbindungen, die die ÖPNV-Vorhaltefläche queren, die Möglichkeit der späteren Trassenrealisierung zu beachten ist.

Energieversorgung/öffentliche Beleuchtung

Für das Plangebiet mit rund 240 Wohneinheiten und 60 Sondereinheiten wird voraussichtlich ein Gesamtanschlusswert von ca. 500 kW erforderlich. Das Plangebiet kann mit Gas und Strom versorgt werden. Die Anschlusspunkte befinden sich nördlich des Plangebietes in der Katzstraße und südlich des Plangebietes in der Franzosenallee. Die Kabellegung wird vorzugsweise im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in den mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen erfolgen. Seitens der Netz Leipzig GmbH wird in der Stellungnahme vom 10.03.2015 auf die Notwendigkeit einer Ortsnetztrafostation hingewiesen. Der Hinweis wurde an die nachfolgende Erschließungsplanung weitergegeben, allerdings ist aus stadtgestalterischen Gründen ein weniger präsender Standort als der von den Stadtwerken vorgeschlagen vorzusehen.

Gasversorgung

Als Primärenergieträger für die Beheizung und die Warmwasserbereitung soll Erdgas verwendet werden. Fernwärme ist im Einzugsbereich nicht vorhanden. Der Anschluss des Neubaugebietes an das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Leipzig erfolgt entlang der Ostgrenze des Plangebietes. Inwieweit hier die spätere ÖPNV-Trasse bereits bei der Anordnung der Anbindepunkte zu beachten ist, ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu klären. Für den zusätzlichen Bedarf ist das bestehende Leitungsnetz bereits ausgelegt.

Fernmeldeversorgung - Breitbandkabelversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes wird in Analogie zum benachbarten B-Plan Nr. 287 „Russenstraße 31“ von der Russenstraße her erfolgen.

Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich der Planstraße 1 eine Trinkwasserleitung, die bereits die Trinkwasserversorgung des B-Plans 287 „Russenstraße 31“ sichert und an die weitere angrenzende Grundstücke angeschlossen werden können. Ob ausgehend von dieser Leitung die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet geleistet werden kann, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Grundsätzlich sind weitere Anschlüsse an das umgebende Trinkwassernetz möglich, dass im Bereich unterhalb der Trassenvorhaltefläche die Neuverlegungen mit einem Schutzrohr zu versehen sind. Grundsätzlich ist eine ausreichende Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundschutz) von mindestens 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden vorgehalten.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebiets hat im Trennsystem und unter Berücksichtigung des Geländegefälles mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Franzosenallee und Feldstraße zu erfolgen. Das Konzept zum B-Plan sieht die Anbindung der Schmutzwasserentsorgung für den westlichen Bereich des Plangebietes durch eine Einbindung des Sammlers in der Planstraße 1 an die Franzosenallee im Knoten Franzosenallee/Planstraße 1/Schweizer Bogen vor. Für den östlichen Bereich des Plangebietes ist, aufgrund der Geländeneigung innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit der Höhenlage des Hauptsammlers in der Franzosenallee, ein zweiter Anbindepunkt an die Abwasserleitung in der Franzosenallee im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen. Im städtebaulichen Konzept ist dafür eine 3,50 m breite Trasse vorzuhalten.

Regenwasserentsorgung

Grundsätzlich ist der Standort in Bezug auf die Regenwasserentsorgung und die verfügbaren Kapazitäten im Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße als erschlossen anzusehen.

Das Konzept zur Regenwasserentsorgung stellt sich wie folgt dar:

Straßenentwässerung:

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist eine Ableitung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen in einen öffentlichen Regenwassersammler vorzusehen.

- Westliche Plangebietsflächen: Im Zuge der Erschließung des B-Plan-Gebietes 287 „Russenstraße 31“ wurde eine Regenwasserleitung mit Anschluss an die DN 600er Leitung in der Franzosenallee durch das Plangebiet 313 im Bereich der geplanten Planstraße 1 verlegt. Diese Leitung wurde hydraulisch bereits für den Anschluss der B-Plan-Gebiete 287, 350 und 313 einschließlich deren Grundstücksüberläufe ausgelegt. Insofern können in diesen Regenwassersammler weitere Sammelleitungen aus den Planstraßen eingebunden werden.
- Östliche Plangebietsflächen: Die im östlichen Bereich von Nord nach Süd querende Regenwasserleitung wurde nur als Interimslösung hergestellt, da die ursprünglich vorgesehene Trasse zum Zeitpunkt der Leitungsverlegung nicht realisiert werden konnte. Es liegt hier eine vertragliche Vereinbarung zwischen KWL und Vorhabenträger zur Umverlegung dieser Leitung im Zuge der Entwicklung des Plangebietes 313 vor. Eine entsprechende Abstimmung über die genaue Lage der neuen Entwässerungsleitung erfolgt parallel zur Entwurfserarbeitung bzw. deren Qualifizierung im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Grundstücksentwässerung:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist aus naturschutz- sowie grundwasserseitigen Gründen auf den Grundstücken zu belassen. Näheres siehe Kapitel 16.2.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Raumordnerisch von Bedeutung sind für diese Planung zunächst die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig und die den Oberzentren zugeordneten Entwicklungsfunktionen und Handlungsfelder im Freistaat Sachsen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013, bekannt gemacht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013, enthält auf der oberzentralen Funktion aufbauend für diesen Bebauungsplan folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

G 2.2.1.1 Grundsätzlich gilt die Maßgabe, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsen vermindert werden soll.

- In Fällen der neuen Flächeninanspruchnahme fordert der LEP explizit deren Begründung und Herleitung aus dem integrierten Entwicklungskonzept bzw. den entsprechenden Teilentwicklungskonzepten. Bezogen auf die Stadt Leipzig und die vorliegende Entwicklungsfläche wird hierzu auf Kapitel 5 und 7 verwiesen.
- Im Ergebnis entspricht die geplante Wohnnutzung mit dem ergänzenden Angebot für besondere Wohnangebote und Dienstleistungen den Zielen der Stadtentwicklung, die im Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplänen vorgegeben sind. Gestützt werden diese Ziele durch das erhebliche Wachstum der Stadt Leipzig, resultierend aus den anhaltenden Zuzügen von mehr als 10.000 Einwohnern pro Jahr.
- Diese anhaltende Einwohnerentwicklung in Verbindung mit der integrierten Lage im Stadtgebiet einschließlich der geplanten baulichen Dichte, lassen eine zügige Entwicklung des Standortes erwarten.
- Zudem steht der B-Plan mit seinem spezifischen Angebot auch für betreuungsbedürftige Menschen in Übereinstimmung mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Teilhabepfandes der Stadt Leipzig.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

- Das Plangebiet stellt eine inselartige Reservefläche umgeben von bereits vollständig entwickelten Siedlungsbereichen dar. Innerhalb des Plangebietes werden die in der Umgebung prägenden Wohnnutzungen durch ein ausgewogenes Angebot ergänzt und das in den Randbereichen angelegte Erschließungsnetz komplettiert.
- Das in den umgebenden Siedlungsbestand integrierte Plangebiet verfügt durch die Nähe zu den nächstliegenden Sozialen-, Versorgungs-, Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen über eine prädestinierte, besondere Lage im Stadtgebiet. Das in der Umgebung bereits vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen bietet für die verschiedensten Lebensmodelle und Lebensabschnitte ein flexibles, generationsübergreifendes Angebot bis hin zur sehr guten ÖPNV-Mobilität sowie fußläufigen und radseitigen Erreichbarkeit im Stadtgebiet.

G 3.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur Sachsens soll so entwickelt werden, dass ein effizientes und leistungsfähiges Verkehrssystem entsteht, welches nachhaltige Mobilität für alle Einwohner und die Belange der Wirtschaft berücksichtigt. Dazu soll der Rahmen einer integrierten Verkehrs- und Raumentwicklung in allen Teilräumen Sachsens unter Berücksichtigung der Verkehrsnachfrage umweltschonend angepasst und weiterentwickelt sowie beim Neubau von Verkehrsinfrastruktur auf eine effiziente Flächennutzung und eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geachtet werden.

Der aufgeführte Planungsaspekt steht weiter in Verbindung mit:

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

- Derzeit wird das Plangebiet mit zwei Haltestellen durch den Bus angedient. Mit der Entwicklung der Fläche ist eine höhere Auslastung der Busanbindung zu erwarten.

- Für die Nachhaltigkeit der ÖPNV-Mobilität des Standortes und der benachbarten Flächen wesentlich ist das Ziel der planerischen Sicherung einer Trassenvorhaltefläche. Somit ist stadtentwicklungsseitig und verkehrsplanerisch Vorsorge z.B. für eine perspektivische Netzerweiterung getroffen und damit eine wesentliche Erschließungsoption für die Flächen und das benachbarte Klinikgelände gesichert.
- In Verbindung mit dem städtebaulichen und nutzungsseitigen Konzept wird diese Entwicklungsoption auch dem Plangebiet zugute kommen und verdeutlicht die stadträumlich integrierte Lage.

Zusammenfassung Landesentwicklungsplan

- Die Stadt Leipzig verzeichnet im Gegensatz zur übrigen Region Westsachsen ansteigende Einwohnerzahlen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung zielt das vorliegende Vorhaben auf die Verbesserung der funktionalen, sozialen und wirtschaftlichen Vielfalt und Qualität des städtischen Lebensraumes ab.
- Unter dieser Prämisse und im Ergebnis der Prüfung im Raumordnungskataster ergaben sich für diese Planung keine Konflikte und / oder Überschneidungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.
- Im Raumordnungskataster der Landesdirektion, Dienststelle Leipzig ist der Bebauungsplan unter der Nummer 3150040 registriert.

Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen (RPIWS), verbindlich seit dem 25.07.2008, sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des LEP Sachsen regionalspezifisch und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen Ökologie, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Vorgaben zu beachten.

Der B-Plan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan – in der Fassung vom 01.08.2008 – genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung des Oberzentrums bzw. der Stadtregion Leipzig:

G 2.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.

- Mit der geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen und Dienstleistung, dem Spektrum an unterschiedlichen Wohnraumangeboten, Gebäudetypen und Freiflächennutzungen sowie der Vorhaltefläche wird eine räumlich und strukturell vielseitige, ausgewogene und die Umgebung komplettierende Flächenentwicklung angelegt.

Z 2.3.3 In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.

- Mit der vorliegendem Planung wird vor allem dem Aspekt des Wohnungsbaus Rechnung getragen. Nicht zuletzt da hiermit entsprechende Angebote in der wachsenden Stadt entstehen können, sondern auch um einen ansonsten eintretenden Abzug von Einwohnern auf die Flächen außerhalb der Stadt Leipzig forciert würde.

G 4.3.1.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

- In vorliegender Planung wird mit den entsprechenden Festsetzungen zur Versickerung und dem für das gesamte Neubaugebiet in den 90er Jahren errichteten naturnahen Regenrückhaltebecken an der Preußenstraße (Teil der Gesamterschließungsanlagen) gefolgt.

Z 4.4.1 Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung (...), die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotentials und die Umsetzung eines Verwertungsgebotes im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

- Neben der Verkehrstrassenbündelung ist hier vor allem auf die festgesetzte GRZ i.V.m. den teilweise geplanten Geschosswohnungsbauten hinzuweisen. Mehrgeschossigkeit sowie eine flächeneffektive, wo möglich zweiseitige Verkehrserschließung, sowie die Sicherung und Verwendung von Mutterboden stellen die wesentlichen Potentiale eines möglichst schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden dar.

Z 4.5.2 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen.

- Zunächst hat die vorliegende Fläche entsprechend den Untersuchungen und Ergebnissen des Landschaftsplans und FNP innerhalb des Gesamtstadtgebietes und i.V.m. der weitgehend umbauten Lage keine entscheidende, nur sehr untergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsfläche. Insofern wird mit der Planung diesem Aspekt durch die Berücksichtigung der übergeordneten Planungsebenen bereits Rechnung getragen.

Z 5.1.1 Die Inanspruchnahme unverbaubarer Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

- Der B-Plan steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung. Aufgrund der integrierenden Lage im Stadtgebiet, der vorhandenen ÖPNV-Anbindung bei gleichzeitiger Anerkennung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohn- und Gebäudetypologien erfolgte die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes.

Z 5.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

- Die Entwicklung des siedlungsintegrierten Plangebietes hat im städtebaulichen Entwurf die nachbarschaftliche Vorprägung sowohl durch den Einfamilienhausbau als auch die Geschosswohnungsbauten gleicher Maßen zu beachten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur i.V.m. dem Einwohnerwachstum der Stadt Leipzig ist der Standort mit einer entsprechend gemischten städtebaulichen Dichte, mit höher verdichteten Geschosswohnungsbauten und Flächen mit niedrigerer Bebauung und höherem Freiflächenanteil angelegt.
- Das nach BauNVO maximal zulässige Maß der baulichen Dichte wird innerhalb des Plangebietes in der Summe nicht ausgeschöpft und ist Ausdruck dessen, nur eine dem Standort angemessene bauliche Entwicklung zuzulassen.
- Dem Aspekt der Durchgrünung und der Einbindung in die Landschaft trägt insbesondere das grünordnerische Konzept mit seinen als private Grünfläche festgesetzten Kernzonen Rechnung.

G 5.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt die Belange von Familien, von älteren Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

- Mit der Mischung aus Eigenheimstandorten und Geschosswohnungsbauten in Verbindung mit dem geplanten besonderen Wohnprojekt (generationsübergreifende Wohngruppen) ergänzt durch Dienstleistungsangebote wird mit dem B-Plan diesem Ziel entsprochen. Durch die vorgesehenen Angebote wird ein breites Spektrum an Wohnraumangeboten und Versorgungsangeboten in der Umgebung angelegt.

Z 5.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

- Diesbezüglich wird auf die Festsetzungen der unterschiedlichen Gebäudetypen und das nutzungs- und Wohnraumkonzept im Bereich des „Halbrund“ (WA 20) hingewiesen.

Z 5.1.7 Zuordnung der Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen ohne Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigung, Lärm und Erschütterung.

- Nutzungsseitig sowie in Bezug auf angelegte Wegeverbindungen stellt die im B-Plan vorgesehene Wohnnutzung eine planungsrechtlich konfliktfreie Ergänzung zur Nachbarschaft dar.
- In Bezug auf die perspektivische Netzerweiterung und mögliche Konflikte durch Lärm oder Erschütterungen ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich des B-Plans die Vorhaltefläche mit einer parallelen Führung zur nördlichen Franzosenallee in Form eines separaten, lärmindernden Rasengleises berücksichtigt ist. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Netzerweiterung durchgeführten Lärmuntersuchungen zeigen, dass dadurch aus der vorhandenen, südlich der Franzosenallee gelegenen Wohnbebauung resultierende Konflikte voraussichtlich bewältigt werden können.

Hinzu kommt für die im Plangebiet zur ÖPNV-Trasse nächstgelegenen Wohngebäude, dass die Anordnung der Tiefgaragensüdfassaden im Falle der Trassenrealisierung zugleich die Funktion eines aktiven Lärmschutzes übernehmen. Im Ergebnis wurde im Rahmen dieser B-Plan-Konzeption bereits im Vorgriff auf eine mögliche Realisierung entsprechende Maßnahmen sowie flächenseitige und städtebauliche Anordnungen berücksichtigt.

Regionale Grünzüge und Regionale Grünzäsuren stehen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht entgegen (vgl. RPIWS 2008, Karte 14 Raumnutzungskarte)

Zusammenfassung Regionalplan

- Mit dem vorliegenden städtebaulich integrierten, neuen Wohnstandort wird die bestehende Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnformen, wie kostengünstigen Eigenheimen und altersgerechten Wohnungen, in Verbindung mit bestehenden sozialen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und wöchentlichen Bedarfs und neuen, attraktiven Frei- und Erholungsflächen, bedient.
- Die beabsichtigten Nutzungen führen zu einer strukturellen Stabilisierung im Stadtgebiet Probstheida und sichern damit den Fortbestand der zahlreichen bereits vorhandenen Einrichtungen.
- Die Festsetzungen der Bauleitplanung stellen den Rahmen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar und vermeiden dadurch die Entstehung von Nutzungskonflikten.

6.1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP (Amtsblatt Nr. 10/2015 am 16.05.2015) enthält für das Plangebiet die Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Untersuchungsraum

Mit Ratsbeschluss 215/14 vom 16.07.2014 müssen die Varianten A2 und B4 (als Ergebnis des Beteiligungsprozesses zur Anbindung des MWZ) im FNP dargestellt werden. Dies wird im Rahmen der 1. Änderung des FNP erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 28.10.2015 gefasst. Im Ergebnis ist der vorliegende B-Plan 313 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.4 Landschaftsplan (LSP)

Gemäß § 11 BNatSchG sind die für die Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan der Stadt Leipzig dargestellt (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für die Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (LSP) stellt das Plangebiet vorwiegend als Ackerfläche dar. Vorhaben sind nach Art und Umfang in Abhängigkeit von Kompensationsmöglichkeiten vertretbar.

Im Zuge der Planerarbeitung sind folgende Aspekte in die Planung einzustellen bzw. fachlich zu behandeln

- für die Aspekte Klima und Luft ist die Sicherung, Entwicklung und Erhaltung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten planerisch zu berücksichtigen.
- die Schutzgüter Boden und Wasser sind in östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet Flächen für die Grundwasserneubildung zu beachten.
- die Naherholungsfunktion der Freiflächen ist an das vorhandene Wegesystem in der öffentlichen Grünverbindung anzuknüpfen.

6.1.5 Bebauungspläne

Für den Entwicklungsstandort sind folgende Vorhaben- und Erschließungs- bzw. Bebauungspläne in der näheren Umgebung von Bedeutung:

B-Plan Nr. 120 „Preußenstraße / Russenstraße“	Aufstellungsbeschluss
B-Plan Nr. 287 „Russenstraße 31“	in Kraft getreten
B-Plan Nr. 141 „Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2“	"
B-Plan Nr. 175 „Franzosenallee“	"
B-Plan Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“	"
B-Plan Nr. 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“	"
B-Plan Nr. 351 „Tirolerweg“	"
B-Plan Nr. 404 „Medizinisch-Wissenschaftliches-Zentrum Leipzig-Probstheida“	Aufstellungsbeschluss

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft sind für den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die B-Pläne Nr. 141 „Neubaugebiet Probstheida-Curschmannstraße BA 4.2“ und Nr. 287 „Russenstraße 31“ von Bedeutung, die südlich und nördlich direkt an das Plangebiet angrenzen und deren Bebauungen sowie Straßen- und Wegachsen Einfluss auf den städtebaulichen Rahmen nehmen. Mit dem Flurstück 162/13 findet zudem eine Teilflächenüberplanung des B-Plans 287 „Russenstraße 31“ statt.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist planungsrechtlich weitgehend dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Davon ausgenommen sind lediglich zwei Flächen:

- Flurstück 162/13 - ca. 1.369 m²
 als öffentliche Grünfläche im B-Plan 287 „Russenstraße 31“ festgesetzt
 daher: planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB
- Flurstücke 161/1, 161/15 - ca. 562 m²
 privates Wohngrundstück an der Feldstraße
 planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB

6.2. Sonstige Planungen

6.2.1 Rahmenplan Probstheida - Curschmannstraße

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplans „Probstheida-Curschmannstraße“, der bis 1995 entwickelt und in seinen Grundzügen in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Der Rahmenplan bildet eine Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht und ist in insgesamt 5 große Planungsabschnitte gegliedert. Für den überwiegenden Teil der Flächen wurde mit den inzwischen als Satzung beschlossenen B-Pläne 141, 175, 197, 287 und 351 die städtebaulichen Strukturen angelegt und planerisch vom Vorhabenträger umgesetzt. Als letzte Teilflächen dieses Areals sind der bereits im Entwurf vorliegende B-Plan Nr. 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“ und der B-Plan Nr. 313 „Katzstraße“ noch im Verfahren. Mit dem B-Plan Nr. 313 „Katzstraße“ findet die Bau-

flächenentwicklung im Rahmenplangebiet ihren Abschluss.

Ergänzend zum Rahmenplan wurde 1995 eine Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger abgeschlossen, die neben der abschnittweisen Entwicklung des Gebietes auch eine Kostenbeteiligung der Stadt Leipzig an den gebietsübergreifenden Erschließungsmaßnahmen beinhaltet. Im Vergleich zur Rahmenvereinbarung vom 17.06.2009 (Beschluss Nr. RBIV-1642/09) wurde die Kostenteilung dem Grunde nach weiterhin bestätigt. Die aus der Rahmenvereinbarung resultierenden Leistungen der Stadt Leipzig an den Vorhabenträger VDU wurden im Vorgriff auf diese Bauleitplanung 2012 bereits beglichen.

6.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)

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

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

Die Umgebung des Plangebietes ist im SEKo als konsolidiertes Gebiet mit geringer Problemintensität dargestellt.

Den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren - entspricht auch die Zielstellung dieses Bebauungsplanes mit der Ausweisung von Standorten für den Wohnungsbau.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

Für den B-Plan ist das im STEP Zentren formulierte Ziel relevant, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und die wohnortnahe Grundversorgung sicher zu stellen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Der STEP Zentren weist die ca. 250 m vom Plangebiet in westlicher Richtung gelegene Neubauimmobilie als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) „Franzosenallee“ aus. Der zentrale Versorgungsbereich bietet dort ein gutes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot an, welches vorrangig auf die Nachfrage aus Probstheida selbst und das ausgedehnte Kleinsiedlungsgebiet im angrenzenden Meusdorf orientiert ist.

Das Nahversorgungszentrum ist für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes optimal zu erreichen. Damit unterstützt der Bebauungsplan die Belange des STEP Zentren, eine möglichst umfassende und engmaschige Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherzustellen.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das strategische Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus, der STEP W+S vom 18.10.2000 (RB III-432/00), wurde im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 (SEKo) mit Beschluss des Stadtrates vom 20.05.2009 überprüft und mit dem Fachkonzept Wohnen gleichzeitig weiterentwickelt.

Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan Wohnungsbau, der mit dem Beschluss vom 20.04.2011 (RBV V-771/11) fortgeschrieben wurde, die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er konzentriert sich auf wesentliche stadtentwicklungspolitische Ziele, die sich aus dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020“ (SEKo) und dem „Wohnungspolitischen Konzept / Wohnraumversorgungskonzept 2009“ (RB IV-1567/09 vom 22.04.09) ableiten. Der Teilplan benennt die fachlich geeigneten Wohnbauflächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standort-

entwicklungen ab. Ziel der Prüfung war, dass der Wohnungsneubau nur an Standorten realisiert werden soll, die für eine bessere Nutzung und Auslastung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur stehen, wo eine vertretbare naturschutzfachliche Betroffenheit der relevanten Schutzgüter vorliegt und wo ggf. die Lärm- und Immissionssituation verträglich gestaltet werden kann. Besondere Bedeutung hat auch die Nähe zu den Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV (S-Bahn). Im Ergebnis der „Eignungsprüfung“ wurde der Bereich des B-Planes als Standort „mit Entwicklungspriorität“ beurteilt.

Durch den Planstandort werden landwirtschaftliche Nutzflächen und Brachflächen in Anspruch genommen und das bebaute Stadtgebiet erweitert. Diese unwiederbringliche Entscheidung zur Bebauung muss angesichts der insgesamt vorhandenen Potenzialflächen der Stadt Leipzig sorgfältig abgewogen werden und ist wie folgt zu begründen:

- Ein differenziertes, nachfragegerechtes und kontinuierliches Baulandangebot ist für ein breites Nachfragespektrum und für einen funktionierenden Wettbewerb auf dem Grundstücksmarkt unverzichtbar. Neben attraktiven sind ebenso bezahlbare Flächen anzubieten. Ansonsten hemmt ein knappes Baulandangebot die Bautätigkeit und führt zu hohen Preisen, so dass Bauwillige auf Standorte außerhalb der Stadt ausweichen.
- In der bereits erfolgten Neubewertung der fachlichen Eignungsqualitäten wurden die Lagebedingungen des Planstandortes mit Ausnahme der Umweltkonflikte als insgesamt günstig beurteilt. Das ist insbesondere auf die bereits vorhandene Infrastrukturausstattung des Raumes zurückzuführen. Darüber hinaus wurden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung am Standort Art und Maß der Nutzung zurückgenommen.
- Um eine möglichst große Angebotsvielfalt an Eigenheimstandorten zu bewahren und um breite Nachfragegruppen in der Stadt zu halten, wird eine angemessene Auswahl von Wohnungsneubauf Flächen am Stadtrand mit günstigen Lagebedingungen und -qualitäten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des B-Plans den wohnungspolitischen Zielen und den Belangen des Teilplanes Wohnungsbau.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

Es werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.6 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“

In diesem STEP werden zum Thema Verkehr, Mobilität und öffentlicher Raum die Planungsgrundsätze und Leitlinien zu sektoralen Planungsbereichen formuliert. Am 25.02.2015 wurde durch die Ratsversammlung der fortgeschriebene Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum (DS-00523/14) als langfristiges, gesamtstädtisches Steuerungsinstrument für die Verkehrsplanung beschlossen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende im STEP Verkehr und Öffentlicher Raum formulierten Ziele berücksichtigt bzw. umgesetzt:

- Untersuchungstrecke Stadtbahn/Neubau
- Strümpellstraße = Erschließungsstraße

Voraussetzung für die Realisierung dieser ÖPNV-Trasse ist zunächst ein entsprechender Entwicklungsstand auf den nördlich benachbarten Flächen des MWZ und ein damit einhergehender Bedarf zum Betrieb einer leistungsfähigen ÖPNV-Trasse. Da zeitlich diese Entwicklung nicht abschließend prognostiziert werden kann, handelt es sich bei dieser Darstellung lediglich um eine Option, die aber im vorliegenden B-Plan im Sinne der Flächenvorhaltung Berücksichtigung findet.

Eine planerische Qualifizierung hat zu gegebener Zeit und im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zu erfolgen.

6.2.7 Netzerweiterung für den ÖPNV – städtebauliche Maßnahmen

Der Stadtrat der Stadt Leipzig hat am 16.07.2014 die „Untersuchungen zur Verbesserung der umwelt- und verkehrsgerechten Erschließung des Klinikstandortes in Leipzig-Probstheida“ zur Kenntnis genommen (Beschluss Nr. RBV 2154/14) und bestätigt, dass im Bereich der Franzosenallee und Feldstraße die Einordnung einer ÖPNV-Trasse (z.B. zur Realisierung einer Straßenbahntrasse) bei allen raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen ist.

Die Realisierung dieser ÖPNV-Netzerweiterung ist abhängig von den Flächenentwicklungen auf dem benachbarten Klinikgelände und dem dort geplanten Cardio-Leipzig-Innovationscenter (CLI). Für den Zeitpunkt der Realisierung kann zum heutigen Zeitpunkt keine verbindliche Prognose vorgelegt werden. Bei der Trassensicherung handelt es sich somit um eine stadtentwicklungsseitig vorsorgende Entscheidung.

Im westlichen Abschnitt der Franzosenallee kann aufgrund der bestehenden Gebäude und Straßenbreiten nur eine fahrbahnintegrierte Trassenlösung erfolgen. Im östlichen Abschnitt, innerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans, ist dagegen eine Anordnung der Trasse in Seitenlage möglich und im Ergebnis des 2013/14 durchgeführten bürgerschaftlichen Beteiligungsprozesses vorzusehen.

Als wesentliche Gründe für diese Seitenlage sind zu nennen:

- Die Möglichkeiten der Anlage eines eigenständigen Gleisbettes und damit eines lärmminimierten späteren Betriebs;
- Die Reduzierung von Betroffenheiten;
- Die parallele Organisation von Verkehrsteilnehmern (Konfliktreduzierung);

Für den städtebaulichen Entwurf bedeutet die Berücksichtigung der ÖPNV-Trasse zunächst, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine räumliche Zäsur zwischen den Flächen nördlich und südlich der Franzosenallee bzw. west- und ostseits der Feldstraße angelegt wird. Aufgrund des strukturellen Gewichtes im Falle der späteren Trasserealisation sind die städtebaulichen Strukturen bereits im Zug der B-Plan-Aufstellung derart anzulegen, dass Aspekte wie der neue Haltestellenbereich, Wegeverbindungen und Trassenquerungen, Nutzungsorientierungen, Abstände zu Wohngebäuden, Anordnung von Tiefgaragen etc. planerisch einbezogen werden. Die unter diesen planerischen Prämissen erarbeitete Konzeption kann dem Gestaltungsplan zu diesem B-Plan entnommen werden (siehe Anhang I). Im Hinblick auf den Entwurf des B-Plans sind bezogen auf die ÖPNV-Trasse folgende Ergebnisse zu nennen:

- Anordnen einer ca. 9 m breiten Vorhaltefläche für den ÖPNV parallel zur Franzosenallee/Feldstraße und eines neuen Haltestellenbereichs im Bereich des „Halbrund“;
- Anordnen eines Solitärgebäudes auf der Fläche des „Halbrund“, das als Gebäuderiegel abschirmende Wirkung für die südlich vorhandene Bebauung entfaltet, gleichzeitig jedoch den Durchgang und damit Zugang zum Haltestellenbereich bzw. den nördlichen Wohngebieten sichert;
- Parallelstellung der mehrgeschossigen Gebäude zur Franzosenallee und zur Vorhaltefläche; damit wird nicht nur der städtebauliche Rhythmus der Gebäudeanordnung entsprechend dem westlichen Abschnitt der Franzosenallee fortgeführt, sondern auch die im Falle der Trassenrealisierung eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Bebauung gesichert;
- Anordnen der Gemeinschaftstiefgaragen südlich der Gebäuderiegel derart, dass die um 1,50 m aus dem Erdreich herausragenden südlichen Außenwände im Falle der Trassenrealisierung bereits einen aktiven Lärmschutz ausbilden, der durch eine Brüstung und evtl. Begründung vervollständigt werden kann;
- Anlage einer temporären Begründung der Vorhaltefläche, die damit für eine zwischenzeitlichen Freiflächennutzung bis zur Trasseninanspruchnahme zur Verfügung steht.
- Vorschlag einer Bepflanzung, die auf den Baugrundstücken langfristig Bestand haben kann und insbesondere auf den Grundstücken westlich der Feldstraße eine optische Abschirmung durch Bäume und Büsche gegenüber dem zukünftigen Gleiskörper entwickelt;
- Anlage einer städtebaulichen Dichte und allgemeinen Ordnung, die auch im Falle der Trassenrealisierung keine planungsrechtlichen Konflikte erwarten lässt.

Konzeptionell, im Sinne der Vorsorge, ist damit auf Ebene des Bebauungsplans für die Realisierung der Netzerweiterung weitgehend Rechnung getragen. Alle weiteren baulichen sowie gestalterischen Maßnahmen sind zu gegebener Zeit im dann erforderlichen Planfeststellungsverfahren und unter Anwendung der dann technischen Möglichkeiten zu bestimmen.

7. Umweltbericht

7.1 Einführung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit als Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen folgende wesentliche bzw. umweltrelevante Ziele zugrunde:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet selbst sowie hinsichtlich der Wechselwirkung und Verknüpfung mit der Umgebung
- Herstellung eines Verbunds mit unmittelbar angrenzenden Grünflächen
- Entwicklung eines stark durchgrünten Wohnstandorts mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Wohnqualität.

Eine weitere Auflistung der Planungsziele ist in den Kapiteln 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ und 9 „Städtebauliches Konzept“ enthalten.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Die für die Umweltprüfung relevanten Inhalte des Planes lauten:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der dazugehörigen Verkehrserschließung
- Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnehmenden Materialien für die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Festsetzungen zur Begrünung von Carports, Nebenanlagen und Fassaden
- Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung von privaten Grünflächen

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation und zur Planungsabsicht sowie die konkreten Maß-

nahmen werden im Kapitel C „Inhalte des Bebauungsplanes“ der Begründung ausführlich erläutert.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 BNatSchG aufgestellt. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Naturschutzgebiet

Das Plangebiet berührt kein Naturschutzgebiet (NSG) gemäß § 14 SächsNatSchG zu § 23 BNatSchG.

b) Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Die Entfernung zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Etzoldsche Sandgrube Rietzschketal Zweinaundorf“ beträgt mindestens 500m.

c) Naturdenkmal (ND, einschl. FND)

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale, einschließlich Flächennaturdenkmale gemäß § 18 SächsNatSchG zu § 28 BNatSchG.

d) Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG und § 19 SächsNatSchG.

e) Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope entsprechend des § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG.

f) Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)

Im Plangebiet befindet sich kein Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet und es berührt kein Europäisches Vogelschutzgebiet gemäß § 31 BNatSchG und EU-Richtlinie 79/409/EWG.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 7 SächsNatSchG wurde für die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Stadt Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan wurde im März 2012 öffentlich ausgelegt und am 16. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossen (RBV-1806/13). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Baufläche (Wohn- und Mischgebiet, Sonderbaufläche) ausgewiesen. Als Ziel für das Schutzgut Klima ist der Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten angedacht. Das Vorhaben wird als „nach Art und Umfang landschaftsplanerisch vertretbar in Abhängigkeit von Kompensationsmöglichkeiten“ eingeschätzt. Bei weiter führenden Planungen sind landschaftsplanerische Vorgaben einzuarbeiten. Maßgeblich ist dabei das Leitbild 9 für Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser. Die Zielstellungen für das Plangebiet sollen beibehalten werden.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Das Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner erarbeitete im Jahr 1994 für das Rahmenplangebiet Leipzig-Probsteida-Curschmannstraße einen Grünordnungsplan, der aufgrund der mittlerweile vergangenen Zeit und der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen als überholt angesehen werden muss. Für diesen Bebauungsplan wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Seemann ein Grünordnungsplan (gemäß § 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) aufgestellt. Der GOP stellt die Nutzungs- und Biotoptypen im Plangebiet dar. Auf dieser Grundlage und mit den Ergebnissen des Umweltberichts zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird ein grünordnerisches Konzept für das Plangebiet und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt. Für die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen. Die wesentlichen Inhalte wurden in die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan integriert.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in § 14 BNatSchG, die Zulässigkeit von Eingriffen in § 15 BNatSchG definiert. Bei einem Eingriff, der aufgrund eines Bauleitplanes zu erwarten ist, wird über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB entschieden (§ 18 BNatSchG). Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Beeinträchtigungen von pauschal nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG unter Schutz stehenden Biotopen sind nach § 30 Abs. 3 BNatSchG auszugleichen bzw. nach § 21 Abs. 4 SächsNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 10 Abs. 2 und Abs. 3 SächsNatSchG zu kompensieren. Ein Ausgleich ist erfolgt, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Das Plangebiet erfordert durch die Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen des Außenbereichs mit Schaffung des Baurechts die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe GOP).

Der ökologische Zustand aus den Jahren 1993, 2011 für das westliche Areal (vgl. hierzu Kapitel 7.4) bzw. 2014 wird als „Bestand“ bewertet. Dem gegenüber steht der ökologische Zustand nach Umsetzung der im Bebauungsplan erarbeiteten Festsetzungen („Planung“).

Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz wurde mit folgenden Ergebnissen erstellt:

ökologischer Punktwert für den Bestand	2.233.043 Wertpunkte
ökologischer Punktwert für die Planung	1.735.130 Wertpunkte

Daraus ergibt sich eine **negative Differenz von 497.913 Wertpunkten**.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

- a) Bodengutachten
Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (IUH) (2008): Baugrundgutachten zum Bauvorhaben B-Plangebiet Leipzig/Probsteida, Projekt-Nr.: 2127-08.
- b) Altlastengutachten
Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (08.07.2014): Abschlussbericht zur OE und fachgutachterlichen Begleitung. Altstandort „Alte Gärtnerei Strauß“ in Leipzig Altlastenkennziffer (AKZ) 65322852.
- c) Lärmgutachten
goritzka *akustik*. Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bauphysik, Raum- und Elektroakustik (28.10.2014): Schalltechnische Untersuchung Bericht 3839/14. Schallimmissionsprognose Sonnenpark, Bebauungsplan Nr. 313 „Katzstraße“ 04289 Leipzig. (siehe Kap. 7.2.9.2)
- d) Artenschutzrechtliche Bewertung
Dr. Schnabel (14.06.2010): B-Plan Nr. 313 Leipzig, Katzstraße, Ornithologische Erfassung

- Dr. Schnabel (14.06.2010): Potenzialabschätzung zum B-Plan Nr. 313 Leipzig, Katzstraße
Dr. Schnabel (06.12.2010): Ergänzung zur Potenzialabschätzung zum B-Plan Nr. 313 Leipzig, Katzstraße
Dr. Schnabel (12.08.2014): B-Plan Nr. 313 Leipzig, Katzstraße, Aktualisierung der Potenzialabschätzung
Dr. Schnabel (05.03.2015): Leipzig, B-Plan 313 – Stellungnahme des Ökolöwen

Für nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Vorhaben gelten die Vorschriften des § 44 BNatSchG, wonach eine Prüfung der Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dabei auf europäische Vogelarten und Arten des Anhang II und IV der FFH-RL beschränkt. Im Zuge dessen wurden im Laufe der Jahre seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ornithologische Erfassungen, Potenzialabschätzungen sowie deren Aktualisierungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

e) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt Umweltqualitätsziele erarbeitet, die im Juni 1996 vom Stadtrat beschlossen wurden. Die Beschlussvorlage wurde unter dem Titel „Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig“ zusammen mit einem Erläuterungsteil Ende 1996 veröffentlicht. Nach Überarbeitung und Aktualisierung wurde im Juni 2003 die aktuelle Fassung der Umweltqualitätsziele und –standards durch den Stadtrat beschlossen.

Nachstehend werden die, das Plangebiet betreffenden, Umweltqualitätsziele aufgelistet:

- Schutzgut Flora/ Fauna
Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten ist zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zählen nichtheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna und Flora zu erwarten ist. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung zu erhalten. Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen sind in einem repräsentativen Umfang zu erhalten und zu entwickeln.
- Schutzgut Boden
Vorrangiges Ziel des Bodenschutzes ist es, die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Der anthropogen bedingte Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist zu vermeiden. Ferner sind die natürlich gewachsenen Böden als Wert an sich zu erhalten. Nicht überprägte/ unbelastete Böden sind gegenüber überprägten/ belasteten Böden vorrangig zu schützen.
- Schutzgut Wasser
Die vorhandenen Grundwasserleiter sind in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten. Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist grundsätzlich auch außerhalb bestehender Schutzzonen zu vermeiden.
- Schutzgut Luft – Minderung von Schadstoffemissionen
Alle notwendigen Wege in der Stadt sollen vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) zurückgelegt werden können. Umweltgerechte Verkehrsarten sind gegenüber dem individuellen motorisierten Verkehr vorrangig zu entwickeln. Als Jahreszielwerte für die maximale Luftbelastung im Jahr 2015 sind für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) 20 µg/m³ vorgesehen.
- Schutzgut Klima
Das Lokalklima in der Stadt ist so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatische Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird. Dazu sind für den Abbau von Überhitzung und Wärmestau der Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen sowie die Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen festgesetzt. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für den Flächennutzungstyp Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung ist eine maximale durchschnittliche Versiegelung

von 40% vorgesehen. Zudem ist der Bestand an Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.

- Schutzgut Landschaft

Die typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes sind zu erhalten oder tendenziell wiederherzustellen. Für die städtischen Grünflächen sind sowohl der Aufbau und die Erhaltung einer ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen als auch die Auswahl überwiegend einheimischer und standortgerechter Arten bei neu anzupflanzenden Gehölzen vorgesehen.

- Schutzgut Mensch

Als Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung sind gemäß Tabelle 4 der Umweltqualitätsziele bei der Neuplanung von Wohngebieten auf bisher unbebauten Flächen die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Zudem sind für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen innerhalb der Stadt (bzw. im Einzugsbereich des öffentlichen Nahverkehrs) quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

f) Datengrundlagen und Fachliteratur

Folgende Datengrundlagen wurden für die Bearbeitung des Umweltberichts verwendet:

- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2009): Lärmkarte der Stadt Leipzig, Aktualisierung und Neuberechnung nach RLS-90 für das Gebiet des B-Planes „Katzstraße“ (Tages- und Nachtzeitraum) vom 12.01.2009
- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (2013): Landschaftsplan Leipzig
- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (2013): Flächennutzungsplan Leipzig
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2002): Leipziger Bewertungsmodell, 2. Auflage
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2003) Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig
- Steinicke & Streifeneder (2010): Stadtklimauntersuchung Leipzig, im Auftrag der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2007): Bodenatlas des Freistaates Sachsen, Maßstab 1:200.000 (BAS 200)
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2009): Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig inklusive der Emissionskarten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Für die Bewertung wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen: Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart

g) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451))
- Baugesetzbuch (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist BauGB)
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Die für die Schutzgüter geltenden rechtlichen Regelungen werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert genannt.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange wurden wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden/Altlasten	Verlust von Boden und seinen Funktionen durch Versiegelung	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (BAS 200, Boden und Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig u.a.)
2. Wasser	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (Bodenkartierung Stadt Leipzig, Baugrundgutachten u.a.)
3. Klima/Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten durch Versiegelung, Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Ziel- und Quellverkehr	Bewertung der Auswirkungen anhand des Luftreinhalteplanes der Stadt Leipzig, Emissionskarten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Landschaftsplan, Lärmgutachten
4. Pflanzen	Beeinträchtigung der Vegetationsbestände	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen
5. Tiere	Beeinträchtigung bzw. Verlust von Lebensräumen	Bewertung der Auswirkungen anhand der artenschutzrechtlichen Grundlagen
6. Biologische Vielfalt	Zunahme der ökologischen Wertigkeit im Vergleich zum Bestand durch Pflanzung heimischer Arten	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, Erhebung des Baumbestandes
7. Landschaft	Überformung des bestehenden Landschaftsbildtyps	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (Nutzungs- und Biotoptypen, Leipziger Bewertungsmodell)
8. Menschen:		
8.1 Erholungspotenzial	Beeinträchtigung des Erholungspotenzials durch Bebauung	Auswertung bestehender Datengrundlagen (topographische Karten, Kartierung)
8.2 Verkehrslärm	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) durch Verkehrslärm	Auswertung bestehender Datengrundlagen (Schalltechnische Untersuchung, Lärmkarte der Stadt Leipzig)
9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine relevanten Kultur- und Sachgüter vorhanden	
10. Wechselwirkungen	Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen	Kartierungen und Auswertung bestehender Daten

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) ermittelten erheblichen sowie nicht erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Boden/Altlasten

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der vorhandenen Böden im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der Bodendaten aus dem Bodenatlas des Freistaates Sachsen (BAS 200, 2007) der Bodenkartierung der Stadt Leipzig (2001) und des für das Bauvorhaben vorliegenden Baugrundgutachtens gemäß DIN 4030 vom Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (2008).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Im Bodenatlas des Freistaates Sachsen werden für das Plangebiet die Bodentypen Pseudogley-Parabraunerde und Hortisol und in der Stadtbodenkartierung als Leitbodenart Hortisol mit deutlichen Staunässeerscheinungen und als Begleitbodenart sickerwasserbeeinflusster Lessivé-Pseudogley ausgewiesen. Der Natürlichkeitsgrad der vorhandenen Böden wird in der Bodenkartierung der Stadt Leipzig als naturnah, Boden unter Ackernutzung bzw. Hortisol auf gewachsenen Substraten bewertet. Somit kann trotz der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend von einem gering gestörtem Bodenprofil und weitgehend intakten Bodenfunktionen ausgegangen werden. Allerdings ist eine Vorbelastung durch den sehr wahrscheinlichen Biozid- und Düngemittelseinsatz nicht auszuschließen. Zudem sind die Böden im Bereich des ehemaligen Versuchsguts und des Firmensitzes PGU durch Bebauung und Versiegelung bereits stark anthropogen überprägt worden. Im Zuge der Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung im Herbst 2011 und im Vorgriff auf die Planung unter Abstimmung mit der Verwaltung wurden die Gebäude- und Fundamentreste im Plangebiet bereits vom Vorhabenträger zurückgebaut (Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen, Tiefenentrümmerung).

Gemäß Baugrundgutachten wurden im Plangebiet in den für die Bebauung maßgeblichen Tiefen zwei flächenhaft anstehende, regionalgeologisch typische Geschiebemergelhorizonte (rotbrauner bis gelbbrauner Saale-I über hellrotem bis rotbraunem Elster-I Geschiebemergel) mit zwischengeschalteten Schmelzwasserbildungen (überwiegend eng gestufte, elster- bis saalekaltzeitliche Sande) aufgeschlossen. Der tiefere Untergrund wird aus tertiären Sedimenten mit eingeschalteten Braunkohleflözen gebildet. Oberflächlich wurde Mutterboden mit Mächtigkeiten zwischen 0,5 und 0,9 m nachgewiesen.

Weder die in der städtischen Bodenkartierung noch die im Bodenatlas des Freistaates Sachsen ausgewiesenen Bodentypen sind in der Stadt Leipzig als selten anzusehen. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Das ehemalige Flurstück 161/3 der Gemarkung Probstheida war auf Grund der Nutzung als Gärtnerei im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 65322852 registriert. Dahingehend musste mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden, die es zu untersuchen galt. Das Altlastengutachten vom 08.07.2014 (Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH) ergab, dass sich der Altlastverdacht für die untersuchte Fläche nicht bestätigt hat. Es besteht weder eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser-Mensch noch über Boden-Bodenluft-Mensch, da keine signifikant schädlichen Bodenveränderungen zu verzeichnen sind. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist dementsprechend davon auszugehen, dass sich im Umgriff des Plangebietes keine altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG befinden.

Nach Prüfung des Altlastengutachten durch das Amt für Umweltschutz, Abt. Abfall-/Bodenschutz-/Naturschutzrecht, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde wird der Altstandort „Alte Gärtnerei Strauß“ AKZ 65322852, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) archiviert.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Boden sind sowohl der Erhalt der natürlich gewachsenen Böden als auch der vorrangige Schutz von nicht überprägten/ unbelasteten Böden gegenüber überprägten/ belasteten Böden. Ferner sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen und der anthropogen bedingte Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu vermeiden.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind Eingriffe in das Schutzgut Boden insbesondere durch Inanspruchnahme und Versiegelung naturnaher, zurzeit landwirtschaftlich genutzter Böden und dem damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG zu erwarten. Insgesamt werden etwa 2,86 ha voll- bzw. teilversiegelt, was einem Flächenanteil von rund 41% entspricht. Unter Berücksichtigung der bereits im Plangebiet vorhandenen voll- und teilversiegelten Flächen und die vom Vorhabenträger im Vorgriff auf die Planung und in Abstimmung mit der Verwaltung abgerissen und entsiegelten Flächen von rund 0,89 ha (Flächenanteil von 12%), beträgt die Neuversiegelung im Plangebiet 28,4% (1,97 ha).

Zudem kommt es auf den durch Baubetrieb temporär beanspruchten Flächen zu einer Verdichtung des Oberbodens mit Störung des Gas- und Wasserhaushaltes. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, kann hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung gesprochen werden, die durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Tiefenlockerung, rückgängig gemacht werden kann.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach nur bedingt eingehalten werden, da insbesondere durch Versiegelung naturnahe Böden überprägt und damit die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen zerstört werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Aufgrund der geplanten Versiegelung naturnaher Böden und dem damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG können durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für den zu erwartenden Eingriff in das Schutzgut Boden sind im Rahmen der Erarbeitung von Kompensationsmaßnahmen insbesondere Möglichkeiten von Entsiegelung zu prüfen (vgl. 7.4). Demnach ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ausgehend vom Umfang der im B-Plan vorgesehenen Versiegelung vorrangig ein möglichst hoher Anteil an Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen. Soweit ein vollständiger Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, sind an dafür geeigneten Kompensationsstandorten die natürlichen Bodenfunktionen möglichst umfassend aufzuwerten. Die zurückzubauenden und zu entsiegelnden Flächen sind so zu gestalten, dass die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG wieder hergestellt werden. Das dort aufzubringende standortfremde Bodenmaterial muss den Anforderungen von § 12 BBodSchV entsprechen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Weitgehende Minimierung der (Voll-)Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,30 bis 0,35 zzgl. einer 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB) z.B. durch Beschränkung der erforderlichen neu anzulegenden Verkehrsflächen auf ein Minimum
- Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken einschl. der Aufstellflächen für Feuerwehr mit wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnehmenden Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen, Ökopflaster mit einer Versickerungsrate von mind. 40 %). Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- Aufzubringende, standortfremde Bodenmaterialien müssen den Anforderungen gemäß § 12 BBodSchV entsprechen

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- Bauzeit: benötigte Lagerflächen sollten, wenn möglich, auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen im Umfeld eingerichtet werden

7.2.2 Wasser

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Bodenkartierung der Stadt Leipzig (2001) und des für das Bauvorhaben vorliegenden Baugrundgutachtens vom Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (2008).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Die zwischen den beiden Geschiebemergelhorizonten (vgl. 7.3.3.1 b) zwischengeschalteten Schmelzwasserablagerungen (überwiegend eng gestufte, elster- bis saalekaltzeitliche Sande) mit einer relativ geringen und stark schwankenden Mächtigkeit von 0,5 bis 4,3 m bilden im Plangebiet den oberen Grundwasserleiter. Nach HK-50 Kartenwerk ist diese Schicht nur saisonal bzw. gering wasserführend. Der Bemessungswasserstand wird auf etwa 1,5 bis 2,0 m unter Gelände geschätzt. Den Hauptgrundwasserleiter im Plangebiet stellt das tiefer anstehende Tertiär dar. Grundwasser steht dort in einer Tiefe von etwa 30 m unter Gelände an und ist aufgrund der Mächtigkeit der darüberliegenden Deckschichten relativ gut gegenüber eindringenden Schadstoffen geschützt. Die in der Bodenkartierung der Stadt Leipzig ausgewiesene Leitbodenart Horisol weist deutliche Staunässeerscheinungen auf. Die Begleitbodenart Lessivé-Pseudogley wird als sickernwasserbeeinflusst ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem gemäß § 72 Abs. 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser sind sowohl die grundsätzliche Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzonen als auch der weitgehende Erhalt der vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit).

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der Neuversiegelung mit einer Verringerung der Versickerung und der Verdunstung des Niederschlagswassers zu rechnen. Wesentliche Unterschiede in der Versickerungsrate und der Grundwasserneubildungsrate sowie in der Qualität des Grund-

wassers ergeben sich nicht. Ein relevanter Schad- und Nährstoffaustrag aus dem Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser, das in Zisternen oder auf andere Weise zurückgehalten wird, kann umfangreich zur Bewässerung der Hausgärten oder zur Brauchwassernutzung Verwendung finden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Da die umweltrelevanten Ziele eingehalten werden können, sind durch das Vorhaben **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.**

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag.
- Weitgehende Minimierung der (Voll-)Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,30 bis 0,35 zzgl. einer 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Bodenversiegelungen und die damit verbundene Verringerung der Versickerung und der Verdunstung des Niederschlagswassers sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB) z.B. durch Beschränkung der erforderlichen neu anzulegenden Verkehrsflächen auf ein Minimum.
- Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken einschl. der Aufstellflächen für Feuerwehr mit wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnehmenden Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Fahrstreifen, Ökopflaster mit einer Versickerungsrate von mind. 40 %). Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
- Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke
- Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem Grundstück
- Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers durch die Bepflanzung der Nebenanlagen
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen und Carports und dafür geeigneten Wohngebäuden

7.2.3 Klima

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Kurzbeschreibung des Schutzgutes Klima werden Angaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2013) und der Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010) ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2013) wird das Plangebiet als innerstädtische Freifläche bzw. Kaltluftgebiet mit mäßigen bis guten Kaltluftentstehungsbedingungen ausgewiesen.

Ebenso weist die Klimafunktionskarte der Stadtklimakartierung die Ackerflächen überwiegend als schwache Kaltluftfläche mit geringer Abkühlung sowie die ruderalen Strukturen des Plangebietes als Kaltluftfläche mit geringer Abkühlung aus. Die bebaute Fläche des Vorhabenträgers im westlichen Teil des Plangebietes wird als schwache Wärmeinsel mit schwacher bis mittlerer Abkühlung ausgewiesen. Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als schwache Kaltluft-

fläche mit schwacher Abkühlung bekannt. Mittlerweile ist dieses Areal relativ dicht mit Einfamilienhäusern bebaut und somit heute vermutlich eher der Kategorie schwache Wärmeinsel zuzuordnen. Im näheren Umfeld sind alle Straßen, einschließlich der Feldstraße und der Franzosenallee mit der Bebauung am sogenannten Halbrund als schwache Wärmeinseln kartiert. Luftleitbahnen oder Kaltluftabflüsse sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. In der Bewertungskarte der Stadtklimakartierung wird dem gesamten Plangebiet eine sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion, jedoch mit direktem Bezug zu Siedlungsräumen mit mäßig bis starker Belastung zugesprochen. Die umliegende Bebauung wird dem Stadtrand- und Siedungsklima mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung (Bebauungsverdichtung, Flächenversiegelung) sowie einer geringen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsgebiete zugeordnet.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Klima sind insbesondere der Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen sowie die Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für den Flächennutzungstyp Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung ist eine maximale durchschnittliche Versiegelung von 40% vorgesehen. Zudem ist der Bestand an Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die im Plangebiet vorhandenen Kaltluftflächen zerstört. Durch Versiegelung und Heizungsabluft ist mit einer Verschlechterung der klimatisch-lufthygienischen Situation und ggf. mit einem geringfügigen lokalen Temperaturanstieg zu rechnen. Erhebliche Unterschiede der klimatisch-lufthygienischen bzw. thermischen Situation des Gebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der gering verdichteten Bebauung mit starker Durchgrünung allerdings nicht zu erwarten.

Der Gebäudeenergiebedarf kann zudem zum Schutz des globalen Klimas durch geeignete bauliche Maßnahmen möglichst gering gehalten werden. Durch eine südliche Ausrichtung der Hauptwohnräume kann ein hoher Anteil der benötigten Energie für Raumwärme durch passive Solarenergienutzung bereitgestellt werden. Neben der Nutzung von Solarenergie ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer im Interesse des Klimaschutzes über die Verwendung weiterer alternativer bzw. erneuerbarer Energieträger (z.B. Erdwärme) zu entscheiden. Durch die Anwendung energetischer Standards (z.B. Passivhausstandard) kann der erforderliche Energiebedarf reduziert werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach nur bedingt eingehalten werden. Das Umweltqualitätsziel der Stadt Leipzig Kaltluftentstehungsflächen zu erhalten, wird mit Durchführung der Planung nicht erreicht. Ein hoher Anteil der Kaltluftentstehungsflächen wird zerstört. Allerdings kann insbesondere mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Abbau der Klimafunktionen im Plangebiet begrenzt werden.

Der Zielwert für die maximale durchschnittliche Versiegelung für Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung von 40% kann nicht eingehalten werden. Er wird geringfügig um 1% überschritten (vgl. 7.2.1.2 b). Allerdings kann mit der Anlage der Obst- und Hausgärten der Bestand an Grünflächen im Stadtgebiet erhöht werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.**

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Die festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser wirken sich positiv auf die klimatisch-lufthygienische Situation im Plangebiet aus.

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- Verwendung von hellen Oberflächenbelägen (Reduzierung der Aufheizung)

7.2.4 Luft

Mit der EU-Rahmenrichtlinie zur Luftqualität (RL 96/62/EG) und den zugehörigen Tochterrichtlinien wurden Luftqualitätsziele - u. a. für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) - zur Vermeidung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt. Die Umsetzung dieser Richtlinien in deutsches Recht erfolgte durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 22. Verordnung zum BImSchG, die mittlerweile durch die 39. Verordnung zum BImSchG außer Kraft gesetzt wurde.

Folgende Grenzwerte gelten gemäß § 4 39. BImSchV für Feinstaub PM₁₀:

Mittelungszeit- raum	Beurteilungs- wert	
1 Tag	50 µg/m ³	max. 35 Überschreitungen im Kalenderjahr
1 Jahr	40 µg/m ³	

Folgende Grenzwerte gelten gemäß § 3 39. BImSchV für NO₂:

Mittelungszeit- raum	Beurteilungs- wert	
1 Stunde	200 µg/m ³	max. 18 Überschreitungen im Kalenderjahr
1 Jahr	40 µg/m ³	

Um die Radonkonzentration, ein überall aus dem Erdboden austretendes natürliches Gas, in der Bodenluft in Form von Erwartungswerten feststellen zu können, wurde im Bundesland Sachsen eine landesweite Kartierung durchgeführt. Die Erwartungswerte sind der Karte der staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft zu entnehmen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Eine Beurteilung eines konkreten Baugrundstückes ist aufgrund des groben Maßstabes nicht möglich. Sie gibt jedoch Anhaltspunkte, in welchen Gebieten gezielte Messungen der Radonkonzentration im Baugrund bzw. Gebäudebestand zu empfehlen oder bauliche Maßnahmen zur Vorsorge zu ergreifen sind. Da in Deutschland bislang keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden existiert, können aus Gründen der Vorsorge Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen werden. Die Richtlinie der EU (2013/59/EURATOM) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Schlussendlich liegt es bislang noch in der Eigenverantwortung der Gebäudebesitzer in Abhängigkeit vom Zustand seines Hauses (Dichtheit der erdberührten Gebäudehülle, Lüftungsverhältnisse) die Notwendigkeit einer Untersuchung der Radonkonzentration vor Ort einzuschätzen.

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Dokumentation der Vorbelastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen wurde der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009) einschließlich der Emissionskarten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu den Jahresmittelwerten der Stickstoffdioxid (NO₂)- und Feinstaub (PM₁₀)-Belastung herangezogen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Laut Luftreinhalteplan (Emissionskarten 1 bis 8) sind im entsprechenden, das Plangebiet umfassenden Rasterquadranten (Rastergröße 1 km x 1 km) für die Emission von Stickoxiden (NO_x) genehmigungsbedürftige Anlagen mit Pflicht zur Emissionserklärung mit 5 – 10 t/km²*a und für die Emission von Feinstaub (PM_{10}) der Schienen- und Straßenverkehr (inkl. Aufwirbelung und Abrieb) mit 0,25 – 0,5 t/km²*a als Hauptverursacher zu betrachten. Im gesamtstädtischen Vergleich sind die Emissionsraten von NO_x und PM_{10} im entsprechenden Quadranten als mittel bzw. gering einzustufen. Pflanzenbau und Tierhaltung spielen als Emittenten von NO_x und PM_{10} für diesen Bereich nur eine untergeordnete Rolle. Die Emissionsraten durch Hausbrand und Kleinverbraucher sind im oberen Größenbereich einzuordnen.

Gemäß dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden von 2001 bis 2005 folgende Immissionswerte (Jahresmittel) für den das Plangebiet umfassenden Rasterquadranten ermittelt (Immissionskarten 10 und 12): NO_2 : $\leq 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und PM_{10} : 20 – 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Diese Werte sind im gesamtstädtischen Vergleich als niedrig bis mittel einzustufen und liegen deutlich unter den laut EU-Richtlinie festgelegten Jahresgrenzwerten von je 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bei der Betrachtung des gesamten Stadtgebietes konnte jedoch in der vergangenen Jahren ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotenzial hinsichtlich Stickstoffoxid mit Überschreitungen des Jahresmittelwertes und Feinstaub mit regelmäßigen Überschreitungen der Tagesmittelwerte bezüglich der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV festgestellt werden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Luft ist die Minderung der Luftschadstoffemissionen, die vorrangige Entwicklung umweltgerechter Verkehrsarten gegenüber dem individuellen motorisierten Verkehr sowie die Erreichbarkeit aller notwendigen Wege in der Stadt, vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV).

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist ein geringfügiger Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet sowie durch Heizungsabluft zu erwarten. Die laut EU-Richtlinie festgelegten Jahresgrenzwerte werden in dem das Plangebiet umfassenden Rasterquadranten voraussichtlich auch weiterhin eingehalten. Ob die für das Jahr 2015 mit den Umweltqualitätszielen und –standards für die Stadt Leipzig angesetzten Jahresgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) von je 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ebenfalls unterschritten werden können, lässt sich mit dem jetzigen Kenntnisstand nicht feststellen. Die momentane Situation lässt vermuten, dass auch zukünftig zumindest der Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO_2) eingehalten werden könnte. Ferner ist durch die gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere bei Realisierung der Trasse, lediglich mit einem geringen Aufkommen an Individualverkehr zu rechnen. Durch den Einsatz von Gas zur Wärmeversorgung sowie durch den individuellen Einsatz von Solaranlagen zur Warmwasser- bzw. Elektroenergieerzeugung kann zudem die Luftverschmutzung begrenzt bzw. vermindert werden.

c) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.**

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Die festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser wirken sich positiv auf die klimatisch-lufthygienische Situation im Plangebiet aus.
- Auch wenn keine besonderen Auffälligkeiten am Standort festgestellt werden konnten wird seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eine Überprüfung der radiologischen Situation grundstücksbezogen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

7.2.5 Pflanzen

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Zeitraum von Oktober 2005 bis Juni 2008, im Herbst 2011 sowie im August 2014 wurden eigene Erfassungen der Nutzungs- und Biotoptypen des Plangebiets einschließlich des Einzelbaumbestands, deren Lage in der beiliegenden Plandarstellung zum Bestand (Anhang II) nachvollzogen werden kann, durchgeführt. Eine Kartierung der Flora bzw. einzelner Pflanzenarten (mit Ausnahme der Erfassung von Einzelbäumen) erfolgte nicht.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Nach eigenen Kartierungen wurden im Untersuchungsraum keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen. Folgende flächige Nutzungs- und Biotoptypen wurden kartiert:

Nutzungs- und Biotoptypen (2014)	Fläche in qm
Acker, intensiv genutzt	48.921
Ruderalflur hochwüchsig, mehrjährig (Dominanz Goldrute)	2.531
Ruderalflur hochwüchsig, mehrjährig (Dominanz Landreitgras)	2.814
Ruderalflur hochwüchsig, mehrjährig, gehölzarm	2.005
Ruderalflur hochwüchsig, mehrjährig, gehölzreich (Vorkommen Goldrute)	226
siedlungsbezogene Grünflächen/ Hausgarten	243
Ruderalflur niederwüchsig, kurzlebig	1.318
Extensivrasen	4.935
Gebüsche, Hecken, Säume	1.676
Hecken/Gebüschpflanzung, heimisch	129
Wasserdurchlässige Befestigung z. T. mit Trittpflanzenvegetation	960
Flächenanteile vorhandener baulicher Anlagen und befestigter Flächen (voll- und teilversiegelt)	3.433
Summe	69.191
Einzelbäume heimisch	34 Stück
Einzelbäume nicht heimisch	24 Stück

Das Plangebiet zeichnet sich nur durch wenige natürlich gewachsene, vor allem aber durch anthropogen geschaffene Biotopstrukturen (überwiegend Ackerland, aber auch Ruderalfluren sowie bebaute und befestigte Flächen [Firmensitz Unterplan Baubetreuung, Wohnhaus, Garage]) aus.

Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine vielfältige, für Agrarräume durchaus typische Bioto-
pousstattung. Hervorzuheben sind die sukzessiven Gehölzstrukturen. Der überwiegende Teil der
Nutzungs- und Biotoptypen wird wegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker), der Domi-
nanz von nicht heimischen, invasiven Neophyten (Ruderalfluren mit Dominanz von Kanadischer
Goldrute und Land-Reitgras) bzw. standortfremden Baumarten mit z. T. aggressiven Ausbreitungs-
verhalten (Robinie) sowie Überbauung und Versiegelung als von geringer Bedeutung für das
Schutzgut Flora eingeschätzt. Lediglich der Bestand an heimischen Einzelbäumen und strukturrei-
chen Kleinstrukturen, wie Gehölzflächen im westlichen Randbereich des Plangebietes, weist eine
mittlere bis hohe Bedeutung bzw. ökologische Wertigkeit auf.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Pflanzen ist es, das Vorkommen aller im
Stadtgebiet wildlebenden Pflanzenarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zäh-
len nichtheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Flora
zu erwarten ist. Zudem sind gesetzlich geschützte Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirt-
schaftung zu erhalten und alle in Leipzig existierenden Biotoptypen sind in einem repräsentativen
Umfang zu erhalten und zu entwickeln.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird insgesamt von keiner erheblichen Veränderung der heute
vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen und des Pflanzenarteninventars ausgegangen, insbe-
sondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für als
besonders bedeutend eingestufte Lebensraumtypen nach Anhang 1 der Flora-Fauna-Habi-
tat-Richtlinie, Biotoptypen und Pflanzengesellschaften. Langfristig ist jedoch die Entstehung wert-
voller Biotopstrukturen und die Ansiedelung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Pflanzen-
arten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalfluren und Gehölzflächen nicht
auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der Acker- und Ruderalflä-
chen in Richtung von Arten der Gärten und Gehölzflächen verschieben. Die Vegetationsflächen
werden sich aufgrund der Neuversieglung und Bebauung insgesamt verringern. Eine erhebliche
Verschlechterung der heutigen Situation wird allerdings nicht erwartet, da durch den Erhalt von
Bestandsbäumen sowie die Anlage artenreicher Haus- und Obstgärten mit zahlreichen Baum-
bzw. Strauchpflanzungen die als für das Schutzgut Pflanzen bedeutsam eingestuften Biotoptypen
zum Teil am Ort bzw. an anderer Stelle im Plangebiet erhalten werden können.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die oben genannten relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Vor-
aussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. c) sind durch das Vorhaben voraussichtlich
keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Straßenbaumpflanzungen mit hoher Pflanzqualität mit heimischen, standortgerechten, hoch-
stämmigen Bäumen als neuer Lebensraum
- Strukturierung von Obstgärten durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und
halb- oder hochstämmigen Obstbäumen (ein Baum bis 150 m², je weitere angefangene 100
m² ein Baum) in Kombination mit heimischen Sträuchern als neuer Lebensraum

- Strukturierung von Hausgärten durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und halb- oder hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (je angefangene 550 m² ein Baum) in Kombination mit heimischen Sträuchern als neuer Lebensraum
- Begrünung von fenster- und öffnungslosen Haus- und Garagenwänden ab 15 m² Flächengröße sowie die Begrünung von Nebenanlagen mit einer Kletterpflanze je laufender Meter und die Einfriedung von Müllstandplätzen mit einer Laubholzhecke
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen und Carports sowie geeigneten Wohngebäuden und die Begrünung der Tiefgaragen mit Strauchpflanzungen

7.2.6 Tiere

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

In der Brutsaison 2010 wurde der Vogelbestand (alle hör- und sichtbaren Vögel, insbesondere Brutvögel) im Plangebiet durch einen Fachgutachter erfasst. Die Kartierung erfolgte in mehrmaliger Begehung witterungsabhängig von Anfang April bis Anfang Juni 2010. Ergänzend dazu wurde eine Potenzialabschätzung für weitere Tierartengruppen, vor allem zu den Artengruppen Vögel, Säugetiere und Amphibien/Reptilien, durchgeführt. Im August 2014 erfolgte wiederum eine Aktualisierung der Potenzialabschätzung aus dem Jahr 2010. Diese umfasst eine Überprüfung anhand vorhandener Daten, inwieweit Reproduktions-, Nahrungs- oder Aufenthaltsstätten durch die geplante Maßnahme beeinflusst werden können. Vor-Ort-Erfassungen der angegebenen Tierartengruppen sind dabei nicht vorgesehen, jedoch die Einbeziehung von Beobachtungen im Rahmen der Brutvogelerfassung.

Weitere Bestandsaufnahmen zur Fauna erfolgten vor der Erstellung des Umweltberichts nicht.

Weitergehende Aussagen beschränken sich auf Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebietes und der vorhandenen Biotoptypen im Sommer 2014.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet mit seinem überwiegenden Anteil an intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker), auf denen es zu saisonal wiederkehrenden Störungen der Fauna kommt, strukturarmen Vegetationsbeständen (niederwüchsige Ruderalflur, Ruderalfluren mit unterschiedlichen Dominanzen von Kanadischer Goldrute oder Land-Reitgras) wird insgesamt als von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere eingeschätzt. Allerdings sind Ruderalfluren für die Artengruppe der Insekten, der Bestand an Einzelbäumen für die Avifauna sowie artenreiche Kleinstrukturen (Gehölzflächen, gehölzreiche Ruderalfluren) im westlichen Randbereich des Plangebietes für verschiedene Kleinsäuger, Insekten, Reptilien und Vögel bedeutsam.

Vögel

Die ornithologische Erfassung weist im Plangebiet lediglich 15 Vogelarten (überwiegend Ubiquisten), von denen 11 im Gebiet brüten, nach. Generell ist das Plangebiet im Vergleich zum Umland als Brutplatz für Vögel nur wenig bedeutsam. Schwerpunkte der ornithologischen Besiedlung sind vielmehr die angrenzenden Garten- und Siedlungsbereiche, deren Hecken Brutplätze in größerer Zahl bieten. Ein ornithologisch wertvoller Bereich mit Brutvogelbestand (siehe Plandarstellung zum Bestand im Anhang II) befindet sich am Westrand des Plangebietes (ruderalisierte Fläche mit Gehölzbestand). Im Offenlandbereich wurden keine Bodenbrüter, wie zum Beispiel die Feldlerche, festgestellt. Allerdings dient dieses Areal einer Reihe von Vogelarten aus dem Umfeld als Nahrungsfläche.

Für die Potenzialabschätzung, welche aus dem Umfeld des Plangebietes nach 1990 insgesamt 26 Brutvogelarten, darunter 6 Arten der Roten Listen (RL), benennt, ist lediglich eine Art der Roten Liste der BRD relevant:

- Haussperling (*Passer domesticus* – RL D: Vorwarnliste) hauptsächlich Nahrungsgast aus den umliegenden Siedlungsgebieten, brütet aber auch mit wenigen Paaren in dem benannten ornithologisch bedeutsamen Bereich.

Säugetiere (Fledermäuse)

Die Potenzialabschätzung nennt aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes 30 Säugetierarten, die nach 1990, teilweise allerdings nur aus Einzelbeobachtungen, nachgewiesen wurden. Davon sind 7 Fledermausarten, welche in der FFH-Richtlinie und/oder der Roten Listen der BRD bzw. Sachsens aufgeführt sind, relevant:

- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii* – FFH IV; Einzelexemplare)
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* – FFH: IV; RL D: 3, RL SN: 2; Einzelexemplare)
- Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii* – FFH: IV; RL D: G; RL SN: R)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus* – FFH: IV)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula* – RL D, RL SN: 3)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus* – FFH: IV; RL D: Vorwarnliste; RL SN: 3)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus* – FFH: IV; RL D: Vorwarnliste)

Das gelegentliche Vorkommen von Fledermäusen, besonders von Gebäude bewohnenden Arten, ist im Plangebiet wahrscheinlich und somit als „potenzielles Vorkommen“ (Nahrungsgast) zu bewerten.

Das eigentlich artenschutzrechtliche Vorkommen der Fledermäuse ist an Quartiere mit Höhlen, Spalten etc. gebunden, die jedoch im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorgefunden worden sind.

Reptilien

Bei den Untersuchungen durch das Gutachterbüro Dr. Schnabel wurden im Bebauungsplangebiet keine Reptilien und auch keine geeigneten Habitate festgestellt. Das Vorkommen nach EU-Recht geschützter Arten (z.B. Zauneidechse) kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Rahmen der Untersuchungen zum Tiroler Weg wurde als einzige Amphibienart im gesamten Umfeld der weniger wanderfreudige Grasfrosch (*Rana temporaria*) im Graben süd-westlich des Tschechenbogens festgestellt (Reproduktion), dessen Sommerquartiere allerdings im besser geeigneten unmittelbar an den Graben angrenzenden Umfeld (einschließlich der Hausgärten westlich davon) liegen dürften. Eine Wanderung über die Franzosenallee ist eher unwahrscheinlich. Hinweise darauf (Verkehrstopfer) sind nicht bekannt. Die Brachflächen im Randbereich sind für die stark gefährdet geltende Wechselkröte als Lebensraum ungeeignet. Ein Vorkommen ist daher auszuschließen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere ist es, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zählen nichtheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna zu erwarten ist.

Im Rahmen der oben genannten ornithologischen Erfassung und der Potenzialabschätzung erfolgte eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen „europäisch“ geschützter Arten vorbereitet werden.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans war neben dem Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) eine Beeinträchtigung der Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten) der prüfrelevanten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten zu bewerten. Erheblich ist die Störung, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Im Ergebnis der ornithologischen Erfassung und der Potenzialabschätzung wurde das Vorkommen prüfrelevanter Vogel- und Säugetierarten ausgeschlossen. Demzufolge erbrachte die Prüfung keine Verstöße gegen die o.g. artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird insgesamt nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Tierarteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für besonders bedeutende Arten der Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie, der Roten Listen sowie nach Bundesartenschutzverordnung. Langfristig ist jedoch die Etablierung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Arten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalflächen nicht auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der Acker- und Ruderalflächen in Richtung von Arten der Gärten und Gehölzflächen verschieben. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation wird dadurch insgesamt nicht erwartet. Durch den Schutz von Bestandsbäumen können, abgesehen von den Ruderalfluren, die vorhandenen, als für das Schutzgut Tiere bedeutsam eingestuft Biotoptypen zum Teil am Ort bzw. an anderer Stelle im Plangebiet erhalten werden. Zusammen mit der Anlage artenreicher Haus- und Obstgärten mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen werden die Strukturvielfalt und das artenschutzfachliche Potenzial des Gebietes im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Dadurch und durch unterstützende Maßnahmen (Fledermausquartiere an Gebäuden, Bauwerksbegrünung) ist die Einwanderung weiterer, u. a. auch geschützter Arten sehr wahrscheinlich.

Mit der Baumaßnahme gehen allerdings die Nahrungsflächen für einfliegende Vögel verloren. Die zu erwartende Einschränkung des Nahrungshabitates wird als nicht Existenz bedrohend eingeschätzt, da die Möglichkeit zum Ausweichen nach Norden und Süden, auf die in etwa 500 m Entfernung gelegenen Acker- und Wiesenflächen besteht.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden. Dem Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln, steht das Vorhaben nicht entgegen.

Für die „europäisch“ geschützten Arten sind keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu erwarten.

Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot von Lebensstätten liegt nicht vor, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird (§ 44 Abs.5 BNatSchG). Die Neuanlage der Haus- und Obstgärten bietet den Vögeln im Geltungsbereich aber auch im näheren Umfeld ausreichend Nistmöglichkeiten. Eine Aufgabe der Brutplätze ist nicht zu erwarten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich nicht verschlechtern.

Lebensstätten von Fledermäusen oder Amphibien kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. c) sind durch das Vorhaben voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.**

7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Straßenbaumpflanzungen mit hoher Pflanzqualität mit heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Bäumen als neuer Lebensraum
- Strukturierung von Obstgärten durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und halb- oder hochstämmigen Obstbäumen (ein Baum bis 150 m², je weitere angefangene 100 m² ein Baum) in Kombination mit heimischen Sträuchern als neuer Lebensraum

- Strukturierung von Hausgärten durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten und halb- oder hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (ein Baum je angefangene 550 m²) in Kombination mit heimischen Sträuchern als neuer Lebensraum
- Begrünung von fenster- und öffnungslosen Haus- und Garagenwänden ab 15 m² Flächengröße sowie die Begrünung von Nebenanlagen mit einer Kletterpflanze je laufender Meter und die Einfriedung von Müllstandplätzen mit einer Laubholzhecke
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen und Carports sowie geeigneten Wohngebäuden und die Begrünung der Tiefgaragen mit Strauchpflanzungen

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- Als unterstützende Maßnahmen zur Herstellung bzw. Verbesserung der Strukturvielfalt für das Schutzgut Tiere und als Ersatz von Lebensstätten wird empfohlen an geeigneten Gebäuden künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen vorzusehen. Da im Plangebiet das Vorkommen von Fledermäusen als potenzielles zu betrachten ist, handelt es sich bei der Anbringung von Fledermausquartieren um eine freiwillige Maßnahme. Eine entsprechende Abstimmung mit einem Fachplaner (z. B. artenschutzfachlicher Gutachter) sollte folgen.
- Bauzeit: Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge
- Roden, Abschneiden bzw. die sonstige Zerstörung von Gebüsch, Hecken, Bäumen oder sonstigem Bewuchs außerhalb der Brutzeiten (01.Oktober bis zum 28.Februar) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG
- Bereich der Bautätigkeit vor Beginn auf besonders und streng geschützte Tierarten sowie deren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch eine fachlich geeignete Person untersuchen lassen → bei Feststellung Antrag auf Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 67 BNatSchG stellen

7.2.7 Biologische Vielfalt

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Untersuchung der Biologischen Vielfalt erfolgt anhand der vorliegenden ornithologischen Erfassung und der Potenzialabschätzung für weitere Tiergruppen sowie Angaben des Landschaftsplans der Stadt Leipzig (2013) und Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebiets bzw. der Biotop- und Nutzungstypenkartierung.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig (2013) befinden sich keine wertvollen Arten/Biotope, insbesondere keine Kern- beziehungsweise Ergänzungsflächen des Biotopverbundes im Plangebiet. Die ornithologische Erfassung wie auch die Potenzialabschätzung für weitere Tiergruppen weisen das Plangebiet, abgesehen von dem westlichen Randbereich, aufgrund seiner Strukturarmut als wenig bedeutsam für die Tierwelt aus. Der überwiegende Teil der dort nachgewiesenen Arten sind, abgesehen vom Haussperling (Brutvogel) und der einfliegenden Fledermäuse, Allerweltsarten (vgl. Kapitel 7.3.1).

Das Plangebiet zeichnet sich nur durch wenige natürlich gewachsene, vor allem aber durch anthropogen geschaffene Biotopstrukturen (Acker, bebaute und befestigte Flächen) aus. Insgesamt verfügt das Plangebiet über eine vielfältige, für Agrarräume durchaus typische Biotopausstattung. Hervorzuheben sind die sukzessiven Gehölzstrukturen am Westrand des Plangebietes. Der überwiegende Teil der Nutzungs- und Biotoptypen wird wegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker), der Dominanz von nicht heimischen, invasiven Neophyten (Ruderalfluren mit Dominanz von Kanadischer Goldrute und Land-Reitgras) bzw. standortfremden Baumarten mit z. T. aggressiven Ausbreitungsverhalten (Robinie) sowie Überbauung und Versiegelung als von geringer Bedeutung für das Schutzgut Flora eingeschätzt. Lediglich der Bestand an heimischen Einzelbäumen oder strukturreiche Kleinstrukturen wie Gehölzflächen oder gehölzreiche Ruderalfluren im westlichen Randbereich des Plangebietes weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung bzw. ökologische

Wertigkeit auf (vgl. Kapitel 7.3.2). Insgesamt kann von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt Leipzigs gesprochen werden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Biologische Vielfalt entsprechen den für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere benannten Zielen. Demnach ist das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln. Dazu zählen nicht heimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna und Flora zu erwarten ist.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen. Insgesamt wird nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Biologische Vielfalt ausgegangen, zumal der überwiegende Teil der Nutzungs- und Biotoptypen auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker) und von nicht heimischen, invasiven Neophyten (Ruderalfluren mit Dominanz von *Solidago canadensis* und *Calamagrostis epigejos*) bzw. standortfremden Baumarten mit z. T. aggressiven Ausbreitungsverhalten (Robinie) geprägt sein wird. Langfristig ist jedoch die Entstehung von bedeutsamen Biotopstrukturen und die Ansiedelung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Arten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalflächen nicht auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist die Biologische Vielfalt für die Garten- und Gehölzflächen des Plangebietes abhängig von der konkreten Ausgestaltung, Differenzierung und Pflegeintensität. Für die gesamte Fläche des Plangebietes ergibt sich durch die geplante Entwicklung und Neugestaltung bei Durchführung der Planung eine Artenverschiebung, aber keine Abnahme der biologischen Vielfalt. Durch den Erhalt von für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als bedeutsam eingestuften Biotoptypen zum Teil am Ort bzw. an anderer Stelle im Plangebiet und die Anlage artenreicher Obst- und Hausgärten mit Baum- bzw. Strauchpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten wird die Vielschichtigkeit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Plangebiet sowie dessen ökologische Wertigkeit im Vergleich zum Bestand zunehmen.

c) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt zu erwarten.**

7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag: **siehe Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

7.2.8 Landschaft

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der im Rahmen der Erfassung der Nutzungs- und Biotoptypen durchgeführten Ortsbegehungen sowie Einstufungen gemäß der Landschaftsbildbewertung des Leipziger Bewertungsmodells.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet wird hauptsächlich von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) und anderen, für Agrarräume durchaus typischen Biotopstrukturen (Ruderalfluren, Gehölzflächen) sowie bebauten und befestigten Flächen (Firmensitz Unterplan Baubetreuung) geprägt. Hervorzuhe-

ben sind die sukzessiven Gehölzstrukturen am Westrand des Plangebietes, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Im Norden und Westen des Plangebietes wird das Landschaftsbild durch großflächige Goldruten- bzw. Land-Reitgras-Bestände negativ beeinflusst. Eine detaillierte Bewertung des Landschaftsbildes erfolgte in Kapitel 7.4.3.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Landschaft sind die Erhaltung oder tendenzielle Wiederherstellung der typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes. Für die städtischen Grünflächen sind sowohl der Aufbau und die Erhaltung einer ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen als auch die Auswahl überwiegend einheimischer und standortgerechter Arten bei neu anzupflanzenden Gehölzen vorgesehen.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung (Bebauung mit Einfamilienhäusern, Anlage von vielschichtigem Großgrün) hat eine Neustrukturierung des gesamten Plangebietes und somit eine Überformung des bestehenden Landschaftsbildtyps zur Folge. Der Landschaftscharakter verändert sich von den Agrarlandschaften hin zu den Siedlungsgebieten der Einfamilien- und Reihenhäuser und städtischen Großsiedlungsgebieten. Dabei werden bestehende, raumwirksame Elemente wie großkronige Einzelbäume des Plangebietes erhalten bzw. entwickelt. Aufgrund des hohen Durchgrünungsgrads mit prägendem Baumbestand, einer vielfältigen Biotopausstattung, einem geringen Bebauungsanteil bzw. Versiegelungsgrad, einer attraktiven und raumwirksamen Grünflächengestaltung, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie markanter, städtebaulicher Merkmale (straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Planstraßen) kann gemäß Leipziger Bewertungsmodell von einer hochwertigen Ausprägung des Landschaftsbildtyps Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser bzw. städtischer Großsiedlungsgebiete gesprochen werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

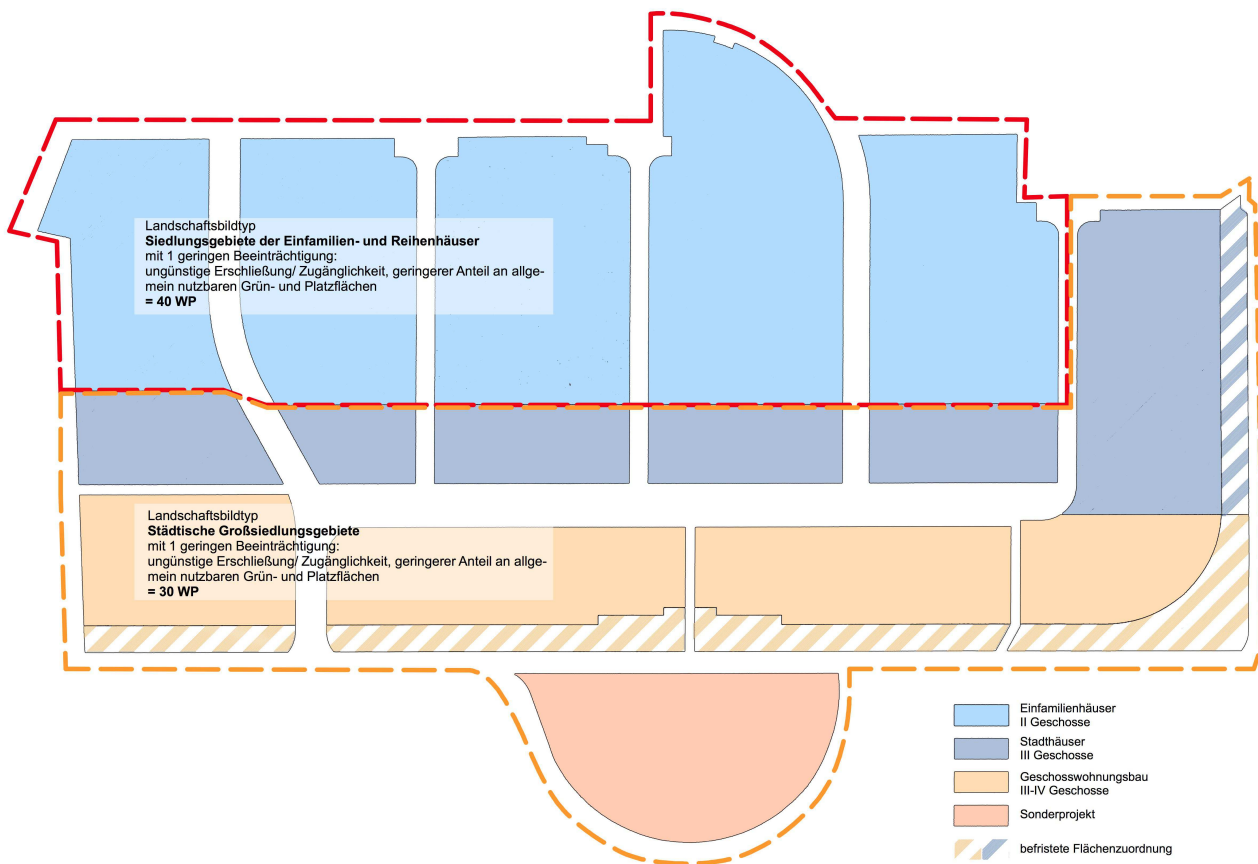
Bei Plandurchführung können die o.g. Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach nur bedingt eingehalten werden. Die für das Leipziger Land typischen Agrarflächen werden im Plangebiet zerstört. Allerdings fügt sich die geplante Neubebauung unter Einbindung vorhandener, raumprägender Biotopstrukturen (Einzelbäume) städtebaulich und funktional schlüssig in den bestehenden Siedlungskörper ein. Die den Baugrundstücken zugehörigen Obst- und Hausgärten schließen an umliegend bereits vorhandene Grünflächen an, dienen als Ergänzung zu den umliegend vorhandenen Grünflächen und entsprechen somit dem umweltrelevanten Ziel der ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen. Die Auswahl von überwiegend standortgerechten, heimischen Arten entspricht ebenfalls den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.**

Flächenbezogen ist das Gesamtergebnis der Landschaftsbildbewertung zur Planung der folgenden Darstellung zu entnehmen:

Flächengliederung zur Bewertung des Landschaftsbildes



ohne Maßstab

7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes und Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Neuanlage von strukturarmen bis strukturreichem Großgrün (Obst- und Hausgärten, Straßenbäume) unter Verwendung von überwiegend standortgerechten, heimischen Arten
- Eingrünung von Garagen, Carports und Müllstandplätzen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Laubhecke
- Begrünung von fenster- und öffnungslosen Haus- und Garagenwänden ab 15 m² Flächengröße sowie die Begrünung von Nebenanlagen mit einer Kletterpflanze je laufender Meter und die Einfriedung von Müllstandplätzen mit einer Laubholzhecke
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf flachen oder flach geneigten Dächern von Garagen und Carports sowie geeigneten Wohngebäuden und die Begrünung der Tiefgaragen mit Strauchpflanzungen

7.2.9 Menschen

7.2.9.1 Menschen-Erholungspotenzial

Auf den Belang „Menschen-Erholungspotenzial“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit der Durchführung der Planung wird das Gebiet von einer Ackerfläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Derzeit wird das Plangebiet abgesehen von dem Eigenheimgrundstück (Flurstücke 161/1 und 161/15) nicht bewohnt. Teile der Flächen sind aufgrund der Nutzung durch das Büro der Unterplan Baubetreuung schwer zugänglich. Lediglich die Ackerfläche ist über einen Schotterweg zu durchqueren.

Mit Realisierung der Planung wird das gesamte Gebiet öffentlich zugänglich sein und bindet umliegende Wohngebiete über die Straßenführung an. Umfangreiche Maßnahmen zur Pflanzung von einheimischen Laub- und Obstbäumen führen dazu, dass das Plangebiet erlebbar sein wird.

7.2.9.2 Menschen-Verkehrslärm

Auf den Belang „Menschen-Verkehrslärm“ sind bei Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Empfehlung zur grundrissorientierten Bauweise keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Schallschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die prognostizierte Verkehrslärmsituation (ohne ÖPNV-Trasse) wurde durch das Ingenieurbüro goritzka *akustik* mit dem Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung (Stand: 28.10.2014) aufgenommen und ausgewertet.

Gemäß DIN 18005 bzw. der Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung für Wohngebiete gemäß der städtischen Umweltqualitätsziele und –standards sind 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als schalltechnische Orientierungswerte (SOW) einzuhalten. Im Ergebnis der flächendeckenden Berechnung der Geräuschsituation im Plangebiet werden die SOW eingehalten. Ausnahme sind lediglich die äußeren Baufensterkanten im Nordosten bzw. Südosten (Kreisverkehr Ruszenstraße/Ecke Feldstraße, Feldstraße/Ecke Franzosenallee), an denen eine geringfügige Überschreitung partiell an zwei der vier Fassadenseiten ermittelt wurde.

Die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird jedoch, auf Grund der geringen und nur partiell auftretenden Überschreitungen im Verhältnis zu den räumlichen Auswirkungen als unverhältnismäßig erachtet. Durch grundrissorientiertes Bauen i.V.m. den Maßnahmen zur Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Dies gilt weitgehend auch für die erwartet nach Süden/Südosten ausgerichteten Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Gartenflächen). Von weitergehenden Festsetzungen konnte daher im B-Plan abgesehen werden.

Hinweis zur ÖPNV-Trasse:

Im Zuge der Realisierung der ÖPNV-Trasse ist perspektivisch eine Veränderung der Immissions-situation zu erwarten, der jedoch im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens nicht abschließend vorgegriffen werden kann. Dies ist Gegenstand eines eigenständigen Planverfahrens.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes dieses B-Plans wurden jedoch neben der Trassenfreihaltung strukturelle Aspekte im Sinne der städtebaulichen Vorsorge planerisch berücksichtigt, die Kapitel 6.2.7 Vorhaltefläche für den ÖPNV zu entnehmen sind.

7.2.9.3 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Abgesehen von der Schallimmission sind weitere relevante Beeinträchtigungen von Menschen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Grundlage der Bewertung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet bildet die schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro goritzka *akustik* für das Gebiet des B-Planes „Katzstraße“ vom 28.10.2014.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet wird abgesehen vom Eigenheimgrundstück (Flurstücke 161/1 & 161/15) nicht von Menschen bewohnt. Eine geringe Vorbelastung durch Lärm besteht entlang der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Feldstraße und der Franzosenallee.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Mensch ist die Einhaltung der Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung bei der Neuplanung von Wohngebieten auf bisher unbebauten Flächen gemäß Tabelle 4 der Umweltqualitätsziele bzw. der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Zudem sind für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen innerhalb der Stadt (bzw. im Einzugsbereich des öffentlichen Nahverkehrs) quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.9.4 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestands bei Durchführung der Planung

Eine geringe Vorbelastung durch Verkehrslärm (Kfz-Verkehr) besteht entlang der Franzosenallee und der Feldstraße. Die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 bzw. die Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung für neugeplante Wohngebiete auf bisher unbebauten Flächen gemäß der städtischen Umweltqualitätsziele und –standards von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Tages- und Nachtzeitraum werden, mit Ausnahme der äußeren Baufelder im Nordosten bzw. Südosten, durchgängig eingehalten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Insgesamt können bei Plandurchführung die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkung der Planung

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.**

7.2.9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Grundrissorientiertes Bauen: Anordnung sensibler Nutzungsräume, wie Kinder- und Schlafzimmer an den lärmabgewandten Straßenseiten
- Bauzeit: Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge, Beschränkung der Bauzeit

7.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind über den allgemeinen Hinweis auf den archäologischen Relevanzbereich hinaus keine relevanten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung möglicher, in der Nachbarschaft vorhandener Kultur- und Sachgüter erfolgt durch die Durchführung der Planung nicht. Auf die generelle Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) wird auf der Planzeichnung vorsorglich hingewiesen.

Durch das Vorhaben sind **keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.**

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Im Plangebiet sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine über die üblichen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes hinausgehenden besonderen Wechselbeziehungen zu berücksichtigen und zu bewerten.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden (als Standort/Substrat) und Pflanzen, zwischen Pflanzen und Tieren als voneinander in vielfältiger Weise abhängige lebendige Bestandteile der Natur, zwischen Klima bzw. Luft und den Menschen, für die diese Naturhaushaltskomponenten erhebliche Bedeutung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben, sowie auch zwischen Pflanzen, Tieren, der Landschaft und den Menschen, dessen Optimum ein naturverträgliches, für den Menschen landschaftlich attraktives und für Tiere und Pflanzen vielfältigen Lebensraum bietendes grünes Wohnumfeld ist.

7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Leipzig ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass für das Schutzgut Boden erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, da bis zu 41 % der Böden im Plangebiet teil- bzw. vollversiegelt werden. Der Umfang der Bodenversiegelung wird anhand der Anzeige von Baumaßnahmen bekannt. Besondere Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern werden nicht erwartet.

Daher sind neben der großräumigen laufenden Umweltüberwachung in der Stadt Leipzig (Luftschadstoffmessungen, Beobachtungen von Grundwasserständen etc.) keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für das Plangebiet selbst vorgesehen.

Sollte es bei der Durchführung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

Eine Überprüfung und Anpassung der Siedlungsflächenentwicklung erfolgt bislang im Rahmen der Überprüfung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

7.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung für das Plangebiet wurde nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2002) durchgeführt. Dabei ist für die Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen der Zustand vor Beginn des Eingriffs, im vorliegendem Fall einschließlich Zwischenzuständen, dem zu erwartenden Zustand durch die Schaffung des Baurechts gegenüber zu stellen. Die Vergleichskriterien sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild. Die Plandarstellungen zum Bestand (einschließlich Baumbestandsliste), zur Planung sowie die tabellarische Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung sind im Anhang der Begründung sowie vertieft dem GOP zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Auswertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt eine Differenz zwischen Bestand und Planung von **497.913 negativen Wertpunkten (WP)**. Dabei wurden bereits die vom Vorhabenträger im Vorgriff auf die Planung und in Abstimmung mit der Verwaltung durchgeführten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Tiefenentrümmerung berücksichtigt.

Es ist festzuhalten, dass der geplante Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden wird. Die Ursache liegt hauptsächlich im höheren Versiegelungsgrad gegenüber dem derzeitigen Zustand. Insofern sind unter Anwendung des § 1a (3) BauGB geeignete externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Die Lokalisierung der Flächen und die Art der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig, wobei insbesondere für den Eingriff in das Schutzgut Boden vorrangig Möglichkeiten mit Entsiegelungsanteilen geprüft wurden.

Im Ergebnis werden dem Plangebiet die folgenden 6 externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Standort	Maßnahmen	zugeordneter Flächenanteil	zugeordneter Wertpunkteanteil
E1: Willwisch Flurstück 263/12 Gemarkung Sommerfeld	Aufforstungsmaßnahme	ca. 3.385 m ²	164.996 WP
E2: Südfriedhof I Flurstücke 193/1 und 193a Gemarkung Probstheida	Rückbau und Entsiegelung einer Baracke, einer Wegegabelung, eines Krematoriums und einer Betonfläche, anschließende Begrünung der Flächen	ca. 1.560 m ²	107.841 WP
E3: Südfriedhof II Flurstück 193/1 und 193a, Gemarkung Probstheida	Entsiegelung, Begrünung am Krematorium,	ca. 450 m ²	19.620 WP
E4 ehemaliges Gelände der Stadtwerke Leipzig Flurstück 1501/1, Gemarkung Connewitz	Entsiegelung, Aufforstung	ca. 1.811 m ²	122.946 WP
E5: 6. Meisterbereich im Küchenholz Flurstück 982/14, Gemarkung Kleinzschocher	Rückbau, Entsiegelung und Begrünung Beteiligung an der Maßnahme	---	66.473 WP
E6: Refinanzierung Maßnahme Harnischstraße, Flurstück 189, Gemarkung Probstheida,	Rückbau, Entsiegelung und Begrünung Beteiligung an der Maßnahme	---	16.037 WP
Summe der Wertpunkte (nach Leipziger Modell)			497.913 WP

Unter Berücksichtigung aller Planungsbelange sowie der Wertpunktermittlung auf den externen Ausgleichsstandorten mit **497.913 positiven Wertpunkten** ist das Defizit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung fachlich als ausgeglichen anzusehen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Um die vorgenommene Bilanzierung nachvollziehen zu können, wird im folgenden Kapitel die Grundlage für den Bestand erläutert.

7.4.1 Erhebungsgrundlage: Gliederung des Plangebietes

Das B-Plangebiet 313 „Katzstraße“ befindet sich im Südosten der Stadt Leipzig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Versuchsgut der Stadt Leipzig mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Lediglich die Bereiche entlang der nördlichen und der westlichen Grenze wiesen bis zur Planaufstellung eine andere Nutzung in Form von Überdachungen und Nebengebäuden unterschiedlicher Größe und Bauart auf. Diese baulichen Fragmente sowie die Reste der ehemaligen Gärtnerei Strauß im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, wurden vom Vorhabenträger im Vorgriff auf die Planung und in Abstimmung mit der Verwaltung beseitigt. Bis auf zwei noch in Nutzung befindlichen Gebäude stellt sich das Plangebiet heute als beräumt dar.

Bei den verbliebenen zwei Gebäuden handelt es sich um ein Wohngebäude an der Feldstraße/Ecke Russenstraße sowie ein zu Büro Zwecken saniertes ehemaliges Barackengebäude an der Franzosenallee. Auch diese beiden Gebäude sind im Zuge der Planumsetzung für einen Rückbau vorgesehen.

Auf Grund seiner unterschiedlichen Struktur und Ausprägung soll der Bestand im Folgenden nach seinen einzelnen Teilen beschrieben werden.

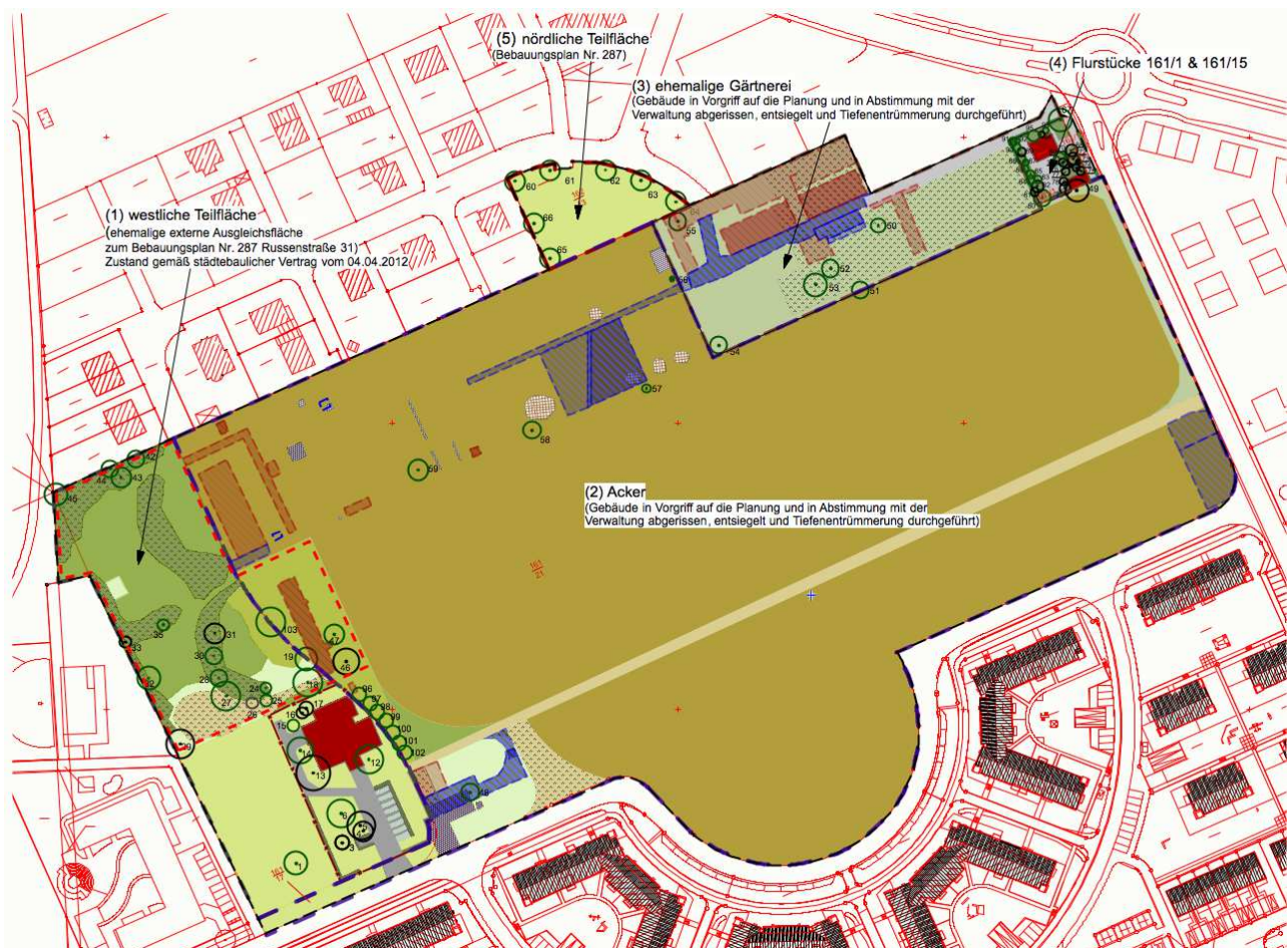
Insgesamt ist der Bestand in fünf Teilbereiche einzuteilen:

- (1) westliche Teilfläche (ehemalige externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan 287 „Russenstraße“),
- (2) Acker,
- (3) ehemalige Gärtnerei,
- (4) Flurstücke 161/1 & 161/15 und
- (5) nördliche Teilfläche.

Bestandserfassungen wurden in den Zeiträumen Oktober 2005 bis Juni 2008, im Herbst 2011 sowie im August 2014 vorgenommen.

Für die westliche Teilfläche (1) gilt der Zustand von 2011, dies entspricht der Festlegung im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 287 (Stand 04.04.2012) (vgl. hierzu Kap. 7.2.2). Die übrigen Flächen (2-5) wurden 2014 im Bestand neu erfasst.

Ergänzend dazu sind die seit mehreren Jahren im Vorgriff auf die Planung und in Abstimmung mit der Verwaltung erfolgten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie Tiefenentrümmerung in die Bestandsbetrachtung der Flächen 2 und 3 einzubeziehen.



Gliederung des Bestandes

ohne Maßstab

7.4.2 Erhebungsgrundlage: Beschreibung der Teilflächen

Vorangestellt und zum besseren Verständnis der folgenden Ausführungen wird auf die Abbildungen im Anhang I und II hingewiesen, die zugleich die Grundlage für die Flächenbewertung der Ausgleichsbilanzierung darstellen.

(1) westliche Teilfläche

Die Flächen im westlichen Teil des Plangebietes waren mit Gebäuden, Baracken, Garagen, Wegen und befestigten Flächen bebaut und sind in den vergangenen Jahren im Vorgriff auf die Planung und in Abstimmung mit der Verwaltung vom Vorhabenträger entsiegelt worden. Vorgenannte Flächen waren in Abweichung vom Rahmenplan gem. städtebaulichem Vertrag als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 287 „Russenstraße 31“ vorgesehen. Aus städtebaulichen Überlegungen wurde eine Nachtragsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag für den Bebauungsplan Nr. 287 „Russenstraße 31“ getroffen, um die Flächen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und im Einklang mit dem Rahmenplan einer weiteren Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Die Bilanzierung der Fläche erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Bestandserfassungen von 2004 (212.407 WP) und 2011 (342.439 WP). Durch Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen als auch einer Tiefenentrümmerung erfolgte somit eine Aufwertung des Bestandes dieser Teilfläche. Der aus der Bilanzierung resultierende positive Saldo in Höhe von 130.032 Wertpunkten wurde mit dem auszugleichenden Saldo für den Bebauungsplan Nr. 287 „Russenstraße 31“ in Höhe von 178.533 Wertpunkten verrechnet. Die darüber hinausgehende negative Differenz in Höhe von 48.501 Wertpunkten wurde durch eine Beteiligung an der städtischen Maßnahme „Aufforstung Willwisch III“ ausgeglichen, siehe Nachtrag Städtebaulicher Vertrag (Stand 04.04.2012). Der Status als Ausgleichsfläche für den B-Plan 287 „Russenstraße 31“ ist somit abgegolten.

Fazit: In diesem westlichen Bereich gilt für die Bewertung des Bestandes im B-Plan 313 der bewertete und abgestimmte Zustand der Fläche aus dem Jahr 2011 mit einer Punktzahl von **342.439 WP**. Der Bestand der Fläche ist geprägt von nicht heimischen invasiven Neophyten, insbesondere Ruderalfluren mit Dominanz Goldrute. Für die Fauna bedeutsame Bereiche stellen die gehölzreichen Flächen sowie Einzelbaumstandorte dar. Der südliche Teil dieses Gebietes ist heute noch Bürostandort des Vorhabenträgers und entspricht einer siedlungstypischen Freiflächengestaltung mit Stellplätzen, Extensivrasen und eingrünenden Hecken.

(2) Acker

Dieser Flächenteil des Plangebietes ist durch die anthropogene Nutzung als Ackerland geprägt. Ein ca. 4 m breiter Schotterweg durchzieht die Fläche in NW-Richtung. Ebenso befinden sich Ort beton- und kleinere Schotter-Flächen auf dem Ackerland. An der westlichen Ackergrenze befanden sich Gebäude, die im Vorgriff auf die Planung und in Abstimmung mit der Verwaltung durch den Vorhabenträger mittels Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie einer Tiefenentrümmerung beseitigt wurden.

(3) ehemalige Gärtnerei

Die Gärtnerei wurde von 1896 bis 1991 von der Familie Strauß betrieben. Die Gewächshäuser, Gebäude und befestigten Flächen wurden im Vorgriff auf die Planung und in Abstimmung mit der Verwaltung abgerissen und der Boden entsiegelt. Eine Tiefenentrümmerung wurde durchgeführt. Die Zufahrtswege (Pflaster- und Schotterflächen) sind noch vorhanden. Auf den Freiflächen haben sich Ruderalfluren mit Dominanz Landreitgras und Goldrute ausgebreitet.

Das Gärtnereigrundstück (ehemals Flurstück 161/3 der Gemarkung Probstheida) war auf Grund seiner Nutzung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 65322852 registriert. Dahingehend musste mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden, die es zu untersuchen galt. Für die erforderliche Bodenuntersuchung wurden 2013 eine Beräumung sowie Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt. Ein Altlastengutachten vom 08.07.2014 (Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH) ergab, dass sich der Altlastverdacht für die unter-

suchte Fläche nicht bestätigt hat. Es besteht weder eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser-Mensch noch über Boden-Bodenluft-Mensch, da keine signifikant schädlichen Bodenveränderungen zu verzeichnen sind. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Löschung aus dem Altlastenkataster gestellt.

(4) Flurstücke 161/1 & 161/15

Auf den Flurstücken 161/1 und 161/15 befindet sich ein Gebäude mit einer Garage. Der üppig eingewachsene Hausgarten hat einen dichten Bestand an Nadelgehölzen und Sträuchern, die größtenteils standortfremd sind.

(5) nördliche Teilfläche (Bebauungsplan 287)

Die ehemals im Bebauungsplan Nr. 287 gelegene Fläche ist im derzeitigen Zustand als Extensivrasen mit Einzelbaumstandorten einzustufen. Auch diese Fläche des Plangebiets war mit Gebäuden und befestigten Flächen versiegelt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgte bereits mit dem Bebauungsplan 287. Fünf der sieben vorhandenen Hainbuchen werden in die Planung des Gebietes integriert. Da von dem ursprünglich im Rahmenplan vorgesehenen Grünzug abgesehen wurde, erfolgt eine Einbeziehung in das gesamte Plankonzept.

7.4.3 Bewertung Landschaftsbild: Bestand

Das Landschaftsbild ist entsprechend des Bestandes, nach dem Leipziger Bewertungsmodell, zu beurteilen. Es gliedert sich in Folge dessen in zwei Landschaftsbildtypen:

1. Landschaftsbildtyp Offenland und Agrarlandschaften und
2. Landschaftsbildtyp Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser.

Beide Typen weisen, je nach Zustand der Fläche, verschiedene Beeinträchtigungen auf. Die Bewertung der Landschaftsbildtypen richtet sich wie der Bestand nach den fünf Teilflächen.

(1) westliche Teilfläche

(ehemalige externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan 287 „Russenstraße 31“)

Auf Grund der Nutzung der westlichen Teilfläche als Bürostandort des Vorhabenträgers und der räumlichen Nähe zu umliegenden Wohngebieten, ist dieses dem Landschaftsbildtyp der Siedlungsgebiete zuzuordnen. Die fehlende Pflege der Fläche nördlich des Baubüros führt zu Verbrauchs- und Verwahrlosungstendenzen. Außerdem weist diese Teilfläche eine ungünstige Erschließung und Zugänglichkeit auf, die zu einem geringen Anteil an allgemein nutzbaren Flächen führen.

Eine Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt auf Grund der zwei geringen Beeinträchtigungen mit **20 Wertpunkten**

(2) Ackerfläche

Die Ackerfläche ist entsprechend ihrer überwiegend intensiven Nutzung als solche und deren Flächengröße in den Landschaftsbildtyp Offenland, Agrarlandschaften einzuordnen. Große Teile der Ackerfläche sind durch Verbrachung und Verwahrlosung gekennzeichnet. Die ehemaligen Gebäudestandorte sowie Schotterwege und -flächen führen zu deutlichen Zersiedlungserscheinungen und sind als schwere Beeinträchtigung in die Bewertung einzubeziehen.

Eine Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt auf Grund einer geringen und zwei schweren Beeinträchtigungen mit **30 Wertpunkten**.

(3) Teilfläche ehemalige Gärtnerei

Die Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei ist im Zuge der ehemaligen Nutzung als solche und deren Gebäudestandorten dem Landschaftsbildtyp der Siedlungsgebiete einzuordnen. Prägend ist ergänzend dazu die unmittelbare Nähe zu Wohnbebauung. Die Fläche ist durch Verbrauchs- und Verwahrlosungstendenzen, einer ungünstigen Erschließung und Zugänglichkeit sowie einem geringen Anteil an allgemein nutzbaren Flächen charakterisiert.

Eine Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt auf Grund zwei geringer Beeinträchtigungen mit **20 Wertpunkten**.

(4) Flurstücke 161/1 & 161/15

Die Teilfläche der Flurstücke 161/1 und 161/15 sind entsprechend der privaten Nutzung als Wohnstandort dem Landschaftsbildtyp Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser zuzuordnen. Da der Bestand überwiegend durch artfremden Bewuchs gekennzeichnet ist, sind die Vegetations- und Biotopstrukturen als weniger vielfältig und naturnah einzuschätzen. Ebenso sind die Flurstücke ungünstig erschlossen und besitzen einen geringen Anteil an allgemein nutzbaren Flächen.

Eine Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt auf Grund zwei geringer Beeinträchtigungen mit **20 Wertpunkten**.

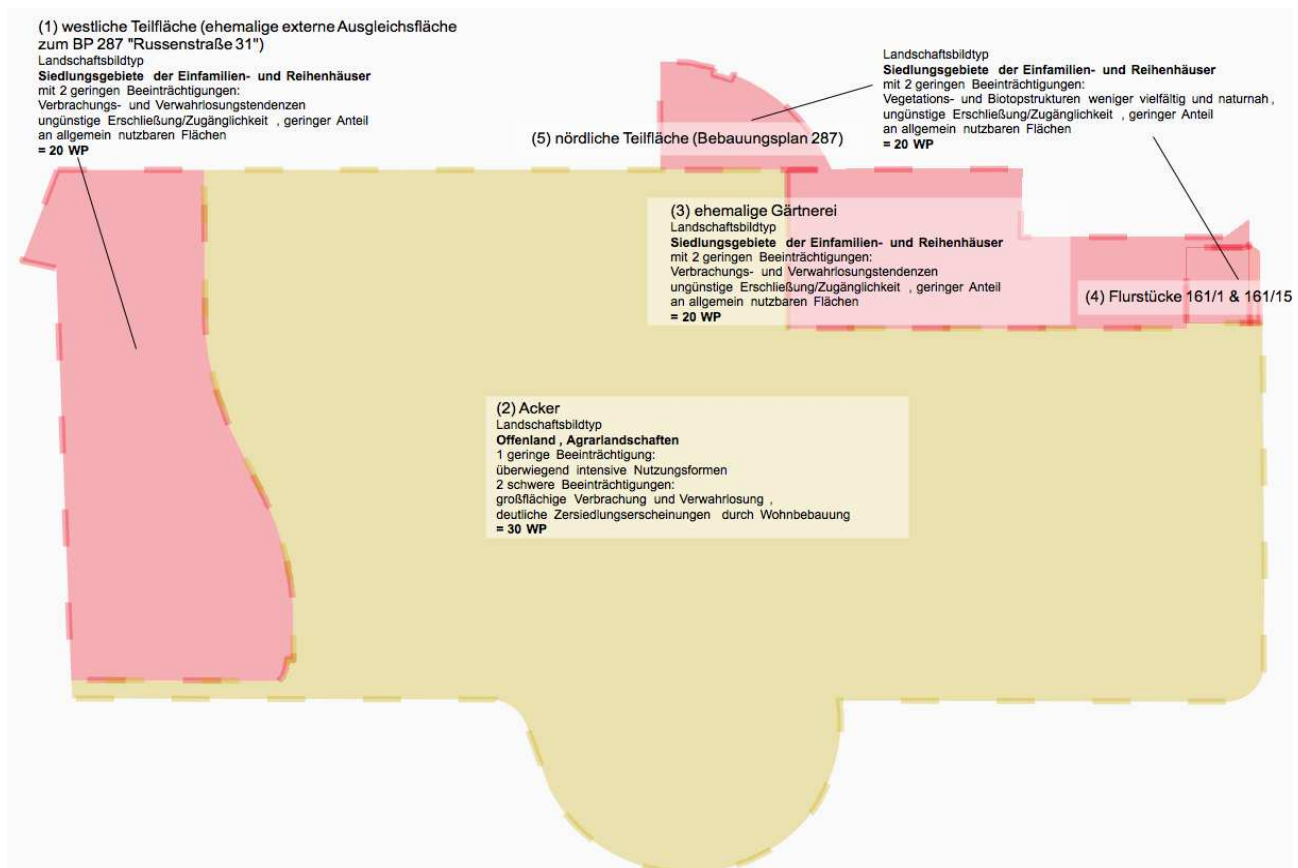
(5) nördliche Teilfläche (Bebauungsplan 287)

Die nördliche Teilfläche liegt im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 287 „Russenstraße 31“ und ist im Zusammenhang mit der vormaligen Bebauung als Landschaftsbildtyp Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser zu bewerten. Mit dem derzeitigen Zustand der Fläche als Extensivrasen sind die Vegetations- und Biotopstrukturen weniger vielfältig und naturnah. Die Erschließung und Zugänglichkeit sind ungünstig.

Eine Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt auf Grund zwei geringer Beeinträchtigungen mit **20 Wertpunkten**.

Damit ergibt sich folgende Übersicht zur Landschaftsbildbewertung im Bestand:

Teilfläche	WP (Landschaftsbildtyp)
(1) westliche Teilfläche	20 WP (Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser)
(2) Acker	30 WP (Offenland und Agrarlandschaften)
(3) ehemalige Gärtnerei	20 WP (Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser)
(4) Flurstücke 161/1 & 161/15	20 WP (Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser)
(5) nördliche Teilfläche	20 WP (Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser)



Landschaftsbildbewertung im unbeplanten Bestand

7.5 Zusammenfassung

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Im Ergebnis und entsprechend der gesetzlichen Systematik sind dabei zwei Gruppen zu unterscheiden:

- Belange/Teilaspekte **mit erheblichen Umweltauswirkungen** im Zuge der Planung:

Belang / Teilaspekt	erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen	siehe Kapitel
Boden/ Altlasten	Verlust von Boden und seinen Funktionen durch Versiegelung	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (BAS 200, Boden und Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig u.a.)	7.2.1
Landschaft	Überformung des bestehenden Landschaftsbildtyps	Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen durch Auswertung bestehender Datengrundlagen (Nutzungs- und Biotoptypen, Leipziger Bewertungsmodell, Landschaftsplan 2013)	7.2.8

- Belange/Teilaspekte **ohne erhebliche Umweltauswirkungen**:

Belang / Teilaspekt	Einschätzung der nicht erheblichen Umweltauswirkungen	siehe Kapitel
Wasser	Es wird zwar eine Verringerung der Versickerung und der Verdunstung des Niederschlagswassers aufgrund von Neuversiegelung erwartet, diese ergeben allerdings keine wesentlichen Unterschiede in der Versickerungsrate, der Grundwasserneubildungsrate und der Grundwasserqualität.	7.2.2
Klima/Luft	Erhebliche Unterschiede der klimatisch-lufthygienischen bzw. thermischen Situation des Gebietes gegenüber des Bestandes sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der gering verdichteten Bebauung mit starker Durchgrünung nicht zu erwarten. Der Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten (der Bestand ist als schwache Kaltluftfläche ausgewiesen) durch Versiegelung sowie der Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Ziel- und Quellverkehr kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.	7.2.3 7.2.4
Pflanzen	Trotz der Beeinträchtigung vorhandener Vegetationsbestände und der Verringerung der Vegetationsflächen durch Versiegelung ist eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation auszuschließen (Erhalt von Bestandsbäumen, Begrünungsmaßnahmen). Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten ist für das Plangebiet nicht bekannt.	7.2.5
Tiere	Trotz der Beeinträchtigung bzw. dem Verlust von Lebensräumen und dem Verlust von Nahrungsflächen für Vögel, ist die zu erwartende Einschränkung des Nahrungshabitats nicht existenzbedrohend. Im Gegenteil, es wird eine Erhöhung der Strukturvielfalt und des artenschutzfachlichen Potenzials des Gebietes erwartet (starke Durchgrünung, Pflanzung einheimischer Arten). Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten, abgesehen vom Haussperling (rote Liste-Art), ist für das Plangebiet nicht bekannt.	7.2.6
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist aufgrund seiner Strukturarmut als wenig bedeutsam für die Tierwelt einzuschätzen. Der überwiegende Teil der dort nachgewiesenen Arten sind, abgesehen vom Haussperling (Brutvogel) und der einfliegenden Fledermäuse, Allerweltsarten. Das Plangebiet zeichnet sich nur durch wenige natürlich gewachsene, vor allem aber durch anthropogen geschaffene Biotopstrukturen aus. Der überwiegende Teil der Nutzungs- und Biotopstrukturen wird wegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker), der Dominanz von Neophyten sowie Überbauung und Versiegelung als von geringer Bedeutung für das Schutzgut Flora eingeschätzt. Lediglich der Bestand an heimischen Einzelbäumen oder strukturreiche Kleinstrukturen wie Gehölzflächen oder gehölzreiche Ruderalfluren im westlichen Randbereich des Plangebietes weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung bzw. ökologische Wertigkeit auf.	7.2.7

Belang / Teilaspekt	Einschätzung der nicht erheblichen Umweltauswirkungen	siehe Kapitel
Menschen (Erholungspotenzial/ Verkehrslärm)	Das Erholungspotenzial im derzeitigen Bestand (Acker) ist als gering einzuschätzen. Mit Realisierung der Planung wird das Gebiet öffentlich zugänglich und durch die Pflanzung von einheimischen Laub- und Obstbäumen erlebbar sein. Eine erhöhte Verkehrslärmbelastung wird im Plangebiet, bei grundrissorientierter Bauweise und ohne weiteren Schallschutz, nicht erwartet. Es liegen somit gesunde Wohnverhältnisse vor.	7.2.9
Kultur- und sonstige Sachgüter	Mit dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf neue Erkenntnisse zur Thematik der archäologischen Relevanz ergeben, werden diese im weiteren Verlauf der Planung ergänzt. Auf die Gültigkeit des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes bei Auftreten von Auffälligkeiten oder archäologischen Funden wird im B-Plan pauschal hingewiesen.	7.2.10
Wechselwirkungen	In der Zusammenführung aller Prüfbelange und unter Berücksichtigung der erfolgten Kartierungen sowie der Auswertung von bestehenden Daten sind im Ergebnis der Planung wurden keine erheblichen und vor allem keine negativ erheblichen Wechselwirkungen festgestellt.	7.2.11

Im Ergebnis des Umweltberichtes und der Grünordnungsplanung wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans die umweltrelevanten Einzelaspekte ermittelt, ausgewertet und konzeptionell sowie in den Festsetzungen planerisch eingestellt.

Aufgrund der planerischen Entscheidung, diesen integrierten Standort mit einer entsprechenden kompakten baulichen Dichte zu entwickeln, verbleibt nach dem Leipziger Modell eine Differenz zwischen Bestand und Planung von **497.913 negativen Wertpunkten**. Diese negative Bilanz wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen. Bei der Auswahl wurden Maßnahmen mit Entsiegelungsanteilen gewählt, um dem Eingriff in das Schutzgut Boden Rechnung zu tragen. Planerisch werden dem Plangebiet sechs externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. eine entsprechende Beteiligung zugeordnet. Im Ergebnis der Bilanzierung nach dem Leipziger Modell können mit den externen Ausgleichsmaßnahmen die negative Differenz kompensiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist die Planung in Verbindung mit den zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen fachlich als ausgeglichen anzusehen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Den folgenden Ausführungen ist voranzustellen, dass das Konzept des 2009 der Öffentlichkeit vorgestellten Vorentwurfs u.a. die Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche vorsah, die im weiteren Planungsprozess entfallen ist. Stattdessen ist nach dem 2013/14 durchgeführten bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess zur Straßenbahnnetzerweiterung im Stadtgebiet Südost und dem daraus resultierenden Beschluss des Stadtrates im Juli 2014 eine Vorhaltetrasse im Bereich Franzosenallee/Feldstraße freizuhalten und planerisch zu berücksichtigen. Diese Entscheidung hatte Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept.

Folgend wird zunächst auf die bereits 2009 von Bürgern vorgebrachten Hinweise und Anregungen eingegangen und deren Berücksichtigung im weiteren Planverfahren dargestellt.

Der Vorhabenträger hat am 28.04.2009 in der 31. Grundschule eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über das Vorhaben und dessen Erschließung unterrichtet wurde und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand.

Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 8/2009 vom 11.04.2009 eingeladen. Bei der Veranstaltung waren neben dem Vorhabenträger und den Planern auch Vertreter des Stadtplanungsamtes anwesend. Nach der Darstellung des Vorentwurfs wurde im Rahmen der anschließenden Erörterung die Planung von den ca. 40 anwesenden Bürgern grundsätzlich begrüßt. Insbesondere zu folgenden Aspekten wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht:

- a) Ausbau Franzosenallee
- b) Ausbau Feldstraße
- c) Höhe und städtebauliche Lage des Geschosswohnungsbaus (Punkthäuser) im „Halbrund“
- d) Gestaltung der öffentlichen Grünfläche

zu a) Der Ausbau der Franzosenallee mit einer Ergänzung der Alleepflanzungen und Radweg auf der Nordseite wurde begrüßt. Allerdings wurde auch die Meinung vertreten, dass Radfahrer vermutlich die Abkürzung in gerader Verlängerung über die Fläche des „Halbrund“ wählen würden.

- Dieser Anregung wurde in der weiteren Planung gefolgt. Der B-Plan setzt eine geradlinige Weiterführung der Fuß- und Radwegeverbindung der Franzosenallee nördlich des „Halbrund“ fest. Im Unterschied zum Vorentwurf liegt diese Wegeverbindung allerdings nicht mehr innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, sondern parallel zur Vorhaltefläche für den ÖPNV und dem nördlich vom WA20 vorgesehenen Haltestellenbereich.

zu b) Nach Ansicht von Anwohnern kann es in der Feldstraße bei Beibehaltung des vorhandenen Fahrbahnquerschnitts zu Stausituationen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge der neu geplanten Eigenheimbebauung und parkender Fahrzeuge im Straßenraum kommen.

- Der Vorentwurf sah entlang der Westseite der Feldstraße die Ergänzung eines neuen Gehweges vor.
- Den Bedenken der Bürger konnte argumentativ insofern begegnet werden, als dass die Feldstraße nach Aussagen der Verkehrsplanung für die prognostizierte Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert ist.
- Mit der Entscheidung zur Trassensicherung 2014 wurde zudem die ÖPNV-Vorhaltefläche entlang der Westseite der Feldstraße in den B-Plan eingebracht.

zu c) Von Bewohnern der Gebäude an der Südseite der Franzosenallee wurde die Lage und Höhe der geplanten mehrgeschossigen Gebäude im Bereich des „Halbrund“ als auch der weiteren Geschosswohnungsbauten entlang der Franzosenallee mit dem Hinweis auf eine Sichtversperrung auf die zukünftige öffentliche Grünfläche kritisiert.

- Hierzu wurde seitens der Verwaltung erläutert, dass auf die Erhaltung der freien Aussicht und Einsicht auf Freiflächen kein Rechtsanspruch besteht. Hinzu kommt, dass seit der Rahmenplanung von 1995 die Fläche des Plangebietes, analog den baulichen Entwicklungen um den Schweizer Bogen/Franzosenallee, als Wohnbaufläche vorgesehen ist.

- Aufgrund der Anordnung von Wohnnutzungen sowohl nördlich als auch südlich der Franzosenallee sind auch mit dem Entwurf diesbezüglich keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

zu d) Die Anlage der im Vorentwurf dargestellten öffentlichen Grünfläche wurde begrüßt. Die Errichtung eines Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche wurde nicht für notwendig erachtet, da ausreichend Angebote in der Umgebung vorhanden sind.

- Mit der Fortschreibung der Planung zum Entwurf und der Berücksichtigung der ÖPNV-Vorhaltefläche wurde die Anlage einer öffentlichen Grünfläche jedoch aufgegeben, da diese als durchlaufendes Nord-Süd-Element nicht mehr ihre räumliche Bedeutung entfalten konnte. In Verbindung mit den Fixpunkten der Verkehrserschließung (Anbindepunkte, nur eine Trassenquerung) führten auch andere städtebauliche Figuren hier zu keinem städtebaulich überzeugenden Ergebnis. In Verbindung mit der wachsenden Einwohnerzahl der Stadt Leipzig, dem steigenden Bedarf an Wohnungsbau sowie dem vorhandenen Grünangebot der näheren Umgebung erfolgte die Entscheidung zugunsten der vollständigen Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet.
- Parallel erfolgte eine Überprüfung der tatsächlichen Erforderlichkeit für eine öffentliche Grünfläche im Plangebiet unter Einbeziehen der Bürgerhinweise zum Vorentwurf wie auch zum Beteiligungsprozess zur Netzerweiterung. Hinzu trat argumentativ schließlich die Erhebung des Bevölkerungsanstiegs der Stadt Leipzig. Im Ergebnis wurde das Plangebiet schließlich insgesamt als Wohnbaufläche konzeptioniert, da unmittelbar angrenzend genügend große öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen.

Zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Anschreiben vom 28.11.2008 die berührten Bürgervereine beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 28.11.2008. Insgesamt wurden 20 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die folgenden 9 TöB äußerten keine planungsrechtlich relevanten Anregungen, erklärten ihr Einverständnis mit der Planung oder gaben keine Stellungnahme ab:

- Sächsisches Oberbergamt Freiberg, Außenstelle Borna
- Envia Verteilnetz GmbH
- MITGAS Verteilnetz GmbH
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Bundesnetzagentur
- Deutsche Flugsicherung
- Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.
- Verbundnetz Gas AG

Nachfolgende 11 Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken zum Vorentwurf, die wie folgt in die Planung eingestellt bzw. an die nachfolgenden Planungen weitergereicht wurden:

TöB/Stellungnahme	Anregungen oder Bedenken zur Planung → planerischer Umgang im B-Plan
Flughafen Leipzig-Halle GmbH 08.12.2008	Hinweis, dass Plangebiet nicht im Bauschutzbereich des Flughafens und damit im keinem fluglärmrelevanten Bereich liegt → kein planungsrechtlich relevanter Hinweis
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig 19.12.2008	Hinweis, dass das Plangebiet im STEP als langfristige Reservefläche für den Wohnungsbau ab 2010 ausgewiesen ist → Ausführungen zum STEP W+S unter Kapitel 6.2.2 fortgeschrieben
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH 29.12.2008	Hinweise zur Erschließung im Plangebiet → Hinweise wurden im Kapitel 5 aufgenommen bzw. an den Vorhabenträger und die nachgeordnete Erschließungsplanung weitergegeben Bitte um Bereitstellung des Bodengutachtens → Gutachten wurde den KWL durch den Vorhabenträger zugestellt
Landesdirektion Leipzig 18.12.2008	Nachweis der zielangepassten Planung lt. LEP 2003 u. RPIWS 2008 ist zu führen → Begründung wurde ergänzt bzw. auf den aktuellen LEP 2013 abgestellt Planung ist in der Landesdirektion unter der Katasternummer 206/08 geführt; Planfortgänge und Änderungen sind unter dieser Angabe weiterzuführen → Begründung wurde fortgeschrieben; Katasternummer zur Kenntnis genommen
Landesamt für Archäologie 12.12.2008	Archäologische Relevanz des Vorhabenareals und Ergänzung der Hinweise → Hinweise wurden der Begründung bzw. auf der Planzeichnung fortgeschrieben.
Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) 17.12.2008	Darstellung der Bushaltestelle nicht nur im Gestaltungs- sondern auch im Rechtsplan, um Streitigkeiten mit Grundstückseigentümern vorzubeugen. → Vorschlag kann nicht berücksichtigt werden, da die Anordnung und Nutzung von Bushaltestellen sich im Laufe der Zeit ändern kann und keinen planungsrechtlichen Belang darstellt; die erforderlichen Haltestellenflächen sind Bestandteil der allgemeinen Straßenverkehrsfläche und benötigen planungsrechtlich keine weitere Zweckbestimmung; im Gestaltungsplan ist die Darstellung der Haltestellen sinnvoll und wird beibehalten.
Polizeidirektion Leipzig 17.12.2008	Hinweis zur Ausführung der öffentliche Verkehrsflächen: Anbindung der neuen an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ohne Belagswechsel ausführen; den Vorrang nach § 8 Abs. 1 der StVO regeln. → Hinweis ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung und wurde an den Vorhabenträger weitergereicht
Regionaler Planungsverband Westsachsen 17.12.2008	Ziele und deren Umsetzung lt. LEP 2003 / RPIWS 2008 darlegen: Begründen, inwieweit Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht. → Begründung wurde ergänzt bzw. auf den LEP 2013 abgestellt. Begriff „Grünzug“ durch „Grünverbindung“ ersetzen. → Begründung geändert soweit es sich um den westlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächenverbund handelt
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) 22.12.2008	Geotechnischer Bericht IUH vom 11.11.2008 dem LfULG zustellen → ist erfolgt; Eignung des Untergrundes ist mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen für die Niederschlagswasserversickerung nachzuweisen. → gemäß Geotechnischem Bericht ist Versickerung dem Grunde nach möglich, wenn auch zeitversetzt; Hinweis auf grundstückbezogene Baugrunduntersuchungen unter Hinweise auf dem B-Plan aufgenommen; grundstücksbezogene Lösungen der Versickerung folgt mit Bauantrag

TöB/Stellungnahme	Anregungen oder Bedenken zur Planung
	→ planerischer Umgang im B-Plan
Stadtreinigung Leipzig GmbH 19.12.2008	Hinweis, dass die Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen sind → Ist bereits im Verkehrskonzept und dessen Fortschreibung zum Entwurf berücksichtigt
Stadtwerke Leipzig 30.12.2008	Hinweis, dass die elektro- u. gastechnische Erschließung bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt wird und Erschließungsverträge rechtzeitig einzureichen sind → Die Begründung wurde fortgeschrieben.

Als Ergebnis der Beteiligung wurden v.a. folgende Bereiche neu diskutiert und überarbeitet:

- Straßenraumgestaltung und Wegführung im gesamten Plangebiet
- planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise im Rechtsplan
- Fortschreibung der Begründung
- Umweltbericht mit Bilanzierung Bestand/Eingriff/Ausgleich

8.3 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie erneute Beteiligung der Bürgervereine

Im Ergebnis des Stadtratsbeschlusses vom Juli 2014 zur Sicherung einer Vorhaltefläche für eine Trasse im Bereich Franzosenallee/Feldstraße erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen, verkehrsplanerischen und grünordnerischen Konzeptes im Plangebiet.

Um mögliche Konflikte zu erkennen und deren Lösung in den nachfolgenden Entwurf einzustellen, erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2015 eine erneute frühzeitige Beteiligung der TöB bzw. der Bürgervereine zum überarbeiteten Planungsstand. Insgesamt wurden 12 TöB und 4 Bürgervereine angeschrieben.

Folgende TöB haben keine Stellungnahme eingereicht:

- Handwerkskammer zu Leipzig
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Landesamt für Denkmalpflege

Die folgenden 4 TöB äußerten keine planungsrechtlich relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- GDMcom
- Landesamt für Archäologie
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle

Nachfolgende 7 TöB und ein Umweltverband äußerten Anregungen oder Bedenken zum Vorentwurf, die wie folgt in die Planung eingestellt wurden:

TöB/Stellungnahme	Anregungen oder Bedenken zur Planung → planerischer Umgang im B-Plan
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH 05.03.2015	<p>Hinweise zu Anbindepunkten und die nachfolgende Erschließungsplanung → Die Hinweise wurden im Kapitel 5. weitgehend aufgenommen bzw. an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der nachgeordneten Erschließungsplanung übergeben</p> <p>Abwasserleitung zwischen WA16/17 soll mit geradem Wegeverlauf unter Geh-/Radweg geführt werden; hier Mindestbreite 3,00 m aber 3,50 m wünschenswert → Die Wegbreite auf 3,50 m festgelegt</p> <p>Regenwasserentsorgung ohne Notüberläufe – nur Regelüberläufe zulässig → Inhaltlich bereits in die Planung eingestellt, sprachlich in Kapitel 5. präzisiert</p> <p>Technische Voraussetzungen → Redaktionelle Korrektur zum Leitungsbestand im Kapitel 5.4.2.1 und im Anhang I ist erfolgt.</p> <p>Planungskonflikt mit vorhandener Trinkwasser-Leitung parallel zur Franzosenallee und der hier festgesetzten Baumreihe → Die genau Lage sowie die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und ggf. mit einer abschnittweisen Leitungsumverlegung zu klären. Wesentlich ist, dass in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen an der Pflanzung der Alleebäume festgehalten wird, wie dies bereits mit der Rahmenplanung 1994/95 vereinbart wurde.</p> <p>Hinweis auf bestehenden Leitungsbestand im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen → Leitungsbestand ist bereits in die externe Grünplanung eingestellt.</p>
Landesdirektion Sachsen 06.03.2015	<p>Nachweis der zielangepassten Planung lt. LEP 2013 u. RPIWS 2008 ist zu aktualisieren → Kapitel 6.1 der Begründung wurde auf den LEP 2013 und RPIWS aktualisiert.</p>
Netz Leipzig GmbH NT-ND 10.03.2015	<p>Hinweise zur Stromversorgung mit Standortvorschlag für Trafostation → Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger und die nachgeordnete Erschließungsplanung weitergegeben; bezogen auf den Standort wird ein stadträumlich weniger präserter Standort im Rahmen der Erschließungsplanung vorgeschlagen werden. In Kapitel 5 ist redaktionelle Aktualisierung erfolgt.</p>
Polizeidirektion Leipzig 05.03.2015	<p>Hinweise zur Prüfung unter Sicherheitsaspekten: Abgesenkte Bordsteine in Straßenmündungsbereichen zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Verkehrsflächen, Beachten von Sichtbeziehungen in Kreuzungsbereichen (hier auch Baum-/Strauchpflanzungen), Radverkehrsführung im Knoten Planstraße 1/2, Notwendigkeit einer Kröpfung zur Querung des Trassenbereichs mit Z-Übergang für Fußgänger → Hinweise wurden an den Vorhabenträger zur Prüfung im Rahmen der nachfolgenden Straßenplanung weitergegeben. → Hinweise zur ÖPNV-Trasse sind erst im Zuge einer Trassenrealisierung relevant.</p>
Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) 03.03.2015	<p>Hinweise zur Umweltprüfung und den Umweltbericht → Umweltbericht wurde bezüglich natürlicher Radionaktivität/Radonvorkommen aktualisiert Präzisieren des Hinweises zu Baugrunduntersuchungen → Hinweis ist insgesamt entfallen, da für B-Plan nicht erforderlich;</p>
Stadtreinigung Leipzig GmbH 27.02.2015	<p>Wendeanlage sind für 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen → Die Wendeanlagen wurden verlegt und mit den entsprechenden Querschnitten versehen.</p>

Bürgerverein/TöB Stellungnahme	Anregungen oder Bedenken zur Planung → planerischer Umgang im B-Plan
Umweltverband I 26.02.2015	<p>Erhalt des Grünstreifens am Westrand → Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist bereits eine private Grünfläche festgesetzt; aufgrund der Zielentwicklung als Obstgarten (hohe Artenvielfalt) ist von einer sukzessiven Veränderung der Gehölzbestände auszugehen. → von einer Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Strauchbestände sowie einer standörtlichen Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Bäume (z.B. Birken) wird aufgrund des Fehlens von städtebaulichen Gründen sowie der Zielentwicklung als Obstgärten mit neuem, artenreichem Gepräge abgesehen;</p> <p>Hinweis zum Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel → Aufnahme der Empfehlung zum Anbringen von Nistplätzen auf dem Hinweisblatt für Bauherren einschließlich Verweis auf die weiteren Informationen der Naturschutzverbände zu diesem Thema. Mit der Anlage der Gärten, können die Nisthilfen somit berücksichtigt werden. → Klarzustellen ist, dass im Plangebiet kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG gegeben sein wird. Dies ist das Ergebnis der Stellungnahme des naturschutzfachlichen Gutachters zur Potenzialerhebung vom 05.03.2015 (wiederholte Begehungen im gesamten Jahr 2015) → Im Plangebiet befinden sich keine artenschutzrelevanten Vorkommen von Quartieren (Höhlen, Spalten) und keine Habitate für Reptilien.</p> <p>Besiedlung durch Zauneidechsen/Amphibien prüfen → Die gutachterliche Prüfung ist erfolgt; entsprechend der Stellungnahme des Gutachters vom 05.03.2015 wurden im Bereich des Plangebietes keine Reptilien/Amphibien und keine geeigneten Habitate festgestellt. → Brachflächen im Randbereich für stark gefährdet geltende Wechselkröte ungeeignet → von gutachterlicher Seite keine weitergehende Kartierung notwendig</p>

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Zielstellung für das Plangebiet ist die Entwicklung eines räumlich attraktiven, strukturell stabilen, mit seiner Umgebung vernetzten Wohnstandortes. Für die Entwicklung des Gesamtkonzeptes ergeben sich somit folgende Teilaufgaben:

Teil-konzept	städtebauliche Aufgabenstellungen
Bebauungs-/ Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl der zulässigen Nutzungen im Plangebiet • städtebauliche Ordnung von Flächen für den Einfamilienhausbau, Stadthäuser mit 3 Geschossen, Geschosswohnungsbau mit 4 Geschossen plus Staffelgeschoss • Vorgabe des städtebaulichen Rahmens für den Bereich im „Halbrund“ • städtebauliche Raumkantenbildung, vornehmlich entlang der Franzosenallee • Festlegen der baulichen Höhenentwicklung und der Kubaturen der neuen Baustrukturen unter Einbeziehen der Nachbarschaften • Siedlungsrandausbildung entlang des westlichen Grünzugs • Ermittlung möglicher Konflikte und deren Einstellen in den Planungsprozess
Erschließungs-konzept	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Vorhaltefläche für ÖPNV-Trasse parallel zur Franzosenallee und Feldstraße einschließlich eines Haltestellenbereichs am „Halbrund“ • Anlegen der gebietsinternen Verkehrserschließung für Anlieger, Radfahrer, Fußgänger • standortspezifische Ordnung der Parkplatz- und Stellplatzflächen • planerische Klärung von Bereichen ohne Ein-/Ausfahrten und von Zufahrten • Rahmenbedingungen für die medientechnische Erschließung
Grünplanerisches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> • Planen von Grün- und Freiflächen mit unterschiedlicher Ausdehnung, Anlage, Nutzungsintensität und ökologischer Wertigkeit • Entwicklung eines baumbestandenen, westlichen Siedlungssaums • Berücksichtigen von Baumachsen/Baumreihen • Anlage grüner Kernbereiche auf den privaten Grundstücksflächen • Entwickeln einer Zwischenbegrünung für die Vorhaltefläche • Regelung von externen Ausgleichsmaßnahmen

9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

9.2.1 Städtebauliche Strukturen

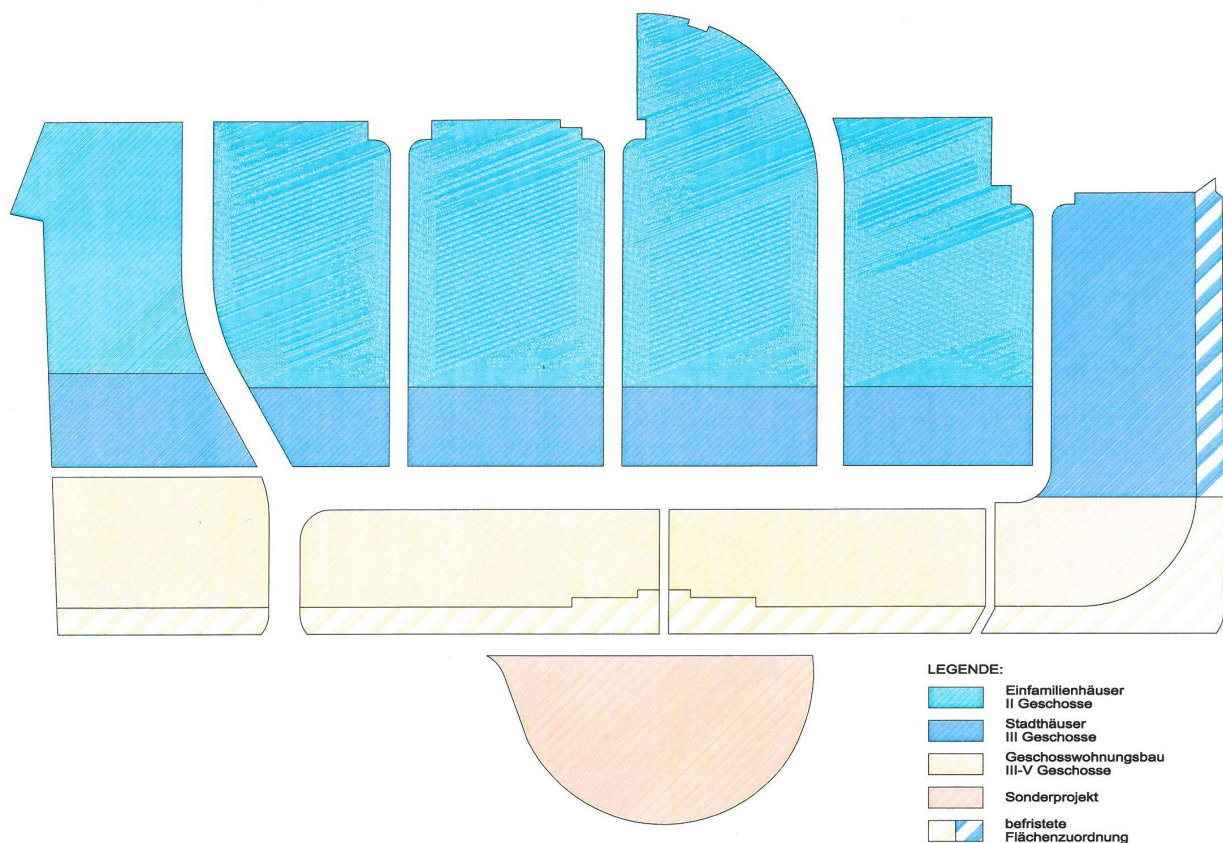
In Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Stadtentwicklungsplanung hat nutzungsseitig eine Entwicklung des Standortes zu Wohnbauflächen zu erfolgen. Im Kontext der umgebenden Wohnbauflächen und der dort vorhandenen wohnungsnahen Nutzungen soll dieser lageintegrierte Bereich als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Aufgabe des städtebaulichen Entwurfs ist die Ordnung und Anlage von vier typologisch unterschiedlichen Stadtbausteinen, die ein Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen und Bewohnern zulassen:

- Einzelhäuser: Im Norden erfolgt eine städtebauliche Ergänzung der angrenzenden Einzelhaustypologie durch die Errichtung von 2-geschossigen Einzelhäusern. Mit den Baugebieten WA1-WA8 und WA19 werden hier ca. 17.300 m² als erschlossene Baugrundstücke für ca. 45 Einzelhäuser zur Verfügung gestellt.

Im Hinblick auf die Potenziale einer solarenergetischen Nutzung ist eine weitgehende Südwestausrichtung der Dachflächen und damit eine traufständige Anordnung der Wohngebäude zum Straßenraum geplant. Ausgenommen davon sind lediglich die im WA1 am westlichen Siedlungsrand angeordneten Gebäude, die in Fortsetzung der nördlich angrenzenden Bebauung und analog den traufständigen Siedlungsrandern der weiteren Umgebung eine Ost-West-Ausrichtung der Dachflächen aufnehmen.

- **Stadthäuser:** Um sowohl strukturell als auch bezüglich der Gebäudehöhen den städtebaulichen Übergang zwischen der oben beschriebenen und östlich vorhandenen Einzelhausbebauung zu gestalten, erfolgt in den Baugebieten WA9-WA13 und WA18 die Anordnung 3-geschosiger Wohngebäude. Auf ca. 11.500 m² werden insgesamt ca. 70-75 Wohneinheiten errichtet werden können. Auch hier erfolgt im Hinblick auf die Potenziale der solarenergetischen Nutzung eine Südwestausrichtung der Hauptfassaden und Dächer.
- **Geschosswohnungsbau:** Als städtebauliches Pendant zu den vorhandenen Geschosswohnungsbauten werden nördlich und ebenfalls parallel zur Franzosenallee 3-4-geschossige Geschosswohnungsbauten mit plus Staffelgeschosses vorgesehen. Fortgeführt wird damit innerhalb des Plangebietes der bereits im westlichen Abschnitt der Franzosenallee angelegte Gebäuderhythmus mit dem Ergebnis eines durchlaufenden Straßeraumpräges (ähnliche Gebäudelängen/-tiefen, Gebäudeabstände). Neben den städtebaulichen Leitgedanken der Gegenüberstellung, der Raumkantenbildung entlang der Franzosenallee sowie dem Anlegen einer energetisch günstigen Gebäudeausrichtung, wird diese in geschlossener Bauweise zu errichtende Gebäudeanordnung auch abschirmende Wirkung gegenüber Lärmimmissionen auf der Franzosenallee für die nördlich dahinter liegenden Bebauungen entfalten.
- **Sonderprojekt „Halbrund“:** Eine sowohl städtebauliche als auch nutzungsseitige Sonderfunktion übernimmt im Plangebiet der Bereich des „Halbrund“. Aufgrund seiner Zentralität im Blickpunkt mehrerer Sichtachsen i.V.m. der besonderen Grundstücksform, verlangt dieser Bereich nach einer „maßgeschneiderten“ Konzeption und einer architektonischen Solitärlösung. Geplant ist die Errichtung eines Komplexes zur Unterbringung eines besonderen Wohnprojektes, die Integration von Dienstleistungsflächen z.B. für die Nachsorge und Rehabilitation von Patienten außerhalb des stationären Bereichs, eine ambulante Pflegestation, Büroflächen sowie eventuell Bereiche für ein betreutes Gäste-/Patientenwohnen. Da die Standortkonzeption für diese Fläche nicht abgeschlossen ist und dieser Bereich langfristig einer vergleichsweise großen Nutzungsflexibilität bedarf, ist es Aufgabe des B-Plans, zunächst den baulichen und nutzungsseitigen Rahmen zu definieren, der langfristig variierend verträglich erscheint, ohne Nutzungskonflikte am Standort zu erzeugen.



Anordnung der Baustrukturen im Planungsgebiet

ohne Maßstab

In der konzeptionellen Zusammenführung der Teilflächen ist festzuhalten: Während das Nutzungskonzept unter dem Leitbild des allgemeinen Wohngebietes als verbindende Gemeinsamkeit steht, differenzieren sich bezogen auf die Teilwohnbaufflächen die Baustrukturen im Plangebiet in unterschiedliche Gebäudetypologien des Wohnens und stadträumlich unterschiedliche Strukturen. Im Ergebnis wird mit dem vorliegenden Konzept unter dem Thema des „städtischen Wohnens“ eine räumliche Vielfalt angelegt, die sich in ihrer Formation einerseits an den umgebenden Nachbarschaften orientiert, zugleich aber auch einen eigenständigen Beitrag innerhalb der Umgebung und im Gefüge von Probstheida leistet.

9.2.2 Solaroptimierte Bauleitplanung

In den letzten Jahren hat der Anspruch an eine energetisch günstige Ausrichtung von neu zu errichtenden Gebäuden im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs an Gewicht gewonnen. Die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie sollen sowohl im Einfamilienhausbereich als auch Geschosswohnungsbau Berücksichtigung finden, soweit keine anderen wesentlichen städtebaulichen Gründe dem entgegen stehen.

Aufgrund der gewählten Erschließungsanordnung in Verbindung mit den Nordwest/Südost ausgerichteten Firstrichtungen gelingt es innerhalb des Plangebietes, dass der weit überwiegende Teil der Gebäude mit südwest-orientierten Dachflächen und Hauptfassaden angelegt ist. Lediglich im Bereich des westlichen Siedlungsrandes erfolgt im WA1 und WA9 eine Abweichung dieser Orientierung zugunsten einer parallelen Aufstellung der Gebäude mit ihrer Dachflächen zum westlich angrenzenden Grünzug (Siedlungsrandausbildung). Insgesamt wird mit dem vorliegenden Entwurf dem Grundanliegen einer solaroptimierten städtebaulichen Gebäudeanordnung Rechnung getragen und das mögliche Nutzungspotenzial weitreichend angelegt.

9.3 Verkehrskonzept

Aufgrund der im Juli 2014 vom Stadtrat beschlossenen Berücksichtigung einer potenziellen Straßenbahnerweiterung durch Franzosenallee und Feldstraße zum nördlich vom Plangebiet liegenden Klinikstandort, musste das Erschließungskonzept und infolge dessen auch die anderen Teilkonzepte gegenüber dem Vorentwurf von 2009 überarbeitet werden.

- Vorhaltefläche für den ÖPNV
Wesentliches Kennzeichen des vorliegenden Verkehrskonzeptes ist die Berücksichtigung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten und mit der Zweckbestimmung „Vorhaltefläche für den ÖPNV“ versehen ist. Unter Berücksichtigung dieser Flächenvorhaltung kann im Falle der späteren Realisierung die Trasse im Bereich des Plangebietes als separater Verkehrskörper parallel zur Franzosenallee und Feldstraße geführt werden. Ergänzend ist die Anordnung eines Haltestellenbereiches nördlich des „Halbrund“ flächenseitig berücksichtigt. Bis zum Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme wird die Vorhaltefläche anteilig den angrenzenden Baugebieten WA14-WA18 zugeordnet und im Rahmen der Freiflächennutzung unterhalten werden. Die derzeit vorhandenen Bushaltestellen in der Franzosenallee werden bis zur Realisierung der Trasse beibehalten. Für Ausführungen zur Trassenrealisierung wird auf Kapitel 6.2.7 der Begründung zum B-Plan hingewiesen.
- Straßen
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Franzosenallee und die Feldstraße. Dabei wird die Franzosenallee im bestehenden Querschnitt westlich und östlich des Straßenbogens fortgeführt. Innerhalb des Plangebietes wird die Franzosenallee entlang der Nordseite westlich und östlich des Bogens um die Flächen für einen Fußweg, Radweg und eine Baumreihe ergänzt. Im Bereich des Straßenbogens erfolgt eine Sonderlösung: Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Querung des Bogens als kurze Verbindung angelegt, während der Fahrzeugverkehr weiterhin auf der hergestellten Straße um die Halbrundfläche geführt wird. Die Feldstraße wird innerhalb des Plangebietes in Fortsetzung des südlich vorhandenen Querschnitts lediglich um einen westlichen Fußweg erweitert.
Unter Berücksichtigung des späteren Gleiskörpers erfolgt die Anbindung des Plangebietes ausgehend von der Franzosenallee mit einem Anbindepunkt. Als zweitem (nachgeordnetem) Anbindepunkt ist das Plangebiet von Norden her ausgehend von der Russenstraße über die Katzstraße erreichbar.

Die innere Erschließung des Plangebietes verbindet die oben genannten „offenen“ Enden der Katzstraße über die Planstraßen 1, 2 und 5 zum Ringschluss und einer Anbindung an die Franzosenallee gegenüber zum Knoten Schweizer Bogen. Bei diesem Ringschluss erhält insbesondere die Planstraße 2, als Parallele zur Franzosenallee und Erschließungsstraße der Geschosswohnbauten, besonderes straßenräumliches Gewicht.

An den inneren Haupterschließungsring werden mit den Planstraßen 3, 4 und 5 ergänzende Stichstraßen mit Wendeanlagen angebunden, die als Mischverkehrsflächen die Erschließung der weiteren Bauflächen sichern.

- **Fuß- und Radwege**

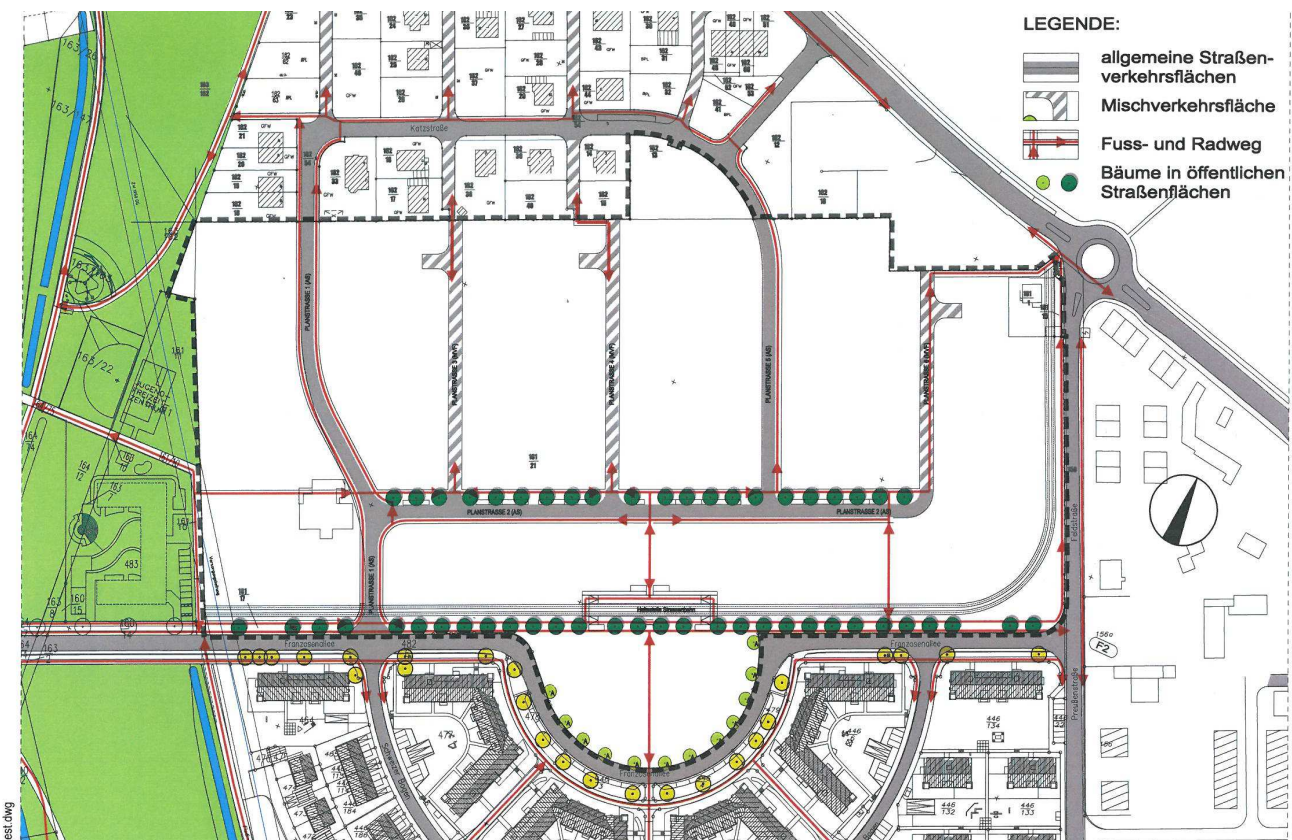
Zur Vernetzung des Plangebietes mit seiner Umgebung sind unter Berücksichtigung wesentlicher städtebaulicher und verkehrsseitiger Achsen ergänzende Fuß- und Radwege vorgesehen:

In der Franzosenallee wird im Bereich des „Halbrund“ bzw. südlich des zukünftigen Haltestellenbereichs eine lineare Weiterführung des Fuß-/Radweges einschließlich der Baumreihe angeordnet. In Querung dazu wird in Verlängerung der Mittelachse durch die südliche Rundbebauung die Sicherung einer Fußwegquerung in Nord-Süd-Richtung angelegt.

Von der Planstraße 2 erfolgt in westlicher Verlängerung eine Fuß-/Radverbindung mit dem Grünzug und den dort vorhandenen Nutzungen (einschl. neuem Schulstandort) und in nordwestlicher Verlängerung eine Anbindung zum Kreisel Russenstraße/Feldstraße. Zuletzt werden interne Verknüpfungen zwischen den Stichstraßen der Katzstraße und den Planstraßen 3 und 4 geplant.

- **Ruhender Verkehr**

Die Entwicklung des Gebietes ist mit einer angemessenen Lösung zur gebietsverträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs verknüpft. Im Falle der Einzelhausbebauungen und 3-geschossigen Wohngebäude ist eine ebenerdige Anordnung auf den Baugrundstücken vorgesehen. Im Bereich der Geschosswohnbauten parallel zur Franzosenallee und im Halbrund sind gemeinschaftliche Tiefgaragen zu berücksichtigen.



Struktur des Verkehrskonzeptes

ohne Maßstab

In der Gesamtbetrachtung trägt das Verkehrskonzept dem Leitbild der stadträumlichen Vernetzung auf unterschiedlichen Ebenen in standortspezifischer Weise Rechnung. Anhand des eingefügten Konzeptplanes wird ersichtlich, dass die Anordnung der Straßen und Wege in Verbindung mit der Bebauung und der Grünordnungsplanung ihre ortsbezogene Straßenraumprägung entfalten wird. Zudem wird mit der Beachtung der ÖPNV-Vorhaltefläche ein vorausschauender Beitrag zur langfristigen Sicherung der Erschließung im Stadtgebiet geleistet.

9.4 Grünplanerisches Konzept

Das Ziel der Grün- und Freiflächenplanung liegt in der standortspezifischen Anlage von Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Ausdehnung, Prägung, Nutzungsintensität und Wertigkeit.

Innerhalb des Plangebietes liegen nach der Beräumung der Teilflächen keine wesentlichen, strukturdefinierenden Grünbestände mehr vor: Die Fläche stellt sich weitgehend als Ackerfläche mit Einzelbäumen, wenigen Sträuchern in den westlichen und nordöstlichen Randbereichen und zwei zum Abriss vorgesehenen Gebäuden mit Gärten dar (vgl. Anhang II). Für das grünordnerische Konzept liegen damit aus dem heutigen Grünbestand heraus keine ausgeprägten Strukturvorgaben für die Anlage der zukünftigen Strukturen vor.

Für die Grünordnungsplanung wesentlich ist dagegen die notwendige Berücksichtigung der ÖPNV-Vorhaltefläche, die als lineares Element innerhalb des Plangebietes strukturprägendes Gewicht entfaltet und an dem die neuen Verkehrs-, Bau- und Grünstrukturen auszurichten sind.

Mit Bezug auf das o.g. hat die Grünordnung innerhalb dieses Plangebietes primär die Funktion der Neugestaltung und der neuen strukturellen Verknüpfung mit angrenzenden Grün- und Gartenflächen der Umgebung. Unter dem Leitbild eines durchgrüntes Siedlungsensembles mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und im Siedlungsbild erkennbaren Grünstrukturen (i.S. grüner Identitätsmerkmale) soll die Entwicklung des Gebietes mit folgenden Konzeptschwerpunkten erfolgen.

- Freiflächen „Halbrund“
Anlage eines stadträumlich repräsentativen Freiflächenensembles im Bereich des „Halbrund“, das den Gebäudesolitär ergänzt, die Wegführung stärkt und seinen Beitrag zur räumlichen Identität im Stadtteil leistet.
- „grüne Kernflächen“
An erster Stelle ist hier das Anlegen der Obstgärten anzuführen, die Teil der privaten Grundstücke werden. Die Obstgärten bzw. die grünen Kernflächen sind mittels Festsetzungen von Bebauung freizuhalten und stehen somit nahezu ausschließlich für eine Begrünung mit Obstgehölzen sowie Strauchpflanzungen dem Grundstücksbesitzer zur Verfügung. In Ergänzung dazu stehen die weiteren Haus- und Vorgartenflächen, die je nach Größe des Baufeldes mit Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäumen anzulegen sind. Im Ergebnis dieser gärtnerischen Freianlagen soll ein durchgrüntes Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner entstehen und zudem als eigenständiges Siedlungsensemble im Stadtteil Probstheida erkennbar sein.
- Baumreihen
Die Grünplanung unterstützt wichtige axiale Strukturen und leistet deren Aufwertung z.B. in Form der Baumalleen in der Franzosenallee sowie der Einordnung einer zweiten Baumreihe in der Planstraße 2, die als grünplanerisches Element die West-Ost-Ausrichtung im Gebiet stützt und wesentlich zur inneren Flächengliederung beiträgt. Zur Straßenraumgestaltung werden ferner auf den privaten Grundstücksflächen durch sogenannte „Hausbäume“ doppelseitige Baumreihen bzw. die Markierung von Mündungsbereichen durch Einzelbaumpflanzungen angelegt. Im Plangebiet werden Baumreihen unterschiedlicher Pflanzprägung angelegt.
- Zwischenbegrünung ÖPNV-Vorhaltefläche
Für die Vorhaltefläche gilt es im Rahmen der Konzepterarbeitung die erforderlichen Freiflächenqualitäten herzustellen und trotzdem eine Realisierung der Trasse ohne einen erheblichen Ausgleich zu ermöglichen. Konzeptionell ist eine Mindestbegrünung mit einer Kräuter-Gras-Ansaat und einer straßenraumbegleitenden Laubholzhecke vorgesehen. Dies vor dem Hintergrund, dass die Vorhaltefläche bis zur Inanspruchnahme als Freifläche den angrenzenden

Wohngebieten zur Nutzung zugeordnet werden wird, gleichzeitig aber auch eine angemessene Fassung dieser Flächen zum öffentlichen Straßenraum erfolgen muss.

- Externer Ausgleich

Vor dem Hintergrund der siedlungsintegrierten Lage des Plangebietes, der sehr guten ÖPNV-Erschließung, der guten Nahversorgungslage und der Nähe zu sozialen Einrichtungen wurde planerisch die vollständige Entwicklung des Plangebietes zugunsten von Wohnbauflächen entschieden. In Bezug auf die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist im Ergebnis dieser Entscheidung ein Defizit festzustellen, das auch unter Anrechnung der erfolgten Gebäudeabriss weitgehend an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden muss. Dazu wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung ein Konzept mit verschiedenen externen Ausgleichsstandorten entwickelt, dessen Umsetzung über die Zuordnung im B-Plan und den Städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Zur Abrundung des grünordnerischen Konzeptes treten weitere, in der Summe der Flächen wirksame Maßnahmen hinzu, wie z.B. eine generelle Dachbegrünungen von Flachdächern auf Gebäuden, Garagen und Carports, Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung sowie der Versickerung oder Verwendung von Regenwasser.

Im Ergebnis folgt die Planung mit der neuen Anlage der Grünstrukturen der Umsetzung der Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die stadträumliche Lage des Plangebietes ist in Kapitel 1 „Lage und Größe des Plangebietes“ beschrieben.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich um zwei Teilflächen erweitert:

im Norden wurde die im B-Plan Nr. 287 „Russenstraße 31“ festgesetzte öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen (Überplanung als Wohnbaufläche);

im Nordosten wurde ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück an der Russen-/Feldsstraße einbezogen (Überplanung durch Vorhaltefläche für den ÖPNV, städtebauliche Abrundung).

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes umfasst somit folgende Flurstücke der Gemarkung Probstheida:

- 161/21, 161/17 (Ackerflächen, Baubüro - Eigentum des Vorhabenträgers)
- 161/1, 161/15 (bebautes Grundstück - Eigentum des Vorhabenträgers)
- 162/13 (öffentliche Grünfläche – städtisches Eigentum, Rückübertragung erwartet siehe Kap. 23.2)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

- im Norden entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 287 „Russenstraße 31“ und damit der südlichen Grenze der Flurstücke 162/18, in deren geradlinigen Verlängerung einem Teilbereich der südlichen Flurstücksgrenze 162/54 (Katzstraße) folgend, weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenzen von 162/33, 162/17, wieder entlang eines Teilbereiches der südlichen Flurstücksgrenze 162/54 (Katzstraße), weiter entlang der südlichen Flurstücksgrenzen 162/38, 162/40, wieder entlang eines Teilbereiches der südlichen Flurstücksgrenze 162/54 (Katzstraße), weiter entlang der südlichen und östlichen Flurstücksgrenzen von 162/15, der östlichen Flurstücksgrenze von 162/14, wieder der südlichen Grenze des Flurstücks 162/54 (Katzstraße) bis zu südlichen Grenze der Flurstücke und 162/13, wieder entlang eines Teilbereiches der südlichen Flurstücksgrenze 162/54 (Katzstraße), weiter entlang der südlichen Flurstücksgrenzen von 162/12, 162/10 und teilweise entlang der südlichen Flurstücksgrenzen von 162/4 und 161/4 bis zur Feldstraße.
- im Osten entlang der westlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 161/14 und der westlichen Grenze des Flurstücks 158 (Feldstraße) bis zur Einmündung der Franzosenallee.
- im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 482/6 (Franzosenallee) bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 160/14 (Weg).
- im Westen entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 160/14 und 161/10 (Weg), entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 161/11 und weiter entlang eines Teilstückes der östlichen Grenze des Flurstücks 163/162 (Grünverbindung) bis zu Flurstück 162/18.

11. Gliederung des Plangebietes

In Umsetzung der planerischen Konzepte zur städtebaulichen Struktur, zur Verkehrserschließung, zur Grünplanung und unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsrestriktionen gliedert sich das Plangebiet planungsrechtlich in die folgenden Teilflächen:

<p>Nutzungs-/Bebauungskonzept</p> <p>bauliche Entwicklungsflächen</p>	<p>Bauflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • WA1-WA8, WA19: Einfamilienhausbebauung • WA9-WA13, WA18: Mehrfamilienhausbebauung • WA14-WA17: Geschosswohnungsbau • WA 20: Sonderprojekt: • Betreutes Wohnen / medizinische Dienstleistungen und Nachsorge / Gästewohnungen 	<p>Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen §§ 22, 23 BauNVO</p> <p>Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO</p>
<p>Erschließungskonzept</p> <p>Verkehrsflächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung Potenzialtrasse für ÖPNV • gebietsinterne Erschließungsstraßen Ringschluss der Planstraßen 1, 2, 5 • Verkehrsflächenenergänzung der Franzosenallee und Feldstraße • gebietsinterne Erschließungsstraßen Sticherschließung der Planstraßen 3, 4, 6 • öffentliche Rad-/Fußwege • Sondernutzungsrecht auf der privaten Grundstücksfläche des „Halbrund“ in Form eines Geh-, Radfahrrechtes 	<p>Fläche, welche von Bebauung freizuhalten ist § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB</p> <p>allg. Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß-/Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Grunddienstbarkeit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>
<p>grünplanerisches Konzept</p> <p>grüne Entwicklungsflächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • grüne Kernzonen auf den privaten Grundstücken (WA2-WA8, WA19) • grüner Siedlungssaum (Westseite WA 1, WA9, WA14) • maßvolle Befestigung von Wegen und Nebenflächen • Maßnahmenfläche ohne wesentl. Nebenanlagen • Verwendung/Versicherung von Regenwasser • Freiflächenensemble im „Halbrund“ • Baumreihen/Baumachsen/Hausbäume • allgemeine Begrünungen/Dachbegrünungen • Zwischenbegrünung der ÖPNV-Vorhaltefläche • Erhalt von vorhandenen Bäumen • externer Ausgleich 	<p>private Grünfläche Zweckbestimmung: Obstgärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB</p> <p>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> <p>Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p> <p>Ausgleichsflächenzuordnung § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB</p>

12. Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargestellt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ab Kapitel 12 inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in *kursiver Formatierung* wiedergegeben.

12.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

12.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zeichnerisch festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung:

Im Geltungsbereich werden alle Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gliederung in WA1 bis WA20 ergibt sich aus der Teilung des Plangebietes durch die festgesetzten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen zwischen den Baugebieten.

Die festgesetzten Baugebiete haben vorrangig die Aufgabe Wohnzwecken zu dienen. Mit dieser Festsetzung wird innerhalb des Plangebietes der beabsichtigte Nutzungscharakter planungsrechtlich für die künftige Nutzung ausgerichtet und gesichert. Darauf basierend wird standortbezogen die Entwicklung im Stadtteil Probstheida fortgeführt, und dies ohne planungsrechtliche Nutzungskonflikte mit der umgebenden, ebenfalls durch allgemeine Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft, aufzuwerfen. Die geplante Nutzung des Gebietes wird planungsrechtlich verträglich ohne grundsätzliche Nutzungsspannungen vorzuhalten angelegt und in die umgebende Nutzungsstruktur eingefügt.

12.1.2 Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung

Ergänzend zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden im Weiteren innerhalb des Plangebietes und der nach § 4 BauNVO zunächst zulässigen Grundnutzung „Wohnen“ Differenzierungen vorgenommen. Für die Baugebiete WA1-WA20 gilt daher:

Allgemein zulässig sind:

- a) *Wohngebäude*
- b) *nicht störende Handwerksbetriebe*

Ausnahmsweise zugelassen werden können ausschließlich:

- a) *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- b) *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- c) *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
- d) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Unzulässig sind:

- a) *Anlagen für Verwaltungen*
- b) *Gartenbaubetriebe*
- c) *Tankstellen*

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 1.1)

Begründung:

Aufgabe dieser Differenzierungsfestsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

Städtebauliches Ziel der Einschränkung der Zulässigkeit der genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ist der Schutz der Wohnruhe und die Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes. Zusätzliche, nicht mit dem Wohnen in Verbindung stehende Belastungen, durch z.B. motorisierten Individualverkehr, sollen minimiert werden. Die damit gestärkte Wohnruhe und

Wohnqualität im Quartier ermöglicht die Entwicklung eines Wohnumfeldes im Sinne eines erkennbaren, geschützten Lebensbereichs, der generationsübergreifend Attraktivität für unterschiedliche Wohnformen entfaltet, der sich z.B. als Standort für Familien mit Kindern etabliert, aber auch anderen spezifischen Wohnformationen offen steht. Diesem Grundansatz entspricht die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden im Plangebiet. Aber auch nicht störende Handwerksbetriebe stehen diesem Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypologien nicht entgegen und sollen als Nutzungsergänzung regelzulässig sein.

Im Unterschied dazu werden ausnahmensweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Um das Plangebiet entsprechend den oben genannten Planungszielen dauerhaft nicht zu konterkarieren, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Einzelfall und im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen) zu prüfen. Die abschließende Entscheidung über deren Zulässigkeit und mögliche Nutzungsänderungen erfolgt im Bauantragsverfahren.

Unzulässig, da den Planungszielen dieser Standortentwicklung entgegenstehend, sind Anlagen für die Verwaltungen und Tankstellen, die mit ihrem Verkehrsaufkommen Nutzungskonflikte sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der umgebenden Nachbarschaften erwarten lassen. Zudem kann auf die ausreichend vorhandenen Angebote entlang der Prager Straße und weiteren Haupterschließungsstraßen sowie der Innenstadt verwiesen werden.

In Bezug auf den Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist darauf hinzuweisen, dass gerade Gärtnereinzunutzungen im Plangebiet aufgegeben wurden. Zudem haben Gartenbaubetriebe einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf, der in Verbindung mit der siedlungsintegrierten Lage des Plangebietes den städtebaulichen Zielen am Standort entgegen steht.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung und damit der städtebaulichen Dichte durch die in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte festgesetzt:

- Grundflächenzahlen (GRZ) und deren prozentuale Überschreitung durch Flächen für Nebenanlagen etc.,
- Grundflächen (GR), die nahezu gleich dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind, zuzüglich der maximalen Flächenangabe für die Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen (GTg),
- die Zahl der Vollgeschosse und die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses.

Ergänzt werden diese Festsetzungen u.a. durch rahmenbildende Festsetzungen zur Definition der maßgebenden Grundstücksfläche, der Höhenlage der baulichen Anlagen oder der maximalen Traufhöhen.

Insgesamt gewährleisten die gewählten Festsetzungen, dass in den Baugebieten eine den städtebaulichen und grünordnerischen Zielen entsprechende Bebauung mit einer Dichte erfolgt, die die siedlungsintegrierte Lage des Plangebietes im Stadtgebiet im Sinne eines angemessenen Umgangs mit neuen Bauflächen respektiert. Ferner ermöglichen die Festsetzungen eine wirtschaftlich tragfähige Verwertung der Grundstücke und die Entwicklung eines zwar in sich differenzierten, jedoch in der Summe städtisch-verdichtet geprägten Quartiers.

12.2.1 Maßgebende Grundstücksfläche

Für das Baugebiet WA18 gilt: Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die nicht in der Planzeichnung als „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“, festgesetzt ist. [§ 19 Abs. 3 BauNVO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 2.1)

Begründung

Perspektivisch ist eine Flächeninanspruchnahme der nicht zu bebauenden Vorhaltefläche für die Anlage einer ÖPNV-Trasse planerisch zu berücksichtigen. Damit im Zuge der zukünftigen Flächenabtretung auch nachträglich keine städtebaulichen Spannungen auftreten, wird bereits im Zuge des vorliegenden B-Plans diese Fläche aus der maßgeblichen Grundstücksfläche der Baugebiete herausgetrennt und damit bei der Ermittlung der GRZ außen vor gelassen.

Bei der Ermittlung der GRZ im WA18 sind nur die Grundstücksflächen westlich der Vorhaltefläche als maßgebliche Grundstücksfläche anzusetzen.

12.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) – WA1-WA13, WA18-WA20

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten WA1-WA13, WA18-WA20 gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung:

Die GRZ ist das Verhältnis zwischen bebaubarer Fläche und Gesamtfläche des Baugrundstücks. Dabei sind zwei Flächenwerte zu unterscheiden:

- GRZ-Wert: GRZ I
Die GRZ ist der Flächenanteil am Baugrundstück, der zur Inanspruchnahme durch alle baulichen Anlagen zur Verfügung steht (Gebäude, Terrasse, Garage, Zufahrt etc). Dieser Quotient ergibt die zulässige Grundfläche, die hier als GRZ I bezeichnet wird.
- GRZ-Überschreitung: GRZ II
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garage und Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Für diese Nutzungen des Baugrundstücks steht ein zusätzlicher Flächenanteil zur Verfügung, der hier als GRZ II bezeichnet wird.

Im Geltungsbereich des B-Plans wurde die GRZ je nach Lage im Plangebiet, dem Wohn- und Gebäudetyp und unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden etc. differenziert festgesetzt.

GRZ-Werte: GRZ I im WA1-WA13, WA18-WA20

Für die Ermittlung der GRZ wird vorangestellt hingewiesen, dass die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen nicht Bestandteil der maßgeblichen Grundstücksfläche sind. Bei der Ermittlung der GRZ sind ausschließlich die Flächen des jeweiligen Baugrundstücks anzusetzen, die außerhalb der privaten Grünflächen sowie außerhalb der ÖPNV-Vorhaltefläche liegen (siehe auch Kapitel 12.2.1 maßgebende Grundstücksfläche).

Unter Zusammenführen der unter Punkt 9 entwickelten Leitlinien und der im Gestaltungsplan ausgearbeiteten Grundstücksgrößen, wurden die für die geplante Nutzung der einzelnen Baugrundstücke notwendigen Grundflächen ermittelt und deren Summe generalisierend auf das jeweilige Baugebiet übertragen.

Im Ergebnis wurde für die Einzelhausstandorte in den Baugebieten WA1-WA8 und WA19 baugebietsbezogen und in Verbindung mit dem geplanten Anteil an privater Grünfläche eine GRZ von 0,3 bzw. 0,35 festgelegt. Aufgrund der etwas größeren Grundstücksflächen konnte die GRZ von 0,3 auch auf die 3-geschossig zu bebauenden Baugebiete WA9, WA10, WA18 ausgedehnt wer-

den. Für die mehrgeschossig zu bebauenden Baugebiete WA11-WA13 wurde im Abgleich mit dem städtebaulichen Konzept und der hier beabsichtigten etwas höheren Dichte, eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Damit wird in diesen Baugebieten das nach BauNVO mögliche Höchstmaß für Wohngebiete von 0,4 nicht ausgeschöpft, zumal im Hinblick auf die städtebauliche Dichte gerade im Bereich der Einzelhausbebauung die privaten Grünflächen als weitere Freiflächen hinzutreten.

Im Plangebiet wird lediglich im Bereich des Geschosswohnungsbaus im „Halbrund“ WA20 aufgrund der zentralen Lage und städtebaulichen Funktion eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die Grundlage für ein angemessenes bauliches Gewicht auf dieser Fläche zu legen. Diese Fläche ist innerhalb der bestehenden und geplanten Umgebung von zentraler Bedeutung und berechtigt daher eine Ausprägung mit einer höheren städtebaulichen Dichte und größerem Versiegelungsanteil.

Überschreitung der festgesetzten GRZ: GRZ II

Die ermittelte und den Baugebieten zugeordnete GRZ definiert die städtebauliche Dichte. Benötigt werden jedoch weitere, versiegelbare Flächen auf den Baugrundstücken für Zufahrten, Wege, Mülltonnenstellplätze etc..

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte, zulässige Grundfläche um bis zu maximal 50 Prozent für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Die nach BauNVO maximal zulässige Überschreitung der GRZ wird zugelassen, was sich aus der Lage der Gebäude auf den Grundstücken und den funktional erforderlichen Ergänzungsflächen begründet.

Zusammenführung GRZ I/GRZ II

Insgesamt ergibt sich mit den Festsetzungen der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen ein vergleichsweise genaues Bild der baulichen Entwicklungen im Plangebiet und der Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die zugrunde gelegten Versiegelungsanteile die Grundlage der grünordnerischen Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung darstellen. Mit dem gewählten Verdichtungsansatz wird dem Leitgedanken des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Insofern wird nachfolgend auch von den Bauherren von Beginn an ein effektiver Umgang mit dem zulässigen Anteil an versiegelbaren Flächen auf dem Baugrundstück empfohlen.

Für die Ermittlung der Flächen im Bauantrag wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Befestigungswahl die Flächen vollständig anzusetzen sind. Auch sind Zufahrten oder Wege in ihrer Gesamtbreite (keine Reduzierung auf zwei Fahrspuren, einzelne Wegplatten etc.) anzusetzen.

Folgende beispielhafte Flächenverteilung liegt der GRZ-Ermittlung zugrunde:

Gesamtgrundstück	435,00 m²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstgärten	80,00 m ²
maßgebende Grundstücksfläche (ohne private Grünfläche)	355,00 m²
GRZ I: 0,35	ca. 124,00 m ²
GRZ II: zulässige Überschreitung GRZ I nach § 19 BauNVO 50 % (für Nebenanlagen, Stellplatz usw.)	62,00 m ²
maximale Summe aller baulichen/versiegelten Flächen:	186,00 m²

Dieser beispielhaften Berechnung stehen die folgenden laut Rechtsplan zulässigen Werte gegenüber:

Grundfläche Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen (Satteldach) (dazugehörige Wohnfläche ca. 160 m ²)	85,00 m ²
Terrasse	20,00 m ²
Zuwegung, Zufahrt, Sonstiges (z.B. Kellerersatzraum)	30,00 m ²
PKW-Stellplatz	18,00 m ²
Mülltonnenstellplatz	6,00 m ²
Gesamtfläche der baulichen Anlagen	159,00 m²
Versiegelungsreserve (zusammengesetzt aus GRZ I von 19 m ² , GRZ II von 8 m ²)	ca. 27,00 m²
Damit steht für z.B. eine spätere Gebäudeerweiterung noch eine Fläche von 19 m ² und für ein Gartenhaus eine Fläche von 8 m ² zur Verfügung.	

12.2.3 Grundflächen (GR) im WA14-WA17

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

In den Baugebieten WA14 bis WA17 wird gemäß dem Eintrag in den Nutzungsschablonen die maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie die maximal zulässigen Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen wie folgt festgesetzt:

Baugebiet mit Grundstücksfläche (gerundet, ohne Vorhaltefläche)	Grundfläche m ² max.	Fläche für Nebenanlagen, Gemeinschaftstiefgaragen GTg m ² max.	Σ max. versiegelbare Grundstücksfläche
WA14 2.295 m ²	550 m ²	800 m ²	1.350 m ²
WA15 3.496 m ²	1.100 m ²	1.420 m ²	2.520 m ²
WA16 3.086 m ²	1.100 m ²	1.350 m ²	2.450 m ²
WA17 1.966 m ²	550 m ²	800 m ²	1.350 m ²

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Nutzungsschablonen)

Begründung:

In den Baugebieten WA14-WA17 werden die durch bauliche Anlagen maximal zur Verfügung stehenden Flächen festgesetzt. Auch hier sind zwei Flächenwerte zu unterscheiden:

- Grundfläche (GR):
Die gemäß Nutzungsschablone den Baugebieten zugeordnete Grundfläche (GR) ist die Fläche im Baugebiet, die zur Inanspruchnahme durch alle baulichen Anlagen zur Verfügung steht (Gebäude, Terrasse, Garage, Zufahrt etc).
- Fläche für Nebenanlagen, Gemeinschaftstiefgaragen
Zusätzlich zur Grundfläche sind weitere Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Im Geltungsbereich des B-Plans wurden die Grundflächen (GR) und die Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen nach Lage im Plangebiet i.V.m. der Geschossigkeit der Bebauung differenziert festgesetzt.

Wesentlich aus planungsrechtlicher Sicht ist, dass in den Baugebieten WA14 bis WA17 die städtebauliche Dichte und die dauerhafte Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen ist, was bedeutet:

- Die Baugebiete WA14-WA17 sind bezüglich ihrer städtebaulichen Dichte langfristig ohne die temporär zugeordneten Flächen der ÖPNV-Vorhaltefläche zu betrachten.
- Die vorliegende Planung hat bereits eine städtebauliche Dichte in die Betrachtung einzustellen, die dauerhaft auch im Falle der Trassenrealisierung angemessenen ist und keine Konflikte aus

der baulichen Dichte heraus erwarten lässt.

Grundfläche (GR) im WA14-WA17

Entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen wird in den Baugebieten WA 14 bis WA17 die zulässige Grundfläche (GR) als absoluter Flächenwert festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche nahezu den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern).

Für die Baugebiete WA14-WA17 erfolgte die Entscheidung zur Festsetzung der Grundflächen und nachfolgend der Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftstiefgaragen aus folgenden Gründen:

- Für diese Baugebiete liegen bereits architektonische Konzepte mit einer vergleichsweise genauen Flächenermittlung vor.
- Demzufolge werden mehr Flächen Nebenanlagen und die Gemeinschaftstiefgarage benötigt, als Grundflächen für die Wohngebäude.
- Diese Flächengewichtung ist ohne spezifische Sonderregelungen über eine GRZ nicht abzubilden, so dass im Ergebnis die Festsetzung maximaler Grundflächen sowie deren Ergänzungsflächen erfolgte.

Die Flächenangaben i.V.m. der Flächenfixierung in der Planzeichnung wurden in die Freiflächenplanung und die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz übernommen. Mit den Grundflächen wird neben der städtebaulichen Dichte ein genauer Versiegelungsgrad abgebildet.

Fläche für Nebenanlagen, Gemeinschaftstiefgaragen

Über die Grundflächen hinaus sind weitere Flächen für funktional notwendige bauliche Anlagen i.V.m. der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich und werden als maximale Flächenwerte für die definierten Nutzungen Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Die Gemeinschaft, die der jeweiligen Gemeinschaftstiefgarage zugeordnet ist, entspricht dem jeweiligen Baugebiet.

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass die in der Planzeichnung in den Baugebieten WA14-WA17 festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit der Kennzeichnung GTg (rote Strichlinie in der Planzeichnung) flächenseitig größer sind, als die Werte in der Nutzungsschablone für Nebenanlagen, Gemeinschaftstiefgaragen es angeben. Diese Flächenflexibilität ist auf Ebene der Bauleitplanung notwendig, die Anpassung folgt im architektonischen Entwurf. Zudem sind Tiefgaragen auch unterhalb der Baufenster zulässig. Die Flächenangaben in den Nutzungsschablonen beinhalten auch die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen wie Müllstandplätze, Fahrradstellplätze, Wege.

Zusammenführung GR, Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftstiefgaragen

Um die städtebauliche Dichte der baulichen Anlagen insbesondere im Falle der Trassenrealisierung zu beurteilen, müssen die beiden maximalen Flächenwerte zusammengeführt und in Korrelation zu den Werten für allgemeine Wohngebiete der BauNVO gesetzt werden. Dazu dient die folgende tabellarische Aufstellung, die ausdrücklich die ÖPNV-Vorhaltefläche aus der Betrachtung herausrechnet.

Baugebiet mit Grundstücksfläche (ohne Vorhaltefläche /private Grünfläche)	Grundfläche (GR) max. m ²	Fläche für Ne- benanlagen, Tiefgarage (GTg) max.m ²	Σ versiegelbare Grundstücks- fläche max m ²	städtebauliche	Versiegelungs-
				Dichte durch Hauptanlagen*	anteil am Bau- grundstück
				- langfristig -	- langfristig -
WA14	2.295 m ²	550 m ²	1.350 m ²	0,24	59 %
WA15	3.496 m ²	1.100 m ²	2.520 m ²	0,31	72 %
WA16	3.086 m ²	1.100 m ²	2.450 m ²	0,35	79 %
WA17	1.946 m ²	550 m ²	1.350 m ²	0,28	69 %

*~ GRZ

Anhand der Aufstellung ist zu erkennen, dass in den Baugebieten die Grundflächen (GR) für vornehmlich Wohngebäude geringer sind als zugeordneten die Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen. In Bezug auf die städtebauliche Wirkung nehmen Gebäude gegenüber Nebenanlagen und Tiefgaragen jedoch das größere Gewicht ein. Die Wahrnehmung der städtebaulich-räumlichen Dichte wird wesentlich durch die Dichte der sogenannten Hauptbaukörper (hier Wohngebäude) untereinander bestimmt.

Durch die BauNVO ist für Wohngebiete zunächst ein Maximalwert von 0,4 zur Ausrichtung der städtebaulichen Dichte angegeben, dies unter dem Aspekt der Berücksichtigung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse dieses Baugebietstyps.

Anhand der oben ermittelten Werte zur städtebaulichen Dichte, bezogen auf die Grundfläche der geplanten Hauptbaukörper, wird ersichtlich, dass mit der geplanten Bebauung auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus maximal ein Wert von 0,35, nicht jedoch der nach BauNVO maximal zulässige Wert von 0,4 erreicht wird. Aus den Grundflächen der Hauptbaukörper heraus sind somit auch langfristig im Falle der Trassenrealisierung keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

Hinsichtlich der zusätzlich festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen ist festzustellen, dass die nach § 19 BauNVO maximal zulässige Überschreitung auf maximal 80 % Versiegelungsanteil am jeweiligen Baugrundstück teilweise fast ausgeschöpft wird. Die damit verbundene Ausnutzung der Baugrundstücke wirkt sich städtebaulich jedoch nicht konflikträchtig auf die tatsächliche Dichte im Quartier aus, da die Dachflächen der Tiefgaragen als begrünte Aufenthalts- und Spielbereiche festgesetzt und damit integrativer Bestandteil der Freiraumplanung und Freiflächengestaltung sind. Die Tiefgaragenflächen, als gestaltete, begrünte Dachflächen, ermöglichen zu den Wohngebäuden eine Freiflächennutzung mit einem hohen stadträumlichen Integrationsgrad. Die Tiefgaragen ersetzen offene Stellplatzanlagen und leisten einen funktional wie gestalterischen Beitrag im Quartier. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Im Ergebnis wird die Überschreitung als angemessen und am Standort als städtebaulich verträglich bewertet.

(Hinweis: Zu Anordnung und Funktion der Tiefgaragen wird auch auf Kapitel 6.7.2 Netzerweiterung für den ÖPNV – städtebauliche Maßnahmen verwiesen.)

12.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf der Planzeichnung mit den Eintragungen in den Baufenstern bzw. Nutzungsschablonen zwingend bzw. im WA20 innerhalb einer bestimmten Spanne festgesetzt.

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Ziel ist es, dass die städtebauliche Höhenentwicklung des Gebietes entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und im Hinblick auf die Siedlungsrandausbildung als Ensemble vollzogen wird.

Leitbild des städtebaulichen Entwurfs ist die Anlage von Gebäudegruppen, die in der Summe ihrer Einzelgebäude ein städtebaulich angemessenes und in der Höhenentwicklung geordnetes Siedlungsbild ergeben. Der Festsetzung übergreifendes Ziel ist es, Baufenster und Baufenstergruppen mit einheitlichen Geschossigkeiten, Dachausbildungen etc. zugunsten einer erkennbaren Siedlungstypologie festzulegen und im Ergebnis standortbezogen ein ausgewogenes Angebot an unterschiedlichen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen anzubieten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Geschossigkeiten festgesetzt:

- 2 Vollgeschosse: WA1-WA8, WA19 (Einfamilienhäuser)
Diese Baugebietsgruppe beinhaltet Einzelhäuser für die Errichtung von Einfamilienhäusern und steht somit in Ergänzung zu den im angrenzenden B-Plan-Gebiet Nr. 287 „Russenstraße 31“ errichteten 2-geschossigen Einfamilienhäusern. Die zwingende 2-Geschossigkeit ermöglicht im Unterschied zu 1-geschossigen Bungalowtypen – bei gleichgroßer Wohnfläche – einen vergleichsweise sparsameren Umgang mit dem Schutzgut Boden und folgt dem städtebaulich gewünschten Dichtemaß und Gebäudevolumen für diesen städtischen Standort.

- 3 Vollgeschosse: WA9-WA13, WA18 (Stadhäuser)
Im Plangebiet sind zwingend 3-geschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise nördlich der Planstraße 2 und damit als städtebaulicher Höhenübergang zwischen der 2-geschossigen Einzelhausbebauung und der Bebauung mit 3 bzw. 4 Geschossen plus Staffelgeschoss im Riegel südlich der Planstraße 2 vorgesehen.
Zudem sind im WA18, in Querstellung zur Feldstraße, vier 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese Gebäude stehen typologisch im Verbund mit den Geschosswohnungsbauten in WA14-WA17, sollen jedoch mit einem Flachdach versehenen in ihrer baulichen Höhe nicht die bestehenden Gebäude östlich der Feldstraße erheblich überragen.
- 3 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss: WA14, WA17 (Geschosswohnungsbau)
Diese beiden Gebäude in geschlossener Bauweise stellen städtebaulich den westlichen und östlichen „Flügel“ zur dazwischen angeordneten höher geschossigen Riegelfolge dar. Zudem orientieren sich diese beiden Baugebiete in ihrer Geschossigkeit und Höhenausprägung an der südlich gegenüber stehenden Bebauung, so dass ein stadträumlich gleich hohes Gegenüber in den Gebäuden entsteht.
- 4 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss: WA15, WA16 (Geschosswohnungsbau)
Die in diesen Baugebieten angeordneten vier Gebäudezeilen in geschlossener Bauweise mit zwingend vier Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss stellen das städtebauliche Pendant zur vergleichbar hohen, gegenüberstehenden Bebauung südlich der Franzosenallee dar. Die vorgesehene Bebauung stellt zugleich den räumlichen „Rücken“ für die Solitärbebauung im Halbrund. Um über das festgesetzte Staffelgeschoss hinaus Höhenversätze zu unterbinden und eine Gleichmäßigkeit in der Höhenausprägung zu sichern, ist die gemeinsame Einhaltung der Geschossigkeit über alle Gebäude hinweg erforderlich.
In Bezug auf die südlich vorhandenen Geschossbauten ist anzumerken, dass diese zwar bauordnungsrechtlich über 4 Vollgeschosse verfügen, aufgrund der hohen Sockelgeschosse und der vergleichsweise hohen, ausgebauten Satteldächer jedoch den Eindruck einer höheren Geschossigkeit vermitteln. Mit der Festsetzung von 4 Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes eine Geschossstruktur mit ähnlichen Gebäudehöhen entlang der Nordseite der Franzosenallee entsteht.
- 4-5 und 4-6 Vollgeschosse: WA20 (Solitärgebäude „Halbrund“)
Die Fläche des WA20 nimmt aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der mehrgeschossigen Umgebung, der aus den Straßenräumen hier kreuzenden Sichtachsen, seines Flächenzuschnitts etc. eine städtebauliche Sonderstellung ein. Entsprechend dazu soll in diesem Baugebiet ein Solitärgebäude als besonderer Baukörper mit städtebaulichem und herausragend architektonischem Gewicht entstehen. Das hier vom Vorhabenträger vorgesehene architektonische Konzept sieht im westlichen Bereich, mit baulichem Einschub in die Sichtachse der Franzosenallee, einen 6-geschossigen Baukörper vor, dessen Gebäuderiegel nach Osten hin auf 5 Vollgeschosse zurückgeht. Der Baukörper erhebt innerhalb seiner Umgebung den Anspruch einer städtebaulichen Dominante. Dem folgt die maximale Vollgeschossfestsetzung in der Planzeichnung. Für den Fall möglicher Abweichungen vom bisherigen architektonischen Konzept wird zur Sicherung der städtebaulichen Gewichtung zugleich eine Mindestgeschossigkeit von vier Vollgeschossen festgesetzt.

12.2.5 Bezugshöhe, Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugshöhen

- a) Für die Baugebiete WA1-WA19 ist die Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes, an der sich die Grundstückszufahrt befindet.
- b) Für das Baugebiet WA20 ist die Bezugshöhe 145,40 m über NHN.

Sockelhöhe

- a) Innerhalb der Baugebiete WA1-WA13 und WA18-WA19 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nach 2.2.1 nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]
- b) Innerhalb der Baugebiete WA14-WA17 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 1,50 m über der Bezugshöhe nach 2.2.1 nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB]

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss WA20

Innerhalb des Baugebietes WA20 darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss 145,40 m über NHN nicht überschreiten.

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

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 2.2)

Begründung

Diese Festsetzungen zu den Bezugshöhen und der Sockelausbildung der baulichen Anlagen stehen im inhaltlichen Verbund mit den Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Dachneigung und zur Geschossigkeit. Mit der Festsetzung zur maximalen Höhe des Sockels soll bereits auf Erdgeschossesebene verhindert werden, dass einzelne Gebäude städtebaulich unverhältnismäßig aus dem vorhandenen Gelände herausragen und sich in die allgemeine Ortstypik einfügen. Dazu gehört auch, dass im Zuge der Bebauung gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und ortsuntypische Auf- und Anschüttungen unterbunden bzw. minimiert werden.

Im Plangebiet sind bezüglich der Sockelausbildung der Baugebiete WA1-WA19, Flächen nördlich der ÖPNV-Vorhaltefläche, zwei Fälle zu unterscheiden:

- Im überwiegenden Teil der Baugebiete sind Sockelzonen bis maximal 50 cm einheitlich vorgegeben. Dies entspricht der ortstypisch am Standort Probstheida in den Neubaugebieten definierten Sockelhöhe und wird daher auch hier für vergleichbare Baugebiete übertragen.
- Baugebiete mit teilweise in den Untergrund eingelassenen Tiefgaragen benötigen dagegen aufgrund der Höhenanschlüsse zwischen der EG-Bodendecke des Wohngebäudes und der Decke der Tiefgarage eine höhere Sockelausprägung. Eine vergleichbare Anordnung wurde bereits bei den Geschosswohnbauten südlich der Franzosenallee gewählt. Insofern findet hier eine Übertragung in das Plangebiet statt. Als Besonderheit werden die Südwände der Tiefgaragen perspektivisch lärmabschirmende Funktion im Fall der Trassenrealisierung übernehmen können.

Eine Sonderstellung nimmt das WA20 in Bezug auf die Höhenlage der geplanten Bebauung ein:

- Für die Bebauung im WA20 wird die Höhe auf einen aus der Vermessung ermittelten Festwert ausgerichtet. Hintergrund ist ein unterschiedliches Straßenniveau der umlaufenden Franzosenallee, das keine zufriedenstellende, durchgängige Mittelwertbildung ermöglicht. Zudem sind in diesem Bereich weitere Funktionen und Rahmenbedingungen zu beachten. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ist bei dieser Festsetzung wesentlich, dass die Oberkante des EG-Fertigfußbodens die festgesetzte Höhe nicht überschreiten darf. Damit ist eine Niveauangleichung der Erdgeschossesebene mit den umgebenden Freiflächen beabsichtigt. Mit Bezug auf die Textliche Festsetzung 2.6 Oberkante Tiefgaragen gilt dies auch für die Anordnung einer Tiefgarage, die ebenfalls unter dieser Bezugshöhe und damit tiefer als im WA14-WA17 eingebracht werden muss.

Die festgesetzte Oberkante des EG-Fertigfußbodens bedeutet auch, dass der durch das Gebäude geplante Fußweg als barrierefreier Durchgang in Nord-Süd-Richtung gesichert wird. Die

Festlegung des EG-Fertigfußbodens stellt daher die Basis für die Umsetzung entsprechend dem städtebaulichen Konzept und Funktionalität der Anlagen dar.

Im Ergebnis tragen die Festsetzungen zu Bezugshöhe, Sockelausbildung und Höhe des EG-Fertigfußbodens zur angemessenen Höheneinordnung der baulichen Anlagen und Gestaltung eines ausgewogenen Siedlungsbildes bei.

12.2.6 Staffelgeschoss (Stg)

In den Baugebieten WA14-WA17 ist über dem in der Planzeichnung festgesetzten obersten zulässigen Vollgeschoss maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss errichtet wird,

- a) dessen Grundfläche maximal 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt und*
- b) dessen Fassade mindestens 1,00 m hinter der mit einer Baulinie parallel zur Planstraße 2 festgesetzten Fassade des darunter liegenden Geschosses sowie mindestens 1,80 m hinter den übrigen Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.*

Die Anordnung von Treppenhäusern über alle Geschosse bis zu einer Breite je Aufgang von maximal 6,00 m bleibt davon unberührt.

Ein Auskragen von Balkonen und sonstigen Bauteilen über die Fassade des darunter liegenden Geschosses ist unzulässig.

[§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m Teil B: Text, Punkt 2.3)

Begründung

Das städtebauliche und architektonische Konzept sieht im Bereich der Baugebiete WA14-WA17, als baulichen „Höhenrücken“ zum Solitärgebäude im „Halbrund“, die Errichtung einer Zeilenbebauung mit einem Flachdachabschluss einschließlich Staffelgeschoss vor. Die in diesen Baugebieten festgesetzte Drei- bzw. Viergeschossigkeit entspricht zunächst der Geschossigkeit der südlich gegenüberstehenden Bebauung. Diese bestehende Bebauung verfügt darüber hinaus über ausgebaut und mit Kniestock versehene Dachgeschosse, die zwar im bauordnungsrechtlichen Sinne kein eigenständiges Vollgeschoss darstellen, in ihrer räumlichen Wirkung zum Straßenraum hin dem jedoch nicht nachstehen.

Für die neue Zeilenbebauung in den Baugebieten WA14-WA17 ist im städtebaulichen Konzept eine kubische Formensprache einschließlich Flachdachabschlüssen durch den Vorhabenträger geplant. Um auf ähnliche Höhen wie im südlichen Gegenüber zu gelangen und um ein bauliches Gleichgewicht anzulegen, wird für diese Baugebiete zu den Vollgeschossen zusätzlich ein Staffelgeschoss festgesetzt, dass im Hinblick auf seine räumliche Wirksamkeit hinter den Fassaden der darunterliegenden Geschosse zurück bleibt und folglich auch eine geringere Grundfläche im Obergeschoss aufweist. Zum Vergleich der Gebäudehöhen zwischen südlichem Bestand und neuer Riegelbebauung wird auf den Systemschnitt im Anhang I der Begründung hingewiesen.

Im Hinblick auf die vertikale Erschließung der Staffelgeschossebene sind aus funktional notwendigen Gründen die Treppenaufgänge aus dem Rückversatz der Fassaden herausgenommen, allerdings auch hier begrenzt auf das technisch notwendige Maß.

Mit Bezug auf die städtebauliche Wahrung und räumliche Wirksamkeit des zurückgesetzten Staffelgeschosses wird zudem ein Auskragen von Balkonen und sonstigen Bauteilen im obersten Geschoss ausgeschlossen. Städtebauliches Ziel ist, auf Ebene des Staffelgeschosses eine umlaufende Brüstung im Bereich der darunter liegenden Fassade zu sichern und damit die Gebäudekubatur in den oberen Geschossen zurückzunehmen. Dies auch unter Anerkennung der zurücknehmenden Dachneigungen der gegenüber vorhandenen Gebäude.

Mit der Festsetzung zu den Staffelgeschossen i.V.m. den Vollgeschossen wird somit der bauliche Rahmen für die Riegelbebauung definiert und Eindeutigkeit für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren geschaffen.

Hinweis: Entsprechend der Sächsischen Bauordnung sind Staffelgeschosse auch Vollgeschosse. Im Rahmen dieses B-Plans wird das Staffelgeschoss in seiner baulichen Ausprägung jedoch defi-

niert und daher zusätzlich zu den Vollgeschossen aufgeführt.

12.2.7 Traufhöhe

Die Höhe der Traufe (TH), gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über der jeweiligen Bezugshöhe nach 2.2.1 ist wie folgt festgesetzt:

WA1-WA8, WA19	$TH_{max} = 6,50 \text{ m}$
WA9-WA13	$TH_{max} = 9,50 \text{ m}$

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m Teil B: Text, Punkt 2.4)

Begründung

Leitbild des städtebaulichen Entwurfs ist die Anlage von Gebäudegruppen, die in ihrer typologisch bestimmten Höhenentwicklung ein geordnetes Siedlungsbild ergeben. Den von dieser Festsetzung erfassten Baugebieten gemeinsam ist der geneigte Satteldachabschluss der geplanten Gebäude und die damit einhergehende ähnliche Gebäudekubatur.

Mit der Festsetzung zu den Traufhöhen sollen städtebaulich unverträgliche Höhenunterschiede in der baulichen Ausbildung der Gebäude innerhalb des Plangebietes und innerhalb der baufensterweise einheitlich festgesetzten Geschossigkeiten ausgeschlossen werden.

- Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 6,50 m für zweigeschossige Wohngebäude im WA1-WA8 und WA19 erfolgt in Anlehnung an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Einfamilienhausbestand und mit dem Ziel, einen verträglichen Übergang zu den im Plangebiet beabsichtigten drei- und viergeschossigen Gebäuden zu sichern.
- Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 9,50 m für 3-geschossige Gebäude im WA 9-WA13 dient der höhenmäßigen Vermittlung zwischen den 2-geschossigen Einzelhäusern zu den höhergeschossigen Gebäuderiegeln im Plangebiet.

Die festgesetzten Traufhöhen leisten im Verbund mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen in den anderen Baugebieten ihren Beitrag zur Sicherung der baulichen Höhenentwicklung im Plangebiet.

12.2.8 Gebäudehöhe

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Die Höhe der Gebäude (GH) einschließlich Attika oder Brüstung über der jeweiligen Bezugshöhe nach 2.2.1 ist wie folgt festgesetzt:

WA18	$GH_{max} = 9,50 \text{ m}$
WA14, WA17	$GH_{max} = 10,50 \text{ m} + \text{Stg } 3,00 \text{ m}$
WA15, WA16	$GH_{max} = 13,50 \text{ m} + \text{Stg } 3,00 \text{ m}$
WA20	
I-geschossiger Bereich	$GH_{max} = 4,00 \text{ m}$
max. V-geschossiger Bereich	$GH_{max} = 15,80 \text{ m}$
max. VI-geschossiger Bereich	$GH_{max} = 18,80 \text{ m}$

Abweichend davon ist im maximal V-geschossig bebaubaren Bereich des WA20 die Überschreitung der festgesetzten GH_{max} für die Ausbildung einer Attika zulässig, wenn diese mit einer gleichmäßigen Steigung zwischen ihrem niedrigsten Punkt und ihrem Anschlusspunkt mit dem oberen Gebäudeabschluss im maximal VI-geschossig bebaubaren Bereich errichtet wird.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m Teil B: Text, Punkt 2.5)

Begründung

Leitbild des städtebaulichen Entwurfs ist die Anlage von Gebäudegruppen, die in ihrer typologisch bestimmten Höhenentwicklung ein geordnetes Siedlungsbild i.S. des städtebaulichen Konzeptes ergeben. Den von dieser Festsetzung erfassten Baugebieten gemein ist ein Flachdachabschluss und eine vergleichsweise kubische Formensprache der Gebäude. Bezogen auf die städtebaulich-räumliche Wirksamkeit dieser Höhenfestsetzung wird auf die im Erscheinungsbild wirksamen Gebäudekanten, die Attika sowie die Brüstungshöhe abgehoben. Die architektonische Flexibilität der Höhenausbildung innerhalb der Gebäude bleibt davon unberührt.

Mit der Festsetzung zu den Gebäudehöhen werden städtebaulich unangemessene Höhenunterschiede in der baulichen Ausbildung der Gebäude innerhalb des Plangebietes, innerhalb der baugruppenweise einheitlich festgesetzten Geschossigkeiten aber auch im Gegenüber zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen.

- Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m im WA18 resultiert aus der vorgesehenen 3-geschossigen Bebauung und korrespondiert zugleich mit der Traufhöhe der 3-geschossigen Gebäude in WA 9-WA13. WA18 dient städtebaulich der höhenmäßigen Vermittlung zwischen den 2-geschossigen Einzelhäusern der Umgebung zu den höhergeschossigen Gebäuderiegeln im Plangebiet. Mit Bezug auf diese höhenmäßige Vermittlungsfunktion ist das Baugebiet WA18 ohne aus dem Erdreich herausragende Tiefgarage vorgesehen, so dass ein städtebauliches „Überragen“ dieser Gebäude zur Umgebung nicht möglich wird.
- Die 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss im WA14 und WA17 mit ihrer Gebäudehöhe von 10,50 m + Stg 3,00 m steht in städtebaulich linearer Folge mit den dazwischen liegenden Gebäuden der Baugebiete WA15 und WA16. Zusammen bilden diese 6 Baufenster eine linear-parallele Gebäudezeile zur Franzosenallee, aufgesetzt auf eine einheitliche Tiefgaragenanordnung nach Süden bis zur ÖPNV-Vorhaltefläche. Die beiden Zeilenabschnitte WA14 und WA17 bilden dabei den um ein Geschoss niedrigeren Höhenrahmen zu den Mittelgebäuden und respektieren die auf der gegenüber liegenden Straßenseite im Gebäudebestand vorgeprägte Höhenreduzierung.
- Der 4-geschossige Bereich in WA15 und WA16, mit einer Gebäudehöhe von 13,50 m plus Staffelgeschoss, bildet im Plangebiet den städtebaulichen „Rücken“ zur Solitärbebauung im „Halbrund“ bzw. die linear ausgebildete südliche Ansicht des Plangebietes. Zudem orientiert sich dieser Bereich an den Gebäudehöhen der südlich gegenüberstehenden Bebauung und trägt damit zu einer einheitlichen städtebaulichen Höhenentwicklung in diesem zentralen Bereich bei.
- Die Bebauung im „Halbrund“ WA20 bedarf aufgrund ihrer stadträumlichen Bedeutung in Verbindung mit der nutzungsseitigen und architektonischen Konzeption des Vorhabenträgers einer Sonderlösung bei der Gebäudekubatur und eines städtebaulichen Gewichtes. Diese bilden sich innerhalb der Solitärbebauung mit einer besonderen Gebäudekonfiguration mit 1, 5 und 6 Geschossen und einer geneigten Attika im 5. Obergeschoss ab, die Ergebnis der architektonischen Vorstudien des Gebäudeentwurfs sind. Der höhenseitig fallende Verlauf der Attika vermittelt nach Osten den Gebäudeversatz auf das Höhenniveau der benachbarten Wohngebäude, womit der 6-geschossig erhöhte Bereich der städtebaulich wichtige Sichtachse in der Franzosenallee aus Richtung der Prager vorbehalten ist.
Aufgrund der Flachdachabschlüsse (teilweise mit Dachgarten) i.V.m. den Ausnahmeregelungen für Dachaufbauten, ist der städtebaulichen Angemessenheit am Standort nachgegangen.

Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe i.V.m. den Festsetzungen zu den Bezugshöhen, Sockelhöhen, Tiefgaragen etc. wird sichergestellt, dass das geplante städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch eine beliebige Heterogenität in den Geschoss- und Gebäudehöhen konterkariert wird und sich stattdessen das Gebäudevolumen angemessen in das Siedlungsbild einfügt.

Für den Vergleich der Geschossigkeiten und Gebäudehöhen wird auf den Systemschnitt in Anhang I der Begründung hingewiesen.

12.2.9 Oberkante Tiefgaragen

In den Baugebieten WA14-WA17 darf die Höhenlage von Garagen, gemessen an der Oberkante des Bauwerkes, 1,50 m über der unter 2.2.1 festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 2 BauGB]

Im Baugebiet WA20 ist die Tiefgarage vollständig unterhalb der nach 2.2.1 festgesetzten Bezugshöhe anzuordnen.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 2.6)

Begründung

In Bezug auf die Höhenausbildung der Tiefgaragen sind im Plangebiet zwei Bereiche zu unterscheiden:

- In den Baugebieten WA14-WA17 ist, im Vorgriff auf die perspektivische Realisierung der ÖPNV-Trasse, eine Parallelanordnung der Tiefgaragen zur ÖPNV-Vorhaltefläche geplant, verortet in der Planzeichnung durch die festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports. Mit Bezug auf die in Kapitel 6.2.7 (Netzerweiterung für den ÖPNV – städtebauliche Maßnahmen) dargelegten zukünftigen Lärmschutzfunktion der südlichen Tiefgaragenwände, wird ein städtebaulich vorausschauender Beitrag geleistet. Ferner steht die Festsetzung der Oberkante der Tiefgarage im Abgleich mit der Festsetzung zur Sockelhöhe und Höheneinpassung der Gebäude in diesen Baugebieten (siehe Kapitel 12.2.5 Bezugshöhen, Höhenlage städtebaulichen Anlagen). Es wird klargestellt, dass die maximale Höhenangabe der Tiefgaragen auch den Dachaufbau einschließlich der Regeldachbegrünung einschließt.
- Das Baugebiet WA20 unterliegt besonderen stadträumlichen Anforderungen (vgl. Kapitel 9.2 Bebauungskonzept). Im WA20 wird mit der Festsetzung der Tiefgarage unterhalb der Oberkante des EG-Fußbodens ausdrücklich auf die vollständige Anordnung der Tiefgarage im Erdreich Wert gelegt. Dies auch außerhalb des Baufensters und unter Einbeziehen möglicher baulicher Mehraufwendungen bei der Gründung. Ausschlaggebend ist, dass das Gebäude in seinen Ansichten mit den Freiflächen und dem öffentlich nutzbaren Durchgang ein einheitliches Boden- bzw. Höhenniveau haben soll. Eine separate Sockelausbildung durch ein halbes Tiefgaragengeschoss ist für diesen Solitär und seine besonderen stadträumlichen Bezüge nicht gewünscht. Ziel ist dagegen die Sicherung eines hindernisfreien Durchgangs durch den Gebäudekomplex mit niveaugleichen Eingängen im Erdgeschoss.

12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO]

12.3.1 Bauweise

[§ 22 BauNVO]

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Baugebiete sind den allgemeinen Wohngebieten folgende Bauweisen zugeordnet:

- WA1-WA8, WA19: (Einfamilienhäuser): offene Bauweise in Einzelhausbebauung
- WA9-WA13, WA18 (Mehrfamilienhäuser): offene Bauweise
- WA14-WA17 (Geschosswohnungsbauten): geschlossene Bauweise
- WA20 („Halbrund“): geschlossene Bauweise

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

WA1-WA8, WA19: (Einfamilienhäuser): Einzelhausbebauung

Die Festsetzungen zur Bauweise in Form von Einzelhäusern steht in Ergänzung und Fortsetzung der nördlich angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung im Gebiet des B-Plans Nr. 287 „Russenstraße 31“ und des B-Plans Nr. 350 „Wohngebiet an der grünen Ecke“ sowie der freistehenden Bebauung entlang der Russenstraße. Damit ergänzt diese 2-geschossige, freistehende Einzelhausbebauung mit ihrer offenen Bauweise typologisch den hier benachbarten Gebäudebestand.

WA9-WA13, WA18 (Mehrfamilienhäuser): offene Bauweise

In diesen Baugebieten sind ausschließlich 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einer Baukörperlänge zwischen 13 m und 24,50 m bei einer Regeltiefe von 13 m oder 14 m zulässig.

Die durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen stellen nahezu vollständig die in diesen Bereichen maximal zulässige Grundfläche dar. Da es sich typologisch um freistehende Mehrfamilienhäuser handelt wird für diese Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Dies auch, da diese Baugebiete zwar ihren Beitrag zur städtebaulichen Höhenstaffelung im Plangebiet und mit der Umgebung leisten, jedoch nicht, vergleichbar zu den Baugebieten WA14-WA17, städtebauliche Abschirmfunktionen übernehmen. Strukturell stehen diese Baugebiete innerhalb des Plangebietes zwischen den Einzelhausbebauungen in den nördlichen Baugebieten und den geschlossenen Zeilen entlang der Franzosenallee. Im Hinblick auf diese städtebauliche Stellung i.V.m. der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Einzelhausbebauungen wird für diese Flächen daher eine offene Bauweise festgesetzt.

WA14-WA17 (Geschosswohnungsbauten): geschlossene Bauweise

Die gemäß städtebaulichem Konzept in den Baugebieten WA14 bis WA17 vorgesehene Zeilenbebauung steht bezüglich ihrer Gebäudelängen und Anordnung in unmittelbarer Abstimmung zu den südlich gegenüberstehenden Gebäuden entlang der Franzosenallee. Dies auch unter Aufnahme und Berücksichtigung der von Süd nach Nord durchlaufenden fußläufigen Achse über das „Halbrund“. Hinzu kommt, dass diese Gebäude im Falle der Trassenrealisierung abschirmende Wirkung für die nördlich dahinterliegende Bebauung entfalten.

Um diese beiden städtebaulichen Grundfunktionen zu gewährleisten, auch im Falle einer abschnittweisen Realisierung oder eines späteren Ersatzneubaus, ist i.V.m. den Festsetzungen zur Geschossigkeit, den Baulinien etc. die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung in diesem Bereich städtebaulich erforderlich.

WA20 („Halbrund“): geschlossene Bauweise

Mit Bezug auf die architektonische Konzeption des Vorhabenträgers, der beabsichtigten und durch Baugrenzen festgesetzten Baukörperlänge und im Hinblick auf die lärmabschirmende Funktion des Gebäuderiegels zwischen der ÖPNV-Trasse und der südlich vorhandenen Bebauung, wird in diesem Baugebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung steht damit in Korrespondenz zur geschlossenen Bauweise der Gebäuderiegel im WA14-WA17 und den Baukörperformationen südlich der Franzosenallee.

12.3.2 Baulinien

[§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO]

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen in städtebaulich bedeutsamen Bereichen durch Baulinien festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichert die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster bzw. fixieren durch eine entsprechende Fassung in den jeweiligen Baugebieten die städtebaulich gewünschte Gebäudeanordnung.

Die mittels Baulinien festgesetzten Baufluchten im Plangebiet haben das Ziel, städtebaulich gleichmäßig gefasste Straßenräume anzulegen, die auf andere Weise nicht ausreichend erreichbar wäre. Die Festsetzung von Baulinien ordnet die Häuserfronten entlang der Planstraßen und unterbindet einen stadträumlich nicht gewünschten Versatz der Gebäude. Die Festsetzung der Baulinien steht im Verbund mit den Festsetzungen zu den Traufhöhen, den Bezugs- und Sockelhöhen etc. und stellt eine für die Funktionalität der Gebäude sowie das städtebauliche Konzept notwendige Grundaussage dar.

Der Vollständigkeit halber und mit Bezug auf die Kommentierung der BauNVO wird darauf hingewiesen, dass funktional notwendige, untergeordnete Bauteile im Einzelfall die Baulinie überschreiten dürfen. Nebenanlagen, Carports, Garagen etc. können hinter der Baulinie, innerhalb des Baufensters zurückbleiben.

12.3.3 Baugrenzen

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung neben Baulinien vor allem durch Baugrenzen festgesetzt. Während die Baulinie die Verpflichtung zum Anbau an diese Linie beinhaltet, definieren die Baugrenzen nur die maximale Ausdehnung der Flächen, die durch Wohngebäude und ergänzend definierte bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Baugrenzen werden daher im Plangebiet in Bereichen festgesetzt, in denen die Möglichkeit für eine flexiblere Ausprägung der Gebäude zulässig sein soll.

Im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfs wurden die Flächen der Baufenster anhand der parallel erfolgten Gebäudestudien qualifiziert, insbesondere in den Bereichen der Geschosswohnungsbauten parallel zur Franzosenallee und innerhalb des „Halbrund“.

Für den städtebaulichen Entwurf und die Baufenster der Gebäude bedeutet dies:

WA1-WA8, WA19 (Einfamilienhäuser)

Mittels vorwiegend Baugrenzen werden Baufenster festgesetzt, die durch Einzelhäuser bebaut werden können. Die städtebauliche Typologie der Einzelhäuser ist mit den weiteren Festsetzungen des B-Plans soweit ausreichend definiert, als dass auf eine abschließende Festsetzung der konkreten Anordnung der Gebäude und Gebäudeabmessungen auf den noch zu bildenden Grundstücksgrößen verzichtet werden kann. Lediglich für Einzelhäuser in den Baugebieten WA19 und WA7 ergibt sich aufgrund der Baugebietszuschnitte in den Kurven der Katzstraße und Planstraße 1 eine Teilung der Baufenster, die nahezu die Gebäudestandorte festlegt. Für WA8 ist anzuführen, dass hier im nördlichen Bereich mittels einer privatrechtlich zu sichernden Grundstückerschließung die Errichtung einer Bebauung in zweiter Reihe zulässig ist (siehe Anhang I Gestaltungsplan).

WA9-WA13, WA18 (Mehrfamilienhäuser)

Die Standorte der 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser sind auf Grundlage der Gebäudestudien vergleichsweise genau in der Lage definiert. Daraus folgt die Sicherung der städtebaulichen Ordnung entsprechend dem Gestaltungsplan ohne z.B. durchgehende Gebäudezeilen. Gesichert werden mit diesen Baufenstern Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, z.B. auf dahinterliegende Grün-/Baustrukturen. Erreicht wird damit eine optische Verknüpfung zwischen den unterschiedlichen Bereichen innerhalb des Plangebietes.

WA14-WA17 (Geschosswohnungsbauten)

Die Baufenster der Zeilenbebauung parallel zur Franzosenallee wird entlang der Südostseiten und ergänzend der städtebaulich flexibleren Schmalseiten durch Baugrenzen festgesetzt. Da der architektonische Entwurf für diese Gebäude nicht abgeschlossen ist, bedarf es einer gewissen Flächenflexibilität für die Baukörper. Durch die maximale Gebäudetiefe von 13,50 m sind Vor- und Rücksprünge zugleich auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt.

WA20 („Halbrund“)

Dem Baufenster des Solitärbaukörper liegt eine Konzeptstudie zugrunde, dessen Grundfläche, ergänzt um eine für die architektonische Qualifizierung notwendige Flächenflexibilität, in die Planzeichnung übernommen wurde. Insofern stellt das durch Baugrenzen abgebildete Baufenster den Rahmen für die Grundfläche des Gebäudes dar, von dem nicht grundsätzlich, aber im Detail abge-

wichen werden kann. Aufgrund der begrenzten Gebäudetiefen von 16,00 m bzw. 18,50 m i.V.m. den Festsetzungen zu den Geschossigkeiten, dem Durchgang etc. liegen jedoch Bindungen vor, die den Baukörper städtebaulich ausreichend fixieren.

12.3.4 Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung

In den Baugebieten WA1-WA13 und WA19 mit geneigten Dachflächen werden gemäß Eintragung in der Planzeichnung die jeweiligen Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen, hier durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen, steht planerisch im engen Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bauweise, zu den Dachformen und zur Lage der jeweiligen Baufenster. Innerhalb des Plangebietes sind in Bezug auf die Orientierung der Firstrichtung zwei Gruppen zu unterscheiden:

Siedlungsrandausbildung im WA1 und WA9:

Die beiden Baugebiete entlang der westlich angrenzenden Grünverbindung weisen durchgehend eine Parallelstellung der Firste zum Siedlungsrand auf. Für diese Flächen wird damit die traufständige Regelanordnung der Dachflächen analog den anderen Bauflächen an der Grünverbindung fortgesetzt. Die Dachflächen dieser Gebäude sind mit der Festsetzung südost/nordwest orientiert, und schließen damit auf Teilflächen die Anordnung von Solaranlagen nicht aus.

Solaroptimierte Gebäudeausrichtung im WA2-WA8, WA10-WA13, WA19

Für die Dachflächen der Baugebiete WA2-WA8, WA10-WA13 sowie WA19 soll dem Leitbild einer solaroptimierten Gebäudeausrichtung mit süd/südwest-orientierten Dachflächen Rechnung getragen werden. Für die Gebäude in WA2-WA8 sowie WA19 ergibt sich durchgängig eine giebelständige Anordnung der Gebäude zum angrenzenden Straßenraum bzw. im Falle der Baugebiete WA10-WA13 eine Parallelstellung zur Planstraße 2.

Im Ergebnis entsteht eine städtebauliche Ordnung, die einerseits die Potentiale der Solarenergie nutzen lässt, gleichzeitig jedoch auch eine ruhige, einheitliche Gebäudeanordnung sichert.

12.3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen

(einschließlich Carports und Tiefgaragen mit deren Zufahrten)

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 3)

Begründung

Diese Festsetzung steht i.V.m. den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports, den Baufenstern sowie den in der Nutzungsschablone eingetragenen maximalen Flächen für Nebenanlagen/Gemeinschaftstiefgaragen. Carports sind vorliegend als Garagen in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern und maximal zwei geschlossenen Außenwänden definiert.

Ziel dieser Festsetzung ist es, einer ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Gartenbereiche, durch Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen entgegenzuwirken. Die Entscheidung der Bauherren, Garagen im Wohngebäude oder als eigenständige Anlage auszuführen, wird damit nicht grundsätzlich jedoch flächenbezogen beeinflusst. Ziel dieser Festsetzung ist es, auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu sichern.

Für die Baugebiete WA14-WA17 ist bezüglich der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zu ergänzen:

- Die flächenmäßige Festsetzung entsprechend der Planzeichnung dient der städtebaulichen Ordnung der vergleichsweise großen Gemeinschaftstiefgaragen und steht in den Baugebieten in Verbindung mit der maximalen Flächenangabe für Nebenanlagen in den Nutzungsschablonen der Baugebiete.
- Durch die Anordnung der Flächen für die Tiefgaragen entsprechend Planzeichnung parallel zur ÖPNV-Vorhaltefläche wird vorsorgend ein Beitrag zur aktiven Lärmschutz geleistet (siehe Kapitel 6.2.7 Netzerweiterung für den ÖPNV – städtebaulichen Maßnahmen).
- Die gemäß Planzeichnung zur Verfügung gestellte Fläche ist aufgrund der erforderlichen Flächenflexibilität größer dargestellt, als gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in Anspruch genommen werden kann.
- Die zugehörige Gemeinschaft zu den Tiefgaragen definiert sich aus den jeweiligen Baugebieten, in denen die Tiefgarage errichtet wird.
- Entsprechend der planerisch erreichten Vertiefung werden die Zufahrten unter Berücksichtigung von Anforderungen aus der Verkehrsplanung (Abstände zu Verkehrsknoten, keine Erschließung über die Vorhaltefläche, Konfliktminimierung) gemäß Planzeichnung als Bestandteil der GTg-Flächen festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes nehmen die Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Vergleich zu den eigentlichen Gebäudeflächen einen vergleichsweise großen Wert ein. Insofern wird planerisch die festgesetzte Verortung der Flächen für notwendig aber auch angemessen erachtet. Zur städtebaulichen Integration wird auch auf Kapitel 18.10 Begründung von Garagen (einschließlich Carports) und Tiefgaragen und Kapitel 18.11 Begründung von Flachdächern hingewiesen.

13. Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind in den Baugebieten WA1 bis WA8 und WA19 maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Damit soll der Charakter dieser Baugebiete als Standort für Eigenheime gewahrt, die Errichtung von Mehrparteienhäusern mit Kleinwohnungen ausgeschlossen und sichergestellt werden, dass der Straßenraum nicht unverhältnismäßig in Anspruch genommen wird. Die Festsetzung dient der grundsätzlichen Sicherung der geplanten Gebietstypologie.

14. Verkehrsflächen

14.1 Allgemeine öffentliche Straßenverkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die Planstraßen 1, 2 und 5 sowie die ergänzenden Flächen der Franzosenallee und der Feldstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Über diese Straßenverkehrsflächen ist die verkehrs- und medienseitige Haupterschließung des Plangebietes geplant. Über die Planstraßen 1, 2 und 5 erfolgt der straßenseitige Ringschluss mit dem bereits hergestellten Abschnitt der Katzstraße im B-Plan-Gebiet Nr. 287 „Russenstraße 31“. Die unterschiedlichen Ausbaubreiten ergeben sich aus den standortspezifischen Anforderungen:

- Planstraße 1: Gesamtbreite 10,00 m
(Fahrbahn 5,50 m, beidseitiger Fußweg 2,00 m, Rückenstützen)
- Planstraße 2: Gesamtbreite 14,00 m
(Fahrbahn 5,50 m, beidseitiger Fußweg von 2,00 m, Stellplatzreihe mit 2,00 m, Baumreihe 2,00 m, Rückenstützen)
- Planstraße 5: Gesamtbreite 8,50 m
(Fahrbahn 5,50 m, einseitiger Fußweg 2,50 m, Rückenstützen)

Im Rahmen der Planung wird zudem die Franzosenallee entlang ihrer Nordseite unter Fortsetzung des westlich realisierten Querschnitts mit Fuß-, Radweg und Baumreihe berücksichtigt.

Im Bereich des WA20 kann aufgrund der Querverbindung (Abkürzung) entlang der Nordseite des Baugebietes auf eine Ergänzung des Fuß- und Radwegs entlang der Straßenbogenführung verzichtet werden. Die städtebaulich vorgesehene Fortführung der Alleebäume im „Halbrund“ ist auf dem privaten Grundstück des WA20 an den gemäß Planzeichnung festgesetzten Standorten geplant. Das straßenräumliche Gepräge der Franzosenallee wird damit planerisch fortgesetzt und leistet seinen Beitrag im Siedlungsbild.

Planerisch berücksichtigt ist zudem die Ergänzung eines Fußwegs entlang der Feldstraße. Hier soll die im südlichen Abschnitt vorhandene Gehwegbreite nach Norden fortgeführt werden. Die dafür erforderliche Straßenverkehrsfläche ist Bestandteil der Planung.

14.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit unterschiedlicher Ausrichtung festgesetzt:

Verkehrsberuhigter Bereich gilt für die Planstraßen 3, 4 und 6.

Fuß- und Radweg gilt für

- *Querverbindung (Abkürzung) der Franzosenallee in Ost-West-Richtung nördlich des WA20; daran anknüpfend in Nord-Südverbindung zwischen WA15/WA16*
- *Weg parallel nördlich zum WA14*
- *Weg zwischen dem WA16 und WA17*
- *Weg parallel nördlich zum WA18*
- *Lückenschluss in Verlängerung der Planstraße 4.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit ihren besonderen Zweckbestimmungen dienen der Ergänzung des Haupterschließungsrings. Im Abgleich mit den geplanten Nutzern erfolgt eine Zweckbestimmung der Flächen entweder als verkehrsberuhigter Bereich oder zugunsten von Fußgängern und Radfahrern.

Flächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich:

Im Falle der Planstraßen 3, 4 und 6 handelt es sich um Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr für den motorisierten Individualverkehr, so dass ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6 m ausreichend ist.

Flächen mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg:

Die als Fuß- und Radweg festgesetzten Flächen dienen der Verknüpfung des Plangebietes bzw. einzelner Baugebiete mit seinen Nachbarschaften. Als zweite Ebene, unabhängig vom allgemeinen Straßenverkehr, leisten diese Wege einen Beitrag zur stadträumlichen Integration und räumlichen Qualität des Plangebietes. Die Fuß- und Radwege im Einzelnen:

- Die Ost-West-Querverbindung nördlich des „Halbrund“ WA20 stellt für Fußgänger und Radfahrer zunächst eine Abkürzung gegenüber dem Bogen der Franzosenallee dar. Mit der Entscheidung für diese Abkürzung konnte auf einen umlaufenden Fuß- und Radweg im Bogen der Franzosenallee verzichtet werden. Perspektivisch soll in diesem Abschnitt zudem eine ÖPNV-Haltestelle angeordnet werden.

Städtebaulich wichtig ist, dass über diese Verbindung die Nordwestseite der Solitärbebauung im WA20 eine Zugangsseite erhält. Die mit 7,00 m Breite und integrierter Baumreihe geplante Fläche soll neben der Fuß- und Radwegverbindung auch die Funktion der Feuerwehrezufahrt übernehmen sowie für Wartungszwecke der angrenzenden Flächen befahrbar sein.

Von der Ost-West-Querverbindung ausgehend ist in nördlicher Richtung, zwischen den Baugebieten WA15 und WA16, die Anlage einer 3,00 m breiten Wegachse in Verlängerung der Geometrien um den Schweizer Bogen festgesetzt. Diese stadträumlich wichtige Achse findet im Bereich des WA20 in Form eines öffentlichen Gehrechtes mit einer Breite von 4,80 m ihre Ergänzung.

- Der Fuß- und Radweg nördlich des WA14 steht in Verlängerung der Planstraße 2 und verbindet das Plangebiet mit dem westlichen, öffentlichen Grünzug, dem Jugend- und Freizeitzentrum, der Grundschule etc. Aufgrund der erwarteten Frequentierung sowie der räumlichen Bedeutung wird dieser Weg mit 3,00 m Breite festgesetzt.
- Die südöstliche Wegeanbindung zwischen dem WA16 und dem WA17 wird mit einer Breite von 3,50 m gesichert. Ausschlaggebend für die gewählte Breite sind die erforderlichen Schutzabstände für die in diesem Bereich zu verlegenden Leitungen zur Entsorgung des Gebietes.
- Der Weg nördlich des WA18 stellt ausgehend von der Planstraße 6 eine Fuß- und Radverbindung zur Russenstraße und dem nördlich benachbarten Klinikgelände her. Da die Hauptverbindung weiterhin über der Katzstraße erfolgt, wird für diesen Weg eine Breite von 2,50 m als ausreichend erachtet.
- Der Lückenschluss zwischen der Planstraße 4 und der nördlich bereits vorhandenen Erschließung erfolgt mit der begonnenen Wegbreite von 2,50 m.

Anhand der unterschiedlichen Breiten und Anordnungen wird erkennbar, dass im Rahmen der Erschließungskonzeption differenziert die standortspezifischen Anforderungen sowie die erwarteten Nutzungsintensitäten der Verbindungen berücksichtigt wurden.

14.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt:

- *beidseitig im südlichen Abschnitt der Planstraße 1 (WA14, WA15)*
- *beidseitig entlang der Planstraße 2 (WA10-WA13, WA15-WA17)*
- *entlang der Katzstraße (WA19)*
- *entlang der Franzosenallee (WA20)*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Diese Festsetzung dient der stadträumlichen Ausprägung der Straßenräume (Ortsbild) und bedeutet für die betroffenen Baugebiete auch eine Klärung der möglichen Grundstückszufahrten bzw. der Erschließungsseite.

- Im Kreuzungsbereich zwischen der Planstraße 1 und der Franzosenallee werden in den Baugebieten WA14 und WA15 abschnittsweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Grund dafür ist, dass dieser Mündungsbereich vorrangig durch die Einfriedungen der Grundstücke und nicht durch offene Zufahrtsflächen geprägt sein soll. Zugleich wird mit dieser Festsetzung erreicht, dass die Tiefgaragenzufahrten aus dem unmittelbaren Mündungsbereich zurücktreten, was der Verkehrsorganisation zugute kommt.
- In der Planstraße 2 werden beiderseits entlang der Straßenverkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen davon sind in den Baugebieten WA15-WA17 lediglich die Abschnitte der gemeinschaftlich, gebündelt zu nutzenden Zufahrten. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass die Vorgartenflächen der Grundstücke nur im funktional erforderlichen Maß unterbrochen werden und eine effektive, flächenreduzierte Grundstückerschließung folgt. Entlang der Nordseite der Planstraße 2 sind die angrenzenden Baugebiete WA10 bis WA13 vollständige als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist hier, in der Planstraße 2 einen Straßenraum mit durchgehender Baumreihe, Fußweg und teilweise Stellplätzen anzulegen. Zufahrten würden die gewünschte gleichmäßige Abfolge dieses Straßenraums stören und das Ortsbild schwächen. Die Grundstückerschließung ist über die östlich und westlich angrenzenden Planstraßen gesichert, so dass keine Notwendigkeit einer zweiten Grundstückerschließung über die Gartenflächen der Baugrundstücke besteht.
- Entlang der Baugebiete WA19 und WA20 wurde entlang der Straßenkrümmungen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen wurden funktional notwendige Bereiche für die Grundstückszufahrten, die damit weitgehend geklärt sind. Grund für diese Festsetzung ist ist, dass die hier vorhandene bzw. zu pflanzenden Baumreihe i.V.m. den Einfriedungen den Straßenraum prägen sollen. Zudem kann mit der Anordnung der möglichen Zufahrtsbereiche ein Beitrag zur Konfliktminimierung (keine Zufahrten in Kreuzungsbereichen) einhergehen.

15. Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Obstgärten

In der Planzeichnung sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Obstgärten festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Private Grünflächen sind eigenständige Strukturelemente, die mit einem eigenständigen Thema (Zweckbestimmung) versehen die Baustruktur im städtebaulichen Konzept ergänzen. Mit der Eigenständigkeit einher geht, dass private Grünflächen (vergleichbar öffentlichen Straßenverkehrsfläche) nicht Bestandteil der Baugebiete sind und folglich bei der Ermittlung der GRZ auf den Baugrundstücken außen vor bleiben.

Bezogen auf das Plangebiet wird neben den Bautypologien auch in der Freiraumplanung ein im Ortsbild erkennbares Gestaltungsthema verortet: Fünf sogenannte „grüne Kernflächen“ werden zwischen den Baugebieten bzw. am westlichen Plangebietsrand festgesetzt. Sie wirken als eigenständige, besondere Flächen sowohl innerhalb der jeweils angrenzenden Baugebiete als auch als verbindendes, dem Gebiet Identität stiftendes Freiflächenelement. In Bezug auf die Zweckbestimmung erfolgt eine Ausrichtung als Obstgärten, dies in Ergänzung zur Wohnnutzung und den auf den Baugrundstücken festgesetzten Hausgärten.

Es ist klar zu stellen, dass die Obstgärten ihre räumlich prägende Wirkung und ihre ökologische Vielfalt nur im grundstücksübergreifenden Flächenverbund entwickeln, entfalten und erhalten können. Für die künftigen Eigentümer und Bewohner im Plangebiet besteht daher neben der baulichen Nutzung der Grundstücke eine zweite, gebietsprägende Aufgabe zur Anlage und Pflege der

Obstgärten.

Im Plangebiet wurden die privaten Grünflächen unter Beachtung folgender Aspekte festgesetzt:

- Ausweisen von Flächen, die in der Form und Lage eindeutig sind und über eine Größe verfügen, die innerhalb des Plangebietes städtebauliches Gewicht entfalten.
- Berücksichtigung eines Mindestabstands zwischen den Baufenstern und den privaten Grünflächen von mindestens 3,00 m, womit die Anordnung der erwarteten Außenwohnflächen (z.B. Terrasse) auf den Baugrundstücken beachtet ist.
- Aufgrund der Binnenlage der privaten Grünflächen zwischen den Baugebieten, besteht die Möglichkeit der angemessenen Teilflächenzuordnung zu jedem Baugrundstück einschließlich dem Sichern der Umsetzung.
- Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird mit den Obstgärten ein freiräumlicher Siedlungsabschluss zum angrenzenden öffentlichen Grünzug gebildet.
- Die privaten Grünflächen dienen als Grundlage für einen Teil des ökologischen Ausgleichs.

Die „grünen Kernflächen“ leisten einen entscheidenden Beitrag, um den gewünschten Gebietscharakter eines stadtintegrierten Siedlungsensembles mit Gebäuden und besonderen Grünflächen zu sichern. Zur Anlage der Ostgärten wird auf die textliche Festsetzung 5.7 und Kapitel 18.7 dieser Begründung verwiesen.

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

16.1 Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegeanlagen

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 4.1)

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Ableitung/Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken zu minimieren. Durch das langsame Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf den privaten Wegen, Zufahrten, Stellplätzen etc. anfallende Regenwasser nicht den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeleitet werden darf.

16.2 Versickerung von Niederschlagswasser

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

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 4.2)

Begründung

Aufgabe dieser Festsetzung ist es, auf den Baugrundstücken - und hier insbesondere auch in der Summe der Baugrundstücke - einen flächenwirksamen Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden zu leisten. Ein Direktablauf des Regenwassers von den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in die öffentliche Regenentwässerung ist nicht zulässig.

Ergebnis dieser Festsetzung ist, dass das Niederschlagswasser auf vielfältige Weise dezentral versickert wird, auch unter zwischenzeitlicher, grundstücksbezogener Rückhaltung bzw. zweitver-setzter Verwendung. Dabei sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung, Verwendung und Versickerung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben z.B. in Form von Zisternen, Brauchwasseranlagen, Rückhalteteichen oder anderen Anlagen der Regenrückhaltung einzuplanen. Bezüglich der konkreten Bodenbeschaffenheiten wird eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Ein Nachweis über die gewählte Art der Maßnahme zur Rückhaltung, Verwendung etc. ist im Bauantrag darzustellen. Ob im Einzelfall ein Überlauf an die öffentliche Regenentwässerung im Nachgang der Einzelmaßnahme auf dem Baugrundstück erforderlich wird, ist zwischen dem Bauherren und dem Entsorgungsträger (KWL) abzustimmen.

16.3 Maßnahmenfläche im WA1-WA9, WA14 und WA19

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außer den nach 7.4 festgesetzten Einfriedungen als bauliche Anlagen nur Kinderspielgeräte und je Grundstück eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 6,00 m² und einer Höhe bis 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text Punkt 4.3)

Begründung

Diese Festsetzung steht flächenbezogen im Verbund mit der Festsetzungen zur Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstgärten und deren Bepflanzung nach der textlichen Festsetzung 5.7 F7 und der textlichen Festsetzung 7.4 zu den Einfriedungen.

Planerisches Ziel ist es, auf den „grünen Kernflächen“ eine besondere Begrünung anzulegen, die ihre ökologische Wirkung grundstücksübergreifend entfaltet und einen maßgeblichen Beitrag am gebietsinternen Ausgleich leistet.

Mit Bezug auf Erfahrungswerte an ähnlichen Standorten im Stadtgebiet ist allerdings planerisch anzuerkennen, dass auch für dieses wohnungsnaher Erholungs- und Nutzungspotential ein Mindestmaß an Nebenanlagen zuzugestehen ist. Daher wird mit dieser Festsetzung, die der Nutzung als private Grünflächen entgegenstehende Errichtung von Nebenanlagen, begrenzt geöffnet. Dies allerdings derart, dass das Flächenensemble weder an städtebaulichem Gewicht noch wesentlich an Fläche für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen einbüßt.

Bezüglich des Begriffs der „natürlichen Geländeoberfläche“ besteht vorliegend die Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung. Demnach ist das Geländeniveau auf dem Grundstück vor Beginn von Baumaßnahmen (keine Aufschüttungen/Abgrabungen) gemeint.

17. Mit Gehrecht zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung im WA20 festgesetzte, 4,80 m breite Fläche, ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist dieses Recht zusätzlich mit einer lichten Höhe von mindestens 6,80 m festgesetzt. Davon unbenommen ist die Möglichkeit eines maximal 3,50 m breiten Stegs im 1. Obergeschoss.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Legende Punkt 8.)

Begründung

Ziel dieser Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der Querung des WA20 in Fortsetzung der aus dem Schweizer Bogen in Verlängerung des Polenwegs kommenden städtebaulichen Achse. Die Wegachse findet zudem ihre Fortsetzung im festgesetzten öffentlichen Weg zwischen den Baugebieten WA15 und WA16. Perspektivisch wird über diese Verbindung die ÖPNV-Halte-

stelle in der Vorhaltefläche erreicht werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Ergebnis der Variantenuntersuchungen im „Halbrund“ einen solitären Gebäudekomplex mit einer in den oberen Geschossen geschlossenen, durchgehenden Kubatur vor. Im Hinblick auf das städtebauliche Gewicht und die strukturelle Bedeutung der öffentlichen Wegachse erfolgt die Festsetzung im Bereich der Bebauung mit einer Mindesthöhe von 6,80 m und damit in Form eines Gebäudedurchgangs mit einem Hohlraumprofil über zwei Vollgeschosse. Diese Ausprägung des Durchgangs ist im Ergebnis der erfolgten Konzeptstudien städtebaulich erforderlich, um der Bedeutung der Wegachse optisch im Stadtraum Ausdruck zu verleihen.

Mit der praktisch öffentlichen Durchwegung wird eine besondere Form der Gebäudeerschließung stadträumlich angelegt, die mit der quasi öffentlichen Eingangszone im Erdgeschoss ein entsprechendes „urbanes“ Potential birgt. Dieses für die vorgesehenen Nutzungen (z.B. betreutes Wohnen, Dienstleistungen) zu entwickeln, ist Aufgabe der nachfolgenden Gebäude- und Freiflächenplanung. Aus funktionalen Gründen können im 1. OG jedoch die beiden Gebäudeseiten mit einem offenen Steg in einer maximalen Breite von 3,50 m verbunden werden.

Für eine dauerhafte, konfliktfreie Sicherung des öffentlichen Gehrechtes wird der Festsetzung die grundbuchrechtliche Sicherung folgen.

18. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

18.0 Pflanzqualitäten

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

<i>Pflanzklasse A Straßenbäume</i>	<i>StU* mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)</i>
<i>Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>StU mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm, Obstbäume auch als Halbstamm</i>
<i>Pflanzklasse C Obstbäume</i>	<i>StU mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm oder Halbstamm</i>
<i>Pflanzklasse D Sträucher</i>	<i>Aufwuchshöhe 60 - 80 cm, mindestens 2 Sträucher pro m²</i>

*StU = Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe

Alle gemäß der Festsetzungen erfolgten Pflanzungen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis: Zur Gattung der Obstbäume/Obststräucher gehören auch Nußbäume/Nußsträucher.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.0)

Begründung

Die den weiteren grünordnerischen Festsetzungen zugrunde gelegte Definition der Pflanzqualitäten dient der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber hinaus der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung.

18.1 F1 - Ergänzung Alleebäume in der Franzosenallee (öffentliche Straßenverkehrsfläche)

An den in der Planzeichnung in der Franzosenallee festgesetzten Standorten sind Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire'; Pflanzklasse A) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6,00 m² freizuhalten. Soweit erforderlich, können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 2,00 m parallel zur Franzosenallee verschoben werden.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.1)

Begründung

Ausgehend von der Prager Straße erfolgt über die Franzosenallee die äußere Erschließung des Plangebietes. Die Franzosenallee wurde, entsprechend ihrem Namen, im westlichen Abschnitt mit einer beidseitigen Baumreihe, Fußwegen und Radwegen hergestellt.

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der Nordseite der Franzosenallee die Ergänzung des Straßenquerschnitts in Fortsetzung der westlichen Anschlussvorgaben berücksichtigt. Konzeptionell erfolgt somit eine Fortführung der begonnenen Straßenraumgestaltung, woraus sich die Vorgabe der festgesetzten Standorte, der Baumart sowie der notwendigen Ausweichbreite, im Falle des Standortversatzes, erklärt.

Die mit dieser Festsetzung angestrebte Ergänzung der Allee vervollständigt und stärkt stadträumlich den linearen Charakter der Baustrukturen und der Erschließungsachsen.

18.2 F2 –Ergänzung Alleebäume Querung „Halbrund“ (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

*An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der Querung nördlich des WA20, innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, sind Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire'; Pflanzklasse A) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6,00 m² freizuhalten.*

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.2)

Begründung

Der in diesem Bereich festgesetzte Fuß- und Radweg stellt die sogenannte Querverbindung zwischen den beiden Endpunkte des „Halbrund“ dar. Für die Ordnung der Verkehrsfläche eine Gestaltung zu wählen, die sowohl ohne ÖPNV-Trasse als auch im Falle der Realisierung mit einer Haltestelle funktioniert. Zudem ist in diesem Abschnitt eine Gestaltung anzulegen, die dem Gebäudekomplex im „Halbrund“ entlang der Nordostseite eine attraktive räumliche Fassung bietet (keine „Hinterhofsituation“).

Unter Berücksichtigung dieser drei Prämissen erfolgt konzeptionell die Durchführung der nördlichen Baumreihe der Franzosenallee mit der gleichen Baumart und ähnlichen Baumabständen. Dabei wurden die Standorte der Bäume so gewählt, dass sie auch bei einer späteren Trassenrealisierung erhalten bleiben können.

Es ergibt sich konzeptionell mit der Baumreihe und im Verbund mit den Freiflächen der Wohnbaugebiete WA15/WA16 und WA20, die Ausprägung eines Freiraums zwischen der Solitärbebauung im „Halbrund“ und der Zeilenstruktur nördlich davon. Die Begrünung übernimmt gliedernde Funktion zwischen den Bautypologien. Die Baumreihe leistet ihren Beitrag zur stadträumlichen Aufwertung, zur Gebietsstrukturierung und zur Verbesserung des Mikroklimas sowie der Habitatstrukturen.

18.3 F3 - Baumreihe in der Planstraße 2 (öffentliche Straßenverkehrsfläche)

*An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Amur-Kirschen (*Prunus maackii* 'Amber Beauty', Pflanzklasse A) zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6,00 m² freizuhalten. Soweit erforderlich, können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 2,00 m parallel zur Planstraße 2 verschoben werden.*

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.3)

Begründung

Parallel zur Franzosenallee wird innerhalb des Plangebietes mit der Planstraße 2 eine zweite Hupterschließungsachse angelegt, die u.a. durch die Einordnung einer Baumreihe ihr stadträumliches Gewicht erfährt. Aufgrund der räumlichen und strukturellen Bedeutsamkeit dieser Baumreihe, wurde die anzupflanzende Baumart festgesetzt.

Die Straßenbaumreihe strukturiert den Straßen- und Siedlungsraum und leistet einen Beitrag in der stadträumlichen Höhenausbildung zwischen den Baugebieten. Die festgesetzten Straßenbau-

me bieten dem Nutzer der Straße Orientierung (positive Wirkung auf das Orts-/Landschaftsbild). Es ergibt sich ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas (Staubbindung, Windbremsung, Sauerstoffproduktion und Verminderung der Aufheizung) sowie der Habitatstrukturen im Plangebiet.

18.4 F4 – Baumreihen entlang öffentlicher Fuß-/Radweg (auf privaten Grundstücksflächen im WA14-WA16, WA20)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Bäume zu pflanzen:

- a) im WA14 Amur-Kirschen (*Prunus maackii* 'Amber Beauty', Pflanzklasse A);*
- b) im WA15, WA16 Pyramiden-Eichen (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster', Pflanzklasse A);*
- c) im WA20 Ahorn-Bäume (*Acer*, Pflanzklasse A).*

In Abhängigkeit der konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen um bis zu 2,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.4)

Begründung

- In WA14 folgt in Fortsetzung der Baumreihe der Planstraße 2 eine weitere Anpflanzung von Amur-Kirschen. Diese Wegeverbindung stellt eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem westlich angrenzenden Grünzug und den dort befindlichen Standorten des Jugendzentrums sowie der Grundschule dar. Eine Betonung dieser Verbindung durch die einseitige Baumreihe steht für die Bedeutung dieser Verbindung im alltäglichen Leben der Anwohner des Plangebietes und der weiteren Umgebung.
- Zwischen den Baugebieten WA15, WA16 befindet sich der Fuß- und Radweg mit Verlängerung durch das WA20. Zur Betonung dieser Achse werden beiderseits in den Baugebieten Pyramiden-Eichen als städtebauliche Merkzeichen festgesetzt.
- Kennzeichen der Franzosenallee ist eine Alleepflanzung mit Stadtlinden. Die Fortführung des Motivs der Lindenreihe wird im Bereich des „Halbrund“ bereits mit der textlichen Festsetzung 5.2 F2 (Ergänzung Alleebäume Querung „Halbrund“) für die Querverbindung im Bereich des Fuß- und Radweg fortgeführt.
Entlang der Bogenführung der Franzosenallee soll daher im Gegenüber zu den bestehenden Baumstandorten zwar eine Ergänzung der Alleeordeung auf den Grundstücksflächen des WA20 folgen. Im Sinne eines räumlichen Wechsels und zur Verdeutlichung des besonderen Ensembles soll jedoch die Baumart zugunsten von Ahornbäumen gewechselt werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen bieten den Nutzern der Verkehrswege sowie Fuß- und Radwegverbindungen Orientierung (positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild) und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur städtebaulichen Gliederung im Plangebiet (z.B. freiräumliche Fassung des „Halbrund“).

18.5 F5 - Hausbäume (auf privaten Grundstücksflächen im WA1-WA2, WA7-WA16, WA18)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische Laub- oder Obstbäume (Pflanzklasse B) zu pflanzen. Soweit erforderlich, können die Baumstandorte um bis zu 3,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche verschoben werden.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.5)

Begründung

Ziel dieser Festsetzung ist es, entlang der Ringserschließungsstraße sowie Planstraße 6 durch Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen eine Aufwertung der Straßenräume durch das Gepräge einer Baumreihe zu leisten. Die Bäume sind auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraßen standörtlich festgesetzt, um sowohl eine räumliche Gliederung im Hinblick auf die Straßenraumgestaltung als auch die Ausprägung einer grünordnerischen Typologie der Baugrundstücke zu erhalten. Die Baumstandorte sind derart gewählt, dass sie eine Wirksamkeit für den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum entfalten.

Im Unterschied zu den Baumpflanzungen nach F1 bis F4 erfolgt für diese Baumstandorte keine Festlegung der anzupflanzenden Baumart. Grund dafür ist, dass für diese Baumfolgen keine einheitliche Baumart zwingend notwendig erscheint, sondern eine Artenmischung einheimischer Laub- und Obstbäume dem gewünschten Gepräge nicht entgegen steht. Zudem ist festzustellen, dass die im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 187 „Russenstraße 31“ entlang der Katzstraße auf den Privatgrundstücken festgesetzten und gepflanzten Hainbuchen von den Grundstückseigentümern nur bedingt angenommen und gepflegt werden. Insofern soll innerhalb des Plangebietes diese Festsetzung in Bezug auf die Baumart freier gehandhabt werden.

Je nach Lage der Grundstückerschließung ist eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,00 m zulässig.

18.6 F6 – Vorgärten (WA1-WA19)

In den Baugebieten WA1-WA19 sind die Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche, an der die Grundstückszufahrt liegt, und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, in ihrer Gesamtheit zu begrünen.

Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:

- a) *eine Einfahrt zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit einer maximalen Breite von 3,50 m; in verkehrsorganisatorisch nicht anders zu lösenden Einzelfällen ausnahmsweise bis zu einer Breite von 4,50 m*
- b) *sonstige Grundstückszuwegungen*
- c) *notwendige Mülltonnenstellplätze*
- d) *Fahrradstellplätze*
- e) *Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports gemäß Festsetzung in der Planzeichnung (einschließlich Tiefgaragenzufahrten).*

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.6)

Begründung

Ziel dieser Festsetzung ist, dass auch die Flächen vor den Wohngebäuden begrünt werden und nur im funktional erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Mit der Festsetzung wird einer unverhältnismäßigen, den planerischen Zielen entgegen stehenden, Möblierung der Vorgartenzone Vorsorge getragen. Durch die Öffnung der Festsetzung für bestimmte Funktionen bleibt jedoch der nutzungsseitig notwendige wie gestalterisch erforderliche Spielraum gewahrt.

In Verbindung mit den Obstgärten (F6) und Hausgärten (F7) soll das Gebiet als begrüntes Ensemble angelegt und so auch den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig gerecht werden.

18.7 F7 – Anpflanzungen auf privaten Grünflächen, Zweckbestimmung: Obstgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als Obstgarten anzulegen. Auf der Fläche sind Gehölze wie folgt anzupflanzen:

<i>für die ersten angefangenen 150 m²</i>	<i>mindestens 1 Obstbaum (Pflanzklasse C)</i>
<i>je weitere angefangene 100 m²</i>	<i>mindestens 1 Obstbaum (Pflanzklasse C)</i>
<i>auf mindestens 15 % der Fläche</i>	<i>Strauchpflanzung (Pflanzklasse D)</i>

Dabei sind Obstbäume als Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Strauchpflanzungen müssen überwiegend Obststräucher enthalten. Heckenpflanzungen nach Nr. 7.4 (Einfriedungen) werden angerechnet. Eine Unterpflanzung mit Wiese, Blumen und Ziersträuchern sowie deren gärtnerische Nutzung ist zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.7)

Begründung

Die privaten Obstgärten stellen im Plangebiet einen eigenständigen Struktur- und Ausgleichsbeitrag dar, deren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Mindestforderung und Mindestfestsetzung geregelt wird.

Die Festsetzung F7 sichert dazu die gärtnerische Grundanlage der „grünen Kernflächen“. Dabei knüpfen die festgesetzten Obstbaum-, Nussbaum- und Strauchpflanzungen an die traditionelle Bepflanzung der einstigen städtischen Wirtschafts- und Bauerngärten mit Nutzpflanzen an, die untereinander sowie in der Summe die biologische Vielfalt erreichen.

Resultierend aus der individuellen Wahl der Pflanzen auf dem jeweiligen Grundstück ist in Erwartung der Vielfalt an Obstsorten eine hohe Artenvielfalt auch in Bezug auf z.B. den Lebensraum für Vögel und Insekten etc. zu erwarten. Diese Artenvielfalt ist wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzeptes und wird wesentlich zur Typologie des Standortes und zum Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Durch die festgesetzten Strauchpflanzungen wird außerdem ein niederer Verbund mit den jeweils benachbarten Garten- und Grünflächen und zusätzlich eine attraktive Raumwirkung einschließlich Sichtschutz erreicht. Nicht zuletzt tragen die Baum- und Strauchpflanzungen neben der freiraumgestalterischen Funktion zur Verbesserung des Klimas, des Naturhaushaltes und der Luftreinhaltung bei. Im Ergebnis wird eine ökologisch vielfältige Anlage zwischen den Baugebieten mit positiver Wirkung auf das Landschafts- bzw. Stadtbild gesichert.

Bezüglich möglicher Nebenanlagen wird auf die Textliche Festsetzung 4.3 verwiesen.

18.8 F8 - Hausgärten (WA1-WA13, WA17-WA19)

In den Baugebieten ist die Fläche der Baugrundstücke anteilig wie folgt zu begrünen:

WA1-WA13 WA17, WA19	<i>je angefangene 550 m²</i>	<i>mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Pflanzklasse B)</i>
WA18	<i>je angefangene 200 m²</i>	<i>mindestens 1 Laubbaum (Pflanzklasse A)</i>
WA1-WA13 WA17-WA19	<i>auf mindestens 15 % der Fläche</i>	<i>Strauchpflanzung (Pflanzklasse D)</i>

Pflanzmaßnahmen nach 5.4 (F4 - Baumreihen) und 5.5 (F5 - Hausbäume) und Heckenpflanzungen nach 7.4 (Einfriedungen) werden angerechnet.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.8)

Begründung

Diese Festsetzung regelt die Begrünung der Baugrundstücke, d.h. der Grundstücksflächen, die nicht bereits einer anderen Nutzung durch die Festsetzung als private Grünfläche oder als Vorhaltefläche für den ÖPNV vorbehalten sind. Die Festsetzung trägt als allgemeine, nicht standörtlich abschließend festgelegte Mindestfestsetzung zur grünordnerischen und freiraumgestalterischen Funktion i.S. der allgemeinen Begrünung des Plangebietes bei. Zudem erfolgt auch mit dieser Festsetzung ein Beitrag zum Ausgleich für die naturschutzfachlichen Eingriffe im Zuge der Gebietsentwicklung.

Im Rahmen dieser Festsetzung werden die Anordnung sowie die Arten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher nicht explizit vorgegeben. Dies erfolgt, um den Gestaltungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht vorzugreifen und auch um eine Abschichtung zu den Obstgärten zu ermöglichen. Somit können die Pflanzmaßnahmen individuell derart ausgeführt werden, dass eine Beschattung geeigneter Flächen bzw. eine individuell angemessene Flächenstrukturierung auf dem Baugrundstück entsteht. In Folge dieser Festsetzung werden ungefähr ein Viertel der Plangebietsfläche bzw. der Gartenflächen auf den Baugrundstücken erfasst. Diese Flächen und Pflanzungen vervollständigen den Gebietscharakter des begrüneten Siedlungsensembles.

Hinweis: Die Abstände der Pflanzungen zu Nachbarn sind entsprechend dem sächsischen Nachbarschaftsrecht zu wählen.

Zu den Anpflanzung der Hausgärten im WA18:

Die Bepflanzung der Hausgärten sieht für WA18 im Vergleich zu den anderen Baugebieten einen höheren Anteil an Pflanzungen vor. Dies resultiert zunächst aus den vergleichsweise größeren Grundstücken, ohne dass mehr Funktionsflächen erforderlich sind. Damit steht mehr Grundstücksfläche zur Bepflanzung zur Verfügung.

Im Rahmen der Planerarbeitung wurde für diese Freiflächen ein Vorschlag entwickelt, der sowohl im Falle der Realisierung als auch im Falle der zwischenzeitlichen Flächenzuordnung der Vorhaltefläche zu den Gebäuden des WA18 eine gute Gestaltung ermöglicht und im Gestaltungsplan in Anhang I abgebildet ist. Die vorgeschlagene Konzentration der Baumpflanzungen entlang der Ostseite der Vorhaltefläche bietet die Möglichkeit, bis zur Trasseninanspruchnahme unter den Bäumen hindurchgehend die Flächen der Vorhaltefläche in die Freiflächennutzung einzubeziehen. Im Falle einer Trassenrealisierung würden die Bäume aufgrund ihres bis dahin erreichten Aufwuchses eine optische Abschirmung der technischen Anlagen der Gleistrasse leisten. Eine andere Pflanzordnung wäre städtebaulich allerdings auch denkbar, so dass von einer weitergehenden Festlegung im Bebauungsplan abgesehen wurde.

18.9 F9 – Begrünung Stellplatzanlage (WA20)

Im Baugebiet WA20 ist innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung „GTg + St“ je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum (Pflanzklasse A) mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 6,00 m² zu pflanzen.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.9)

Begründung

Im Falle der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen sind aus stadtgestalterischen Gründen auf dieser Fläche die festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen. Sollte im Zuge des architektonischen Entwurfs statt der Stellplätze die Anordnung einer Tiefgarage geplant werden, so kann dieser Bereich mit einer adäquaten Begrünung mit Sträuchern z.B. in Form einer Dachbegrünung angelegt werden. Da die Anlage einer Stellplatzanlage oder Tiefgarage sowie deren Gestaltung erst im Zuge der architektonischen Genehmigung geklärt werden kann, und es sich zudem vor allem um stadt- und ortsbildgestalterische Pflanzungen im Zusammenhang mit der Wirkung der nördlichen Gebäudevorflächen handelt, werden diese Pflanzungen in der Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

18.10 F10 – Begrünung von Garagen (einschließlich Carports) und Tiefgaragen (WA1-WA13, WA18-WA20)

In den Baugebieten WA1-WA13 sowie WA18 und WA19 sind die Dächer von Garagen (einschließlich Carports) mindestens extensiv zu begrünen.

In den Baugebieten WA14-WA17 sind mindestens 10 % der Dachflächen der Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 45 cm anzulegen und mit Strauchpflanzungen (Pflanzklasse D) zu bepflanzen. Die übrigen Flächen der Tiefgaragen sind mit mindestens einer 25 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und mit Rasen zu begrünen.

Im Baugebiet WA20 sind im Falle der Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage mindestens 40 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen sowie nicht umbaute und überdachte Fahrradabstellanlagen auf den Tiefgaragenflächen ist zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.10)

Begründung

Dachbegrünungen von Garagen, Carports und Wohngebäuden dienen der Entwicklung eines städtebaulich attraktiven, grünen Siedlungsbildes und können eine positive Mitwirkung an den ökologischen Zielen zum städtischen Kleinklima leisten (z.B. Verzögerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser, Rückzugsräume für Pflanzen- und Tierarten, Vegetationsvielfalt, Verminderung sommerlicher Aufheizung).

Im Falle der Baugebiete WA14-WA17 und WA20 sollen die Tiefgaragenflächen zudem auch als wohnungsnaher Aufenthalts- und Spielbereiche dienen. Mit Hinweis auf die geplante Freiflächenutzung aber auch Einsehbarkeit dieser Tiefgaragendächer wurde zum Teil ein höherer Substrataufbau festgesetzt, der einen höheren Bewuchs und damit eine höhere stadträumlichen Attraktivität und Aufwertung des Stadtbildes sichert. Ähnliche Dachbegrünungen wurden zwischen den Geschosswohnungsbauten südlich der Franzosenallee bereits realisiert.

Die Dachbegrünungen der Garagen sind Bestandteil der grünordnerischen Ausgleichsbilanzierung. Ausgenommen sind lediglich die Flächen im WA20, da deren abschließende Klärung erst im Rahmen des Bauantrags folgt und deren Begrünung vor allem stadtgestalterischen Wert hat.

18.11 F11 – Begrünung von Flachdächern (WA1-WA13, WA18-WA20)

In den Baugebieten WA14-WA18 sind die Flachdächer der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen.

Im Baugebiet WA20 sind die Flachdächer der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen. Alternativ zur extensiven Dachbegrünung ist die Anlage von Dachgärten zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.11)

Begründung

Die festgesetzte Begründung von Flachdächern steht in Korrespondenz zu den Begrünungen der Garagen/Tiefgaragen. In Bezug auf die städtebauliche Wirksamkeit und ökologischen Aspekte wird daher auf die Begründung unter 18.10 (F10) verwiesen. Entsprechend dem Wortlaut handelt es sich um eine Mindestfestsetzung, die eine intensivere Begrünung nicht ausschließt.

Als Sonderform ist im Bereich des WA20, in Abhängigkeit vom architektonischen Entwurf, auch die Anlage von Dachgärten zulässig. Insbesondere für den 1- und 5-geschossigen Bereich stellt diese Variante eine gute Ergänzung zur inneren Nutzung des Gebäudekomplexes dar und bereichert den Standort um ein grünplanerisches Element. Da die Planung diesbezüglich lediglich die Option sichert, werden die Flächen der Dachgärten des WA20 nicht in der Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

18.12 F12 – Fassadenbegrünung

An Gebäude- und Garagenaußenwänden, die nicht grenzständig sind und die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mindestens 2 Kletterpflanzen je 1 m Wandlänge anzupflanzen. Die Kletterpflanzen sind bis zur Begrünung von mindestens 50 % der Gebäude- und Garagenaußenwände, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, aufwachsen zu lassen.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.12)

Begründung

Fassadenbegrünungen von Garagen etc. dienen der Entwicklung des Siedlungsbildes sowie der Straßenraumgestaltung des Gebietes. Durch die ergänzenden Begrünungsmaßnahmen werden kleinklimatische Verbesserungen (Verminderung sommerlicher Aufheizung) erreicht. Die Kletterpflanzen absorbieren Schall, binden Staub, bilden einen Wetterschutz für die Außenwandkonstruktion und machen sie optisch attraktiver. Im Sinne der Stadtökologie sind begrünte Fassaden ein Zugewinn.

18.13 F13 – Begrünung der Vorhaltefläche für den ÖPNV

Die in der Planzeichnung als „Flächen, welche von Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzten Flächen sind mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Ansaat sowie Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Pflanzklasse D) mit einer Breite von 2,00 – 3,00 m entlang der Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu begrünen. Das Anordnen von Grundstückszufahrten über diese Flächen ist unzulässig.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind großkronige, einheimische Laubbäume (Pflanzklasse B) zu pflanzen und bei Abgang in einem Umkreis von 2,00 m um den festgesetzten Standort zu ersetzen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. Nr. 10 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.13)

Begründung

Konzeptionell hat die grünordnerische Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche eine Begrünung vorzusehen, die bis zur Inanspruchnahme der ÖPNV-Trasse eine städtebauliche Ordnung und gute Nutzung der Fläche sichert. Dabei sind folgende Aspekte in die Betrachtung einzustellen:

- Einer sehr intensiven, sehr hochwertigen Begrünung, z.B. durch zahlreiche Bäume, steht die langfristige Zielstellung, nämlich das Freihalten einer potenziellen Trasse, entgegen. Die Dauerhaftigkeit einer hochwertigen, u.U. kostenintensiven Begrünung kann nicht gewährleistet werden (Planungszielkonflikt).
- Die Vorhaltefläche soll bis zur Flächeninanspruchnahme den angrenzenden Wohngebieten WA14 bis WA18 und deren Freiflächennutzung zugeordnet werden. Damit einher geht der Anspruch an eine Bepflanzung, die im Sinne der Freiflächennutzung als Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsfläche zur Verfügung steht. Gleichzeitig soll jedoch kein erheblicher Pflegeaufwand auslösen werden. Die wohnungsnaher Freiflächennutzung soll zudem eine räumliche Abschirmung bzw. Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum erfahren (auch um Vandalismus, Vermüllen, Fremdnutzung vorzubeugen).
- Aus stadtgestalterischer Sicht ist eine Lösung festzulegen, die bis zur Trasseninanspruchnahme eine gute Straßenraumfassung darstellt.
- Im Fall der Trassenrealisierung soll die Vorhaltefläche zugunsten der neuen Nutzung aufgegeben werden können, ohne grundsätzliche Freiraumkonflikte auszulösen.

In der Zusammenführung dieser Ansprüche wurde die in der Festsetzung formulierte Mindestbegrünung mit einer Kräuter-Wiesen-Ansaat und einer straßenraumbegleitenden Hecke festgelegt. Einzige Ausnahme sind drei Baumstandorte im Kurvenbereich Franzosenallee/Feldstraße, die aufgrund der standörtlichen Festsetzung im Falle der Trassenrealisierung erhalten werden können.

Mit der Festsetzung ist es möglich, die erforderlichen Freiflächenqualitäten zu sichern, die Vorhaltefläche zwischenzeitlich in den Siedlungsraum einzuordnen, ohne langfristig freiräumliche Spannungen oder einen Planungszielkonflikt hervorzurufen. Mit Blick auf die Ungewissheit des zeitlichen Realisierungshorizontes ist mit der vorgeschlagenen Festsetzung eine „Zwischenbegrünung“ im Rahmen dieses Bebauungsplans festgelegt, die auch dauerhaft Bestand haben kann. Folglich sind die Baumstandorte, die Heckenpflanzung etc. Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Bei der Auswahl der Pflanzungen wurde zudem das angemessene Niveau der Herstellungskosten in die Planung eingestellt, gerade auch mit Blick auf die spätere Beseitigung.

Es ist klarzustellen, dass im Falle der Trasseninanspruchnahme für die erfolgten Pflanzungen (Hecken, Wiese) ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle zu realisieren sein wird. Für diese Pflanzungen hat zu gegebener Zeit der Vorhabenträger der ÖPNV-Trasse einen entsprechenden Ausgleich zu übernehmen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht insofern angemessen, als dass die Fläche im Falle der Nichtnutzung/Nichtbepflanzung als Sukzessionsfläche ein höheres Ausgleichsdefizit erwarten ließe. Insofern wird mit der Wiese und Heckenpflanzung die Vorhalteflächen bis zur Inanspruchnahme auch auf einem vertretbaren Niveau zwischen Gestaltung und perspektivischem Ersatzaufwand gehalten. Die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens

für die Trasse zu klären.

Zuletzt ist mit Bezug auf die Festsetzung anzuführen, dass Zufahrten, im Vorgriff auf den späteren, konfliktfreien Trassenausbau, über diese Fläche nicht zulässig sind. Die Erschließung der angrenzenden Wohngebiete erfolgt über den plangebietsinternen Erschließungsring. Die temporäre Anordnung von Gartentoren zur fußläufigen Verbindung im Rahmen der zwischenzeitlichen Anlage der Vorhalteflächen ist davon unbenommen.

18.14 F14 – Erhalt von Bäumen

Die in den Baugebieten WA2, WA14 und WA19 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Falle des Abgangs hat die Ersatzpflanzung durch einen Laub- oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu erfolgen. Der Pflanzstandort kann um bis zu 2,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche verschoben werden.

Im Falle des Erhalts von nicht standörtlich zum Erhalt festgesetzten Bäumen, werden diese auf die Anpflanzungen nach den Nrn. 5.7 (F7 - Private Grünfläche), 5.8 (F8 -Hausgärten) angerechnet, sofern sie die dort festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 5.14)

Begründung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute nur wenige Bäume. Die Vorhandenen sind insbesondere i.V.m den städtebaulichen Rahmenbedingungen (z.B. Vorhaltefläche) nicht in der Lage, ein eigenständiges städtebauliches Strukturgewicht zu entfalten. Wenige Exemplare sollen jedoch als integrativer Bestandteil z.B. von Baumreihen erhalten werden. Anzuführen sind hier die im WA19 bereits im Zuge der früheren Planung erfolgten Hainbuchenpflanzungen sowie zwei Einzelbäume im WA2 und WA14, die inzwischen einen erhaltenswerten und straßenraumwirksamen Habitus erreicht haben.

Ergänzt wird die Festsetzung um die Möglichkeit eines geringfügigen Versatzes der Baumstandorte im Falle eines natürlichen Abgangs. Dieser Versatz der erforderlichen Ersatzpflanzungen resultiert pragmatisch aus der Kenntnis, dass im Bereich alter Baumstandorte i.d.R. eine Bodenerschöpfung festzustellen ist und damit ein weitgehender Bodenaustausch etc. erforderlich wäre. Dieser erscheint in vorliegenden Fällen nicht verhältnismäßig.

Zudem werden durch die Regelung im zweiten Teil einzelne, aus Spontanaufwuchs hervorgegangene Bäume im Plangebiet erfasst, deren Erhalt auf den privaten Grundstücken aufgrund ihrer Größe und ihres Wuchses durchaus sinnvoll wäre. Der Erhalt dieser Bäume liegt letztendlich jedoch im Ermessen der Grundstückseigentümer, so dass in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan nicht von einem Erhalt dieser Bäume ausgegangen wurde.

Hinweis: Die zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind während der Bauphase zu schützen.

19. Externe Kompensationsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung:

- E1: Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ auf dem Flurstück 263/12 der Gemarkung Sommerfeld; zugeordneter Flächenanteil von ca. 3.385,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 164.996 Punkten
- E2: Rückbau, Entsiegelung, Bepflanzung Südfriedhof I, Flurstücke 193/1 und 193a der Gemarkung Probstheida, auf einer Fläche von ca. 1.560,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 107.841 Punkten
(Fläche I: Abbruch einer Baracke neben dem Verwaltungsgebäude am Haupteingang; Fläche II: Entsiegelung einer Asphaltfläche an der Wegegabelung XVII, XIV, XXI und Urnenhain; Fläche III: Abbruch eines Krematoriums neben der Kapellenanlage und Entsiegelung einer Betonfläche)
- E3: Entsiegelung und Begrünung am Krematorium, Südfriedhof II, Flurstücke 193/1 und 193a der Gemarkung Probstheida, auf einem Flächenanteil von 450,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 19.620 Punkten
- E4: Abbruch, Entsiegelung, Aufforstung auf ehemaligem Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koberger Straße 15, Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz; zugeordneter Flächenanteil von ca. 1.811,00 m² mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 122.946 Punkten
- E5: Beteiligung an der Maßnahme „Rückbau, Entsiegelung und Begrünung 6. Meisterbereich im Küchenholz“, Flurstück 982/14 der Gemarkung Kleinzschocher, zugeordneter Wertpunkteanteil aus dem Ökokonto II der Stadt Leipzig von 66.473 Punkten
- E6: Refinanzierung Maßnahme „Rückbau, Entsiegelung und Begrünung einer Fläche in der Harnischstraße“, Flurstück 189 der Gemarkung Probstheida, mit zugeordnetem Wertpunkteanteil von 16.037 Punkten.

[§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 6)

Begründung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist zum Schutz der Umwelt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Dies kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für die Kompensation des nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichenden ökologischen Defizits werden daher die oben aufgeführten externen Flächen vorgesehen.

Es ist anzumerken, dass mit der bereits erfolgten Beräumung der ehemaligen Gewächshausanlagen im Plangebiet ein erster Beitrag in Bezug auf eine Entsiegelung von Flächen geleistet und in der Ausgleichsbilanzierung eingerechnet wurde.

Im Verlauf der Planung wurden zudem verschiedene Möglichkeiten des externen Ausgleichs untersucht, wobei zuerst die Nähe zum Eingriffsort als wichtiges Kriterium beachtet werden sollte.

Für das Ergebnis ist wesentlich, dass die ausgewählten Kompensationsflächen dem schutzgutbezogenen Ausgleich (Neuversiegelung durch Entsiegelung, Beseitigung von Grünland/Ackerland durch Neuanlage von entsiegelten, intensiv vegetationsbestandenen Flächen), mit der Maßgabe der verhältnismäßigen räumlichen Nähe zum Eingriffsort (1-3 km) planerisch unmittelbar nachgeht.

Die Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ stellt unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und den beiden anderen externen Ausgleichsmaßnahmen eine Ergänzung und Abrundung der Gesamtplanung dar.

Alle sechs Kompensationsvorhaben sind Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig. Bei allen Vorhaben handelt es sich um eine flächenseitige und kostenseitige Beteiligung an größeren grünplanerischen Gesamtvorhaben, die auf Basis einer Gesamtbilanzierung und Querschnittsbildung anteilig verschiedenen Vorhaben zugeordnet werden.

Im Rahmen der Festsetzung werden daher die für die einzelnen Maßnahmen zugeordneten Wertpunkteanteile und das Gesamtziel der Maßnahme genannt. Die Umsetzung der externen Aus-

gleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für weitere Ausführungen zu den Kompensationsstandorten wird auf den Umweltbericht (Kapitel 7 dieser Begründung) und die Anhänge verwiesen.

20. Fläche die von Bebauung freizuhalten ist mit der Zweckbestimmung: Vorhaltefläche für den ÖPNV

Durch Darstellung in der Planzeichnung werden parallel zur Franzosenallee und Feldstraße Flächen festgesetzt, die mit der Zweckbestimmung Vorhaltefläche für den ÖPNV versehen und von Bebauung freizuhalten sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, i.V.m. § 6 BauGB]

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung)

Begründung

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 16.07.2014 (Beschluss Nr. RBV 2154/14) mit dem Inhalt der „Untersuchungen zur Verbesserung der umwelt- und verkehrsgerechten Erschließung des Klinikstandortes in Leipzig-Probstheida“, ist im Abschnitt Franzosenallee/Feldstraße eine Flächensicherung für eine spätere Realisierung einer Straßenbahnnetzerweiterung bzw. ÖPNV-Trasse zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung erfolgter Untersuchungen zum Lärmschutz und zum lärmminimierten Betrieb z.B. durch eine Straßenbahn, soll innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit gewährleistet werden, den Trassenkörper in sogenannter Seitenlage anzuordnen, d.h. separat neben der Fahrbahn und den Fußwegen.

Für diese perspektivische Flächenentwicklung erfolgt im Bebauungsplan zunächst nur die Trassensicherung in der Form, dass diese Fläche von Bebauung freizuhalten ist. Mit der planerisch vorsorgenden Flächenfreihaltung einher geht die Information, dass diese Fläche perspektivisch durch den ÖPNV, voraussichtlich durch eine Straßenbahn, in Anspruch genommen wird.

Aufgrund des heute nicht abschätzbaren Realisierungshorizontes wird diese von Bebauung freizuhaltende Fläche gleichzeitig mit der grünplanerischen Festsetzung 5.13 (F13) versehen, siehe dazu Kapitel 18.11.

Zur Planung der ÖPNV-Trasse siehe Näheres in Kapitel 6.7.2 Netzerweiterung für den ÖPNV – städtebauliche Maßnahmen.

21. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

21.1 Dachform, Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachneigung zulässig:

WA1, WA9-WA13	Satteldach (SD)	30 - 35 Grad
WA2-WA8, WA19	Satteldach (SD)	35 - 40 Grad
WA14-WA18, WA20	Flachdach (FD)	0-5 Grad

Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 7.1)

Begründung

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Dachformen in Verbindung mit drei Dachneigungen zu unterscheiden:

Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-35 Grad: WA1, WA9-WA13

Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40 Grad: WA2-WA8 und WA19

Für die Baugebiete der Einzelhausbebauung sowie der unmittelbar an diese Flächen angrenzenden Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen werden durchgehend Satteldächer festgesetzt. Ziel ist hier die Anlage eines in der Dachgestaltung einheitlich angelegten Bereichs, der in der Dachgestaltung die Einzelhausstrukturen im nördlich angrenzenden Bereich entlang der Katzstraße und zum westlichen Siedlungsrand hin aufnimmt und ergänzt.

Die unterschiedlichen Dachneigungen resultieren aus dem planerischen Ansatz einer moderaten Höhenausprägung der Gebäudekubaturen, aber auch aus den unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzbarkeit der Dachstuhlbereiche:

- WA1, WA9-WA13: Im Abgleich mit den benachbarten Bebauungen und der Siedlungsrandausbildung, zur Vermeidung überproportional hoher Dächer aufgrund der vergleichsweise großen Gebäudetiefe von max. 14,00 m sowie einer an dieser Stelle für nicht erforderlich erachtete Nutzung der Dachräume für Wohnnutzungen wurde eine etwas geringere Dachneigung für diese Baugebiete festgelegt.
- WA2-WA8, WA19: Die höhere Dachneigung wurde gewählt im Hinblick auf die in den angrenzenden Baugebieten erreichten Firsthöhen sowie auf die hier für möglich erachtete Nutzung der Dachräume für Wohnnutzungen.

Es gilt, dass auch hier die unterschiedlichen Dachneigungen der Satteldächer gruppenweise einheitlich, analog den Geschossigkeiten, Sockelausprägungen etc., angelegt wurden.

Flachdächer: WA14-WA18 und WA20

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll entlang der Franzosenallee und der Feldstraße eine in ihrer Gesamtkubatur zum städtebaulichen Gegenüber wirksame und zugleich zeitgemäße Anlage entstehen. Wesentliches gestalterisches Merkmal dieser südlichen und östlichen Bebauungen ist der als bauliches Erkennungsmerkmal angelegte Flachdachabschluss.

Zudem stellt die Bebauung nördlich entlang der Franzosenallee den baulichen „Hintergrund“ für das Solitärensemble im Bereich des „Halbrund“ dar. Aus städtebaulicher Sicht erscheint unter zeitgemäßen Gestaltungsansätzen die Anordnung von Flachdächern eine adäquate Lösung. Innerhalb der Gebäuderiegel ist zudem baugebietsbezogen eine ergänzende Qualifizierung der Flachdachflächen durch die Anordnung von Staffelgeschossen sowie eines Dachgartens im WA20 vorgesehen. Ergänzend wird auf die Dachbegrünung nach der textlichen Festsetzung 5.11 (F11) unter Kapitel 18.11 hingewiesen.

21.2 Dachdeckung

Es sind für die Dacheindeckungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen und Flachdächer.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 7.2)

Begründung

Rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachdeckungen prägen die Satteldächer der Wohnbebauung in der maßgeblichen Umgebung, insbesondere in den vom Vorhabenträger bereits realisierten Bauabschnitten des Rahmenplangebietes "Probstheida-Curschmannstraße". Analog der angrenzenden Bebauungspläne wird daher dieses Farbspektrum im Sinne der Kontinuität der Gebietscharakteristik festgesetzt.

Ausgenommen von den Vorgaben zur Farbgebung der Dächer sind Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen), die als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden können. Sie leisten einen besonderen, zeitgemäßen Beitrag zum klimagerechten Bauen und zur alternativen Energieerzeugung. Ebenso sind Flachdächer von dieser Festsetzung ausgenommen, da hier die Festsetzung zur Dachbegrünung Anwendung findet.

21.3 Dachaufbauten

In den Baugebieten WA1-WA13 und WA19 gilt:

- a) *Zwerchgiebel, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firstrichtung sowie abweichenden Dachneigung ausgeführt werden. Die Summe der Länge von Zwerchgiebeln, Gauben und Erkern darf 50 v. Hundert der Trauflänge nicht überschreiten.*
- b) *Solarenergieanlagen sind im flächenhaften Verbund mit der Dachhaut mit gleichem Neigungswinkel zulässig.*

In den Baugebieten WA14-WA18 und WA20 sind notwendige technische Aufbauten auf den Dächern nur zulässig, wenn

- a) *der Abstand zwischen Dachhaut und Oberkante des Aufbaus 1,00 m nicht überschreitet,*
- b) *die Anlagen von den äußeren Kanten der betreffenden Dachfläche um mindestens 2,00 m zurückgesetzt angeordnet sind und*
- c) *die Grundflächen aller Aufbauten, abgesehen von Solarenergieanlagen, maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche einnimmt.*

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 7.3)

Begründung

Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Abweichung von den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen und Dachneigungen untergeordneter Bauteile und weiterer Bauelemente zwar zugelassen wird, in der Summe dieser Elemente jedoch keine das einzelne Gebäude dominierende und damit das Siedlungsbild beeinträchtigende Ausprägung folgen kann. Insbesondere wurde bei den Aufbauten der Geschosswohnungsbauten entlang der Franzosenallee (WA14-WA18, WA20) darauf geachtet, dass durch einen entsprechenden Abstand der Aufbauten von den Fassaden auch aus dem Straßenraum betrachtet, keine negative Beeinträchtigung des Siedlungsbildes entstehen wird.

Besondere Beachtung wurde im gesamten Plangebiet der Anordnung von Solarenergieanlagen zuteil. Ziel ist eine städtebaulich angemessene Anordnung im optischen Verbund mit der Dachfläche bzw. mit geringem Neigungswinkel auf den Flächdächern.

Die Festsetzung dient der Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, so dass die Grundtypologie der Gebäude nicht durch Dachaufbauten negativ beeinträchtigt und das Siedlungsgepräge gewahrt bleibt.

21.4 Einfriedungen

WA1-WA19: Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden. Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.

WA20: Parallel zur Grundstücksgrenze sind Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig. Parallel zu den Hecken sind Einfriedungen in Form von Zäunen und abschnittsweise Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 7.4)

Begründung

Auch diese Regelungen unterstützen die stadträumliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes und folgt dem gewünschten Konzept einer durchgrüneten Stadtrandsiedlung. Dabei wird zwischen einer niedrigeren Einfriedungshöhe entlang der Straßenräume und einer in der Höhe und Ausprägung flexibleren Anordnung entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen un-

terschieden. Diese Differenzierung dient nicht zuletzt der Ausbildung einer konfliktminimierten Nachbarschaft sowie eines größeren gärtnerischen Prägevermögens in den Gartenbereichen. Mit der Festsetzung von Obst- bzw. Laubgehölzhecken wird die Strukturvielfalt erhöht, was sich auf die ökologische Vielfalt positiv auswirkt. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig. Bezüglich der natürlichen Geländeoberfläche wird auf die Definition gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO verwiesen. Demnach ist von dem vorhandenen Geländeniveau ohne künstliche Aufschüttungen/Abgrabungen auszugehen.

Eine Sonderstellung nimmt die Einfriedung des „Halbrund“ im WA20 ein. Neben der Kontinuität in Bezug auf die Anordnung von Zäunen und Hecken ist die Errichtung von Mauerelementen abschnittsweise zulässig. Die Begründung liegt zum Einen im Gefälleunterschied zwischen der West- und Ostseite des Geländes, der ggf. in Teilabschnitten einer Anschüttung bzw. Stützmauer bedarf. Zum Anderen soll auf diesem Solitärgrundstück die Möglichkeit der urbanen Stadtgestaltung mittels Mauerelementen z.B. parallel entlang des zukünftigen Haltestellenbereichs berücksichtigt werden.

21.5 Mülltonnenstellplätze

In den Baugebieten WA1-WA19 sind die Mülltonnenstellplätze so mit einer Laubgehölzhecke zu begrünen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Im Baugebiet WA20 sind die Mülltonnenstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingehaust im Verbund mit dem Hauptgebäude oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung i.V.m. Teil B: Text, Punkt 7.5)

Begründung

Als Teil der Grundstücks- und Vorgartengestaltung werden die Bereiche der Mülltonnenstellplätze unter den örtlichen Bauvorschriften gestalterisch im Plangebiet gefasst. Die Festsetzung steht für die Baugebiete WA1-WA19 im Zusammenhang mit der Festsetzung Nr. 5.6 zur Begrünung der Vorgärten. Es soll im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes erreicht werden, dass Mülltonnenstellplätze, die die Begrünung der Vorgärten durchbrechen, dennoch begrünt werden und sich entsprechend integrieren.

Mit der Festsetzung wird ebenfalls zur Gestaltung des Ortsbildes, das Ziel verfolgt, dass die Mülltonnenstellplätze und die dort abgestellten Mülltonnen von den öffentlichen Flächen (dem Straßenraum) aus nicht sichtbar sind. Dem Betrachter soll sich ein durch grüne Vorgärten geprägtes, nicht durch Mülltonnen beeinträchtigtes Ortsbild präsentieren. Deshalb soll auch eine Eingrünung (auch unter Zuhilfenahme von z.B. Rankgerüsten) erfolgen.

Als Sonderfall für für das Baugebiet WA20, mit seiner solitären Lage und Einsichtigkeit, eine angemessene Lösung im Gebäudeverbund - und damit nicht freistehend - dem Grunde nach festgesetzt, ohne dem architektonischen Entwurf bindend vorzugreifen. Diese besondere Anordnung resultiert aus der besonderen städtebaulichen Lage und Bedeutung der Baugebiete im „Halbrund“, die für die Müllplätze auch eine besondere, integrierte Lösung verlangt.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

22. Flächenbilanz des Plangebietes

Baugebiet	MFG (ohne private Grünfläche) m ²	GRZ Faktor	GR zulässig m ²	zulässige Über- schreitung in %	zulässige Überschrei- tung in m ²	zulässige GR inkl. Über- schreitung (maximale Ver- siegelung in m ²
WA1	2.194 m ²	0,30	658 m ²	50 %	329 m ²	987 m ²
WA2	1.750 m ²	0,30	525 m ²	50 %	263 m ²	788 m ²
WA3	1.560 m ²	0,35	546 m ²	50 %	273 m ²	819 m ²
WA4	1.640 m ²	0,35	574 m ²	50 %	287 m ²	861 m ²
WA5	1.526 m ²	0,35	534 m ²	50 %	267 m ²	801 m ²
WA6	1.644 m ²	0,35	575 m ²	50 %	288 m ²	863 m ²
WA7	1.789 m ²	0,35	626 m ²	50 %	313 m ²	939 m ²
WA8	3.791 m ²	0,30	1.337 m ²	50 %	569 m ²	1.706 m ²
WA9	1.271 m ²	0,35	445 m ²	50 %	223 m ²	668 m ²
WA10	970 m ²	0,35	340 m ²	50 %	170 m ²	510 m ²
WA11	1.596 m ²	0,35	559 m ²	50 %	280 m ²	839 m ²
WA12	1.596 m ²	0,35	559 m ²	50 %	280 m ²	839 m ²
WA13	1.544 m ²	0,35	540 m ²	50 %	270 m ²	810 m ²
WA14	2.295 m ²		550 m ²		800 m ²	1.350 m ²
WA15	3.496 m ²		1.100 m ²		1.420 m ²	2.520 m ²
WA16	3.086 m ²		1.100 m ²		1.350 m ²	2.450 m ²
WA17	1.946 m ²		550 m ²		800 m ²	1.350 m ²
WA18	4.460 m ²	0,35	1.561 m ²	50 %	781 m ²	2.342 m ²
WA19	1.369 m ²	0,30	411 m ²	50 %	206 m ²	617 m ²
WA20	4.302 m ²	0,40	1.721 m ²	50 %	861 m ²	2.582 m ²
Summe	43.825 m²		14.611 m²		10.030 m²	24.641 m²

Summe MGF (Nettobauland)	43.825 m ²	=	63 %
Summe Private Grünfläche / Freihaltetrasse	14.058 m ²	=	21 %
Summe Verkehrsflächen	11.249 m ²	=	16 %
davon: versiegelt	10.121,58 m ²		
Straßenbegleitgrün	1.127,50 m ²		
Gesamtfläche B-Plan-Gebiet Nr. 313	69.191 m²	=	100 %

23. Kosten

23.1 Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Bauleitplanung wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger abgeschlossen, in dem u.a. die Kostenübernahme für die Planungen und die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Kosten bzw. die Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen geregelt werden.

23.2 Rückübertragung Flurstück 162/13

Im B-Plan 287 „Russenstraße 31“ ist die Fläche des Flurstücks 162/13, der Gemarkung Probstheida als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese wurde 2010 durch den Vorhabenträger, der auch das Gebiet dieses Bebauungsplans entwickelt, an die Stadt Leipzig kostenfrei übertragen.

Mit der Aufgabe der ursprünglichen Planungsabsicht eine plangebietsübergreifende, öffentliche Parkanlage zu entwickeln (in Folge der Trassenentscheidung zum ÖPNV), wird mit diesem Bebauungsplan die Fläche des Flurstücks 162/13 als Baugebiet WA19 überplant.

Da der der Übertragung zugrunde gelegte Nutzungszweck „öffentliche Grünfläche“ nicht mehr gehalten wird, ist eine entsprechende Rückübertragung an den ehemaligen Eigentümer, den heutigen Vorhabenträger, zu erwarten. Diese Rückübertragung und damit möglicherweise einhergehende Kosten werden Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags.

23.3 Unterhaltung der öffentlichen Straßenflächen

Unmittelbar durch den Bebauungsplan werden keine Folgekosten ausgelöst.

Im Hinblick auf die Pflege und Unterhaltung der neu entstehenden Straßenverkehrsflächen, wurden gemäß dem „Merkblatt über den Finanzbedarf der Straßenerhaltung in den Gemeinden“ seitens des Verkehrs- und Tiefbauamtes folgende Eckwerte für die zukünftige Unterhaltung ermittelt:

	PSP-Element	Kostenanteil in ca. € /Jahr
Unterhaltungsbedarf für öffentliche Anliegerstraßen ca. 11.249 m ² Verkehrsfläche	1.100.54.1.0.01	11.187 €
Beleuchtungskosten ca. 35 Leuchten	1.100.54.1.0.01	7.641 €
Straßenbäume (30 Linden, 21 Prunus maackii)	1.100.551.001	2.720 €
Unterhaltungskosten pro Jahr		21.548 € gerundet 21.550 €

Die Unterhaltskosten sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang