



Stadt Leipzig

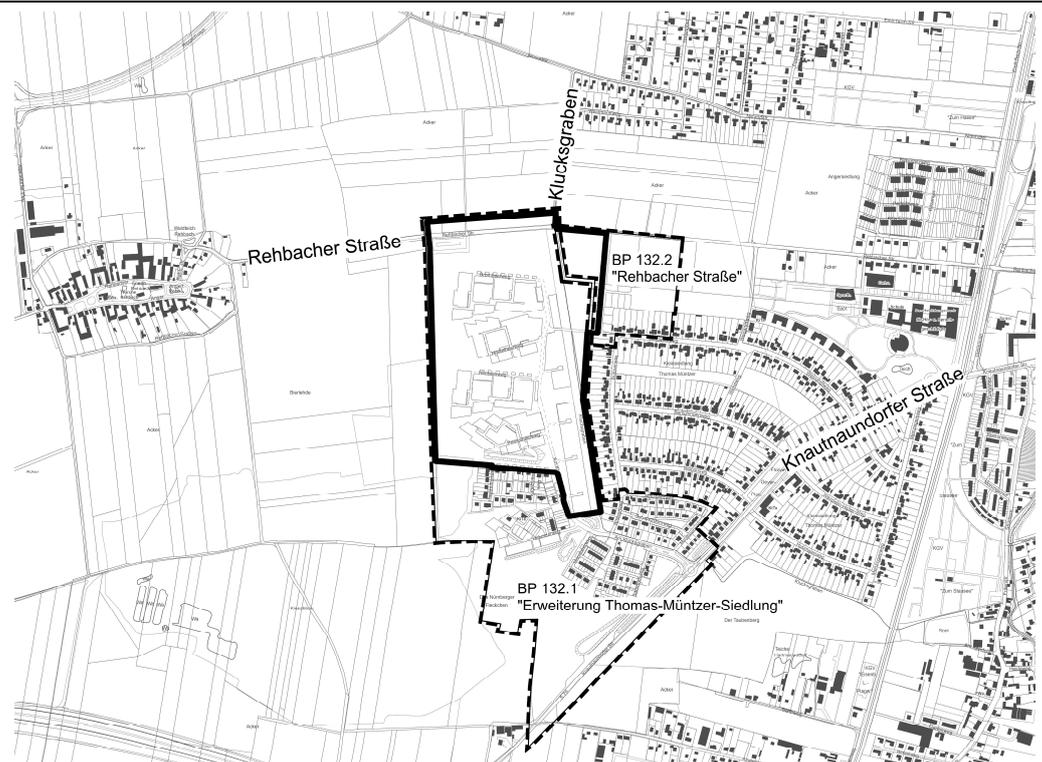
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 437 „Wohnen am Klucksgraben“

(Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Grenze der rechtskräftigen Bebauungspläne



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

26.07.2019

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Planungsanlass und –erfordernis	3
2.1	Ausgangslage.....	3
2.2	Planungsanlass	5
2.3	Planungserfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahrensdurchführung	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
5.1	Topografie	7
5.2	Heutige Situation und vorhandene Nutzungen.....	7
5.3	Soziale Infrastruktur.....	8
5.4	Technische Infrastruktur	8
5.4.1	Verkehrsinfrastruktur	8
5.4.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	9
6.1.1	Ziele der Raumordnung	9
6.1.2	Flächennutzungsplan	9
6.1.3	Landschaftsplan	9
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	10
6.2	Sonstige Planungen	10
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
6.2.2	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	11
7.	Umweltbericht.....	11
7.1	Einleitung.....	11
7.2	Stand der Bearbeitung.....	12
7.3	Inhalte des Bebauungsplans und Flächenbilanz	12
7.4	Eingriffsregelung.....	13
7.5	Umweltbelange und Auswirkungen.....	13
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	15
8.	Städtebaulichen Konzept.....	15
8.1	Entwicklungsprozess	15
8.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	16
8.3	Erschließungskonzept	17
8.4	Grünordnerisches Konzept	18
8.5	Zusammenfassung	18
9.	Auswirkungen der Planung	18

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain und wird umgrenzt:

- Im Norden von der Straßenverkehrsfläche der Rehbacher Straße sowie im Folgenden von landwirtschaftlichen Flächen
- Im Osten, angrenzend an die Planstraße D, von den Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“ sowie anschließend den privaten Wohngrundstücken der alten Thomas-Müntzer-Siedlung,
- Im Süden von den privaten Wohngrundstücken der Erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung und der Erschließungsstraße des Hagebuttenweges sowie der Straße Am Klucksgraben mit Wendeanlage (Bebauungsplan Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“),
- im Südwesten von Grünflächen und Flächen zur Gewinnung bodennaher Rohstoffe,
- und anschließend nach Westen von aufgeforsteten Flächen (Waldumwandlung).

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 26,5 ha.

Die stadträumliche Lage des Plangebietes ist im folgenden Lageplan dargestellt:



Abbildung 1: stadträumliche Lage

Weitere Informationen zur räumlichen Lage des Geltungsbereiches sind aus dem Übersichtsplan und dem städtebaulichen Konzept der Begründung zu entnehmen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

2.1 Ausgangslage

Die zu überplanenden Flächen befinden sich in Randlage zu den gewachsenen Siedlungsstrukturen. Derzeit sind die Flächen unbebaut und nur in Teilen erschlossen.

Innerhalb der Plangebietsflächen existieren zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Den westlichen und gleichzeitig größeren Teil des Plangebietes überlagern Flächen, die sich im Bereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ befinden. Den kleineren, östlichen Teil des Plangebietes überlagern Flächen, die im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“ liegen.

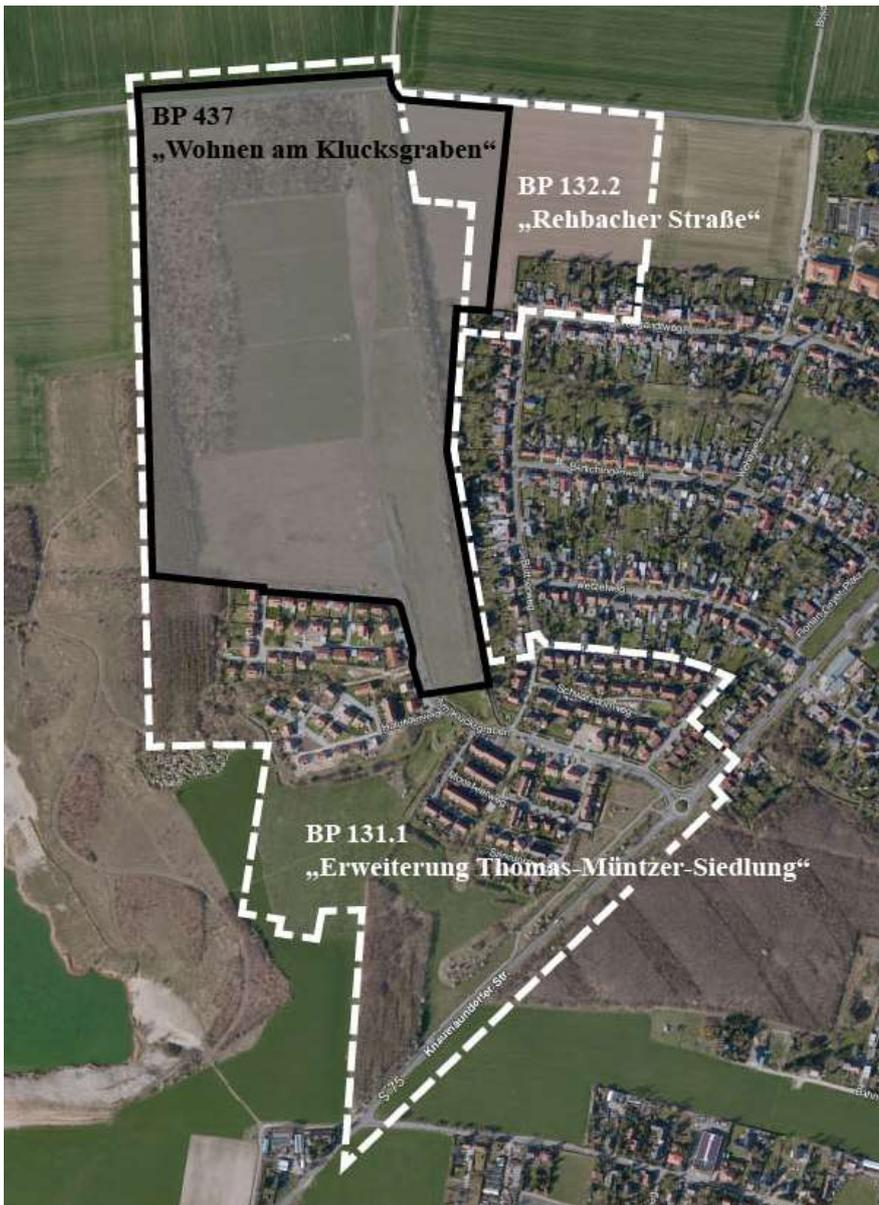


Abbildung 2: Übersicht Bebauungspläne

Bisherige Entwicklung der Flächen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 132.1 „Erweiterte Thomas-Müntzer-Siedlung“ begann seit Mitte der 1990-er Jahre die Bebauung von Süden nach Norden, ausgehend von der bestehenden Thomas-Müntzer-Siedlung. Das Baugebiet wurde dabei in die einzelnen Bauabschnitte C, D, E und A, B, F (siehe Abbildung 3) aufgeteilt. Man ging damals von einer Entwicklung und Vermarktung der Flächen von 1995 bis 1999 aus.



Abbildung 3: Bauabschnitte des Bebauungsplanes 132.1

Im ersten Abschnitt erfolgte die Umsetzung der Erschließung mit Anlage des Niederschlagsentwässerungssystems zur Realisierung der südlichen Siedlungsteile. Aufgrund der Wohnungsmarktlage und des nahen Kiesabbaugebietes erfolgte die Vermarktung des folgenden Abschnittes (Siedlungsteil C) nicht in der erwarteten Geschwindigkeit. Dem hoffte man durch eine Bebauungsplanänderung (im Jahre 2011) und unterstützend einer Verkaufspreisanpassung zu begegnen. Dies sicherte eine kontinuierliche Vermarktung und Entwicklung der bereits erschlossenen Flächen in den südlichen Siedlungsteilen C, D und E. Die letzten zur Verfügung stehenden Bauflächen wurden bis zum Jahr 2015 veräußert. Die weitere Bebauung der nördlichen Siedlungsteile (im wesentlichen A, B, F) sowie der Flächen des Bebauungsplanes 132.2 „Rehbacher Straße“ erfolgte nicht. Die Flächen des Bebauungsplanes 132.2 befinden sich, parallel zum Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Klucksgraben“, in Realisierung durch die LESG mbH.

Im Rahmen der umgesetzten Erschließungsmaßnahmen für die südlichen Siedlungsteile der Thomas-Müntzer-Siedlung wurden Medien wie Gas und Elektro bereits in die geplante Hauptverkehrsachse der nördlichen Siedlungsteile verlegt.

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum westlich angrenzenden Kiesabbau Rehbach erfolgte zur Harmonisierung von Rohstoffabbau und städtischer Wohnungsbauplanung in den westlichen Randbereichen des Bebauungsplans 132.1 auf festgesetzten Grünflächen Aufforstungs- und Waldflächen.

Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung der Flächen des Bebauungsplans 132.1 wurden mit Beginn der Bauflächenentwicklung eingestellt. Die Flächen liegen seitdem brach und werden in regelmäßigen Abständen gepflegt. Aufgrund ausbleibender Pflegemaßnahmen in der Vergangenheit entwickelte sich auf weiten Teilen der brachliegenden Flächen Gehölze, für die im Jahr 2012 die Waldeigenschaft festgestellt wurde. Im Frühjahr 2015 erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung (Rodung und Neuanlage) für Teilflächen, sowie die Festlegung einer zwischenzeitlichen Nutzung der potentiellen Bauflächen als Weideland.

In der Vergangenheit konnten auf Grund mangelnder Nachfrage die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 132.1 und die Gesamtfläche des Bebauungsplanes 132.2 nicht erschlossen und vermarktet werden. Die Nachfragesituation hat sich nun deutlich geändert. Die geänderten Rahmenbedingungen begünstigen die Entwicklung und Vermarktung von Bauflächen im gesamten Stadtgebiet und somit auch die Marktlage der noch zu entwickelnden Flächen. Besonders positiv wirkt sich zudem die geringe Restbetriebszeit der Kiesgrube Rehbach bis 2020 aus. Nach Einstellung des Betriebs soll sich um die Kiesgrube ein Naherholungsbereich entwickeln. In diesem Zusammenhang stellen auch die in Wachstum befindlichen Waldflächen ein erhebliches Erholungspotenzial dar und tragen so zur Steigerung der Attraktivität der Plangebietsflächen bei.

2.2 Planungsanlass

Der **Planungsanlass** liegt in der Notwendigkeit einer Anpassung der Entwicklungsziele der Bebauungspläne 132.1 und 132.2 an die geänderten Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt und die inzwischen entstandenen landschaftlichen Gegebenheiten (Waldentwicklung) einhergehend mit einer wirtschaftlicheren Flächenausnutzung der verbliebenen Bauflächen.

- Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Bauland für den Einfamilienhausbau einhergehend mit dem anhaltenden Wachstum der Stadt, sollen die brachliegenden, potentiellen Baulandflächen mit Wohnungsbau und einem gewissen Anteil an Gemeinbedarfsflächen zeitgemäß entwickelt werden.
- Aufgrund Waldflächen und der nach SächsWG einzuhaltenden Waldabstände kam es im Bereich des Bebauungsplans Nr. 132.2 „Erweiterte Thomas-Müntzer-Siedlung“ zur Überlagerung mit den festgesetzten Bauflächen und den Erschließungsanlagen. Die Vermessung und Feststellung der Waldgrenze liegt inzwischen vor. Gleichzeitig wird damit die zukünftig zur Verfügung stehende, entwicklungsfähige Baulandfläche des Plangebietes definiert.
- Die Entwicklung der noch nicht bebauten Flächen des Bebauungsplanes Nr.132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ wird aufgrund des Waldes beschwert.
- Es wird funktional zudem als notwendig erachtet, teilweise Flächen des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“ mit einzubeziehen, um die verkehrliche und medienseitige Anbindung umsetzen zu können, sowie die überbaubaren Bereiche und Grünflächen neu zu ordnen.
- Darüber hinaus haben sich seit 1996 nicht nur die Marktlage, sondern auch die Ansprüche an potentielles Wohnbauland geändert. Die heutige Planung verfolgt die Grundsätze eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer marktkonformen Nutzungsstruktur, sowie einer optimierten und effizienten Erschließung der Flächen.

2.3 Planungserfordernis

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 437 „Wohnen am Klucksgraben“ begründet sich im § 1 BauGB und der Notwendigkeit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt und sowie den Klimaschutz sichert.

Das Erfordernis für dieses Planverfahren begründet sich insbesondere daraus, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens der bestehende planungsrechtliche Rahmen der nördlichen und westlichen Flächen der Bebauungspläne 132.1 und 132.2 für die Zulässigkeit von Vorhaben verändert und an geänderte Planungsziele angepasst sowie die für den räumlichen Geltungsbereich angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden kann.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Ziele und Zwecke umgesetzt werden:

a) Entwicklung der im FNP dargestellten Wohnbauflächen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer Einfamilienhausbebauung und denen nach BauNVO zulässigen Nutzungen ist möglich.

Auf den Plangebietsflächen können ca. 210 EFH entstehen, wovon ca. 180 Wohngrundstücke im Bereich des alten Planumgriffs zum Bebauungsplan Nr. 132.1 und 37 EFH östlich des Klucksgrabens im Bereich des Planumgriffs zum Bebauungsplan Nr. 132.2 realisiert werden können. Dieses Volumen steht vor dem Hintergrund der sonstigen Planungsziele im Einklang mit den Intentionen der Stadtentwicklung.

b) Überplanung der noch nicht realisierten Plangebietsflächen unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen und Entwicklung einer zeitgemäßen Siedlungserweiterung;

Vor dem Hintergrund der geänderten landschaftlichen Gegebenheiten, der geänderten Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt sollen mit der Entwicklung dieser Flächen die bestehenden Bedarfe aus dem Segment der Einfamilienhausbebauung für den Südwesten des Stadtgebietes einhergehend mit einer wirtschaftlicheren Flächenausnutzung abgedeckt werden.

c) Umsetzung der im INSEK und den strategischen Konzepten für den Wohnungsbau festgelegten Ziele

Die im INSEK und den strategischen Konzepten zum Wohnungsbau (siehe Punkt 6.1.1) formulierten Entwicklungsziele sollen mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden. So sind unter anderem die Flächenpotenziale zur Schaffung neuen Wohnraums in Verbindung mit bedarfsgerechter Entwicklung von ÖPNV zu nutzen, sowie eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen anzustreben.

d) Schaffung bezahlbaren Baulandes für Einfamilienhäuser

Mit Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen soll im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht eine effiziente Erschließungslösung in Verbindung mit kompakten Baugrundstücken und der Möglichkeit zur Umsetzung verschiedener Haustypen realisierbar sein.

e) Erhalt und Integration der vorhandenen Grünstrukturen und Schaffung von Wegeverbindungen

Die im Rahmen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig benannten Entwicklungsziele, wie die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad, die Wahrung ihres typischen grüneprägten Ortsbildcharakters und der Erhalt ihrer Erholungsfunktionen finden Berücksichtigung. Zudem sollen die vorhandenen Grün- und Erholungsstrukturen durch entsprechende Wegeverbindungen miteinander verbunden und dadurch erlebbar werden.

g) Ermittlung, Berücksichtigung und Integration wichtiger umweltrelevanter Belange

Im Rahmen der Planaufstellung sind die Belange der Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten und soweit dies nach umfassender Prüfung möglich ist, innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Zu beachten und integrieren sind hier zudem die Waldflächen des Siedlungsrandes, die als Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum Kiesabbau Rehbach aufgeforstet wurden.

h) Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung auf der Rehbacherstraße bis nach Rehbach

Für die Rehbacher Straße als nördliche Anbindung des Plangebietes soll im Rahmen der Planaufstellung der Ausbau der Straße mit Fuß- und Radweg sowie straßenbegleitender Baumallee untersucht werden.

4. Verfahrensdurchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll im vollen Verfahren durchgeführt werden.

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-4670, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/2018 vom 10.02.2018	01.02.2018
---	------------

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Die Plangebietsflächen sind nahezu eben, fallen jedoch von NO mit 122,42 m nach SW mit 120,23 m NHN ab. Die Höhendifferenz erstreckt sich auf eine Länge von ca. 650 m über das gesamte Gebiet.

Im Plangebiet lagern bei ungestörten Verhältnissen unter geringmächtigen Sedimenten der Weichselkaltzeit Geschiebelehme/ -mergel der Saalekaltzeit. Darunter folgen fluviatile, saalekaltzeitliche Terrassensande unterlagert von elsterkaltzeitlichen Sedimenten. Das Liegende wird von tertiären Sedimenten (Sand, Ton, Schluff) gebildet.

Der schwach bis sehr schwach durchlässige Geschiebelehm ist für eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nicht geeignet. Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung¹ wurde festgestellt, dass eine Versickerung in die anstehenden Terrassensande und –kiese erfolgen kann.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab.

5.2 Heutige Situation und vorhandene Nutzungen

Die unbebauten Plangebietsflächen liegen heute in großen Teilen brach und gliedern sich in das zentrale Offenland, den Wald im Nordwesten, den gehölzbegleiteten Klucksgraben am östlichen Rand, einem Gewässer 2. Ordnung, sowie nördlich und östlich angrenzenden Ackerflächen. Im Plangebiet selbst existieren keine Wohnnutzungen.

Nach Süden und Osten schließen die Einfamilienhausgebiete der alten und der erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung mit ihren Erschließungsanlagen an.

Teile der Wald- und der Freiflächen sind verpachtet. Der Wald im nordwestlichen Bereich wird als Hutewald bewirtschaftet. Der zentrale Offenlandbereich des Plangebiets wird als Hutefläche von einer Landschaftsschäferin gepflegt und beweidet. Hierzu wurden Pflegepachtverträge geschlossen, in deren Rahmen Zahlungen zur Pflege getätigt und keine Einnahmen erzielt werden.

Medien wie Gas und Elektro liegen in einer Trasse im Plangebiet vor. Diese wurden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ für die südlichen Siedlungsteile in die damals geplante Hauptverkehrsachse der nördlichen Siedlungsteile verlegt.

Bei den Flächen im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ handelt es sich um städtische Flächen.

Die ehemals stadt eigenen Teilflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 132.2 wurden entsprechend dem Beschluss (VI-DS-03757-NF-01) vom 23.08.2017 als Baulandflächen an die LESG mbH, die Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH, übertragen. Erschließungsbeginn ist für Sommer 2019 geplant.

¹ Buchholz+Partner: Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung – Versickerung Baugrunderkundung und –begutachtung (2018)

5.3 Soziale Infrastruktur

Im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte, die Nebenstelle der Kita Holunderzwerge im Holunderweg im Umkreis von ca. 500 m. Der Hauptsitz der Kita liegt im Hubmaierweg, im Umkreis von ca. 800 m. Beide Einrichtungen werden von der Volkssolidarität Leipziger Land / Muldental e.V. betrieben. Die nächstgelegenen städtischen Einrichtungen liegen im Ortsteil Großzschocher.

Die schulische Versorgung für Kinder bis zur 4. Klasse erfolgt über die 60. Grundschule in Knauthain (Seumestraße 93), die sich im Umkreis von ca. 1,8 km befindet. Desweiteren ist in ca. 500 m Entfernung ein Grundschulstandort am Weigandtweg geplant. Der Aufstellungsbeschluss zum zugehörigen B-Planverfahren Nr. 447 „Weigandtweg“ erfolgte am 23.01.2019.

Ab der 5. Klasse kann die 56. Schule (Oberschule) in Großzschocher (Dieskaustraße 213) genutzt werden. Diese befindet sich ca. 5 km nördlich des Plangebietes. Das nächste Gymnasium, die Johannes-Kepler-Schule in Kleinzschocher (Dieskaustraße 76), liegt in ca. 6 km Entfernung.

Sport- und Spielflächen sind aufgrund der Lage an dem durch Freiräume geprägten Ortsrand vereinzelt vorhanden und vergleichsweise weniger vernetzt. Sportplatzanlagen befinden sich zum einen südöstlich des Plangebietes in Hartmannsdorf an der Erikenstraße (Umkreis ca. 1,5 km) und zum anderen nördlich an der Albersdorfer Straße (Umkreis ca. 2 km).

Spielplätze sind im südlichen Bereich der erweiterten und der alten Thomas-Müntzer-Siedlung vorhanden.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehrsinfrastruktur

ÖPNV

Weite Teile des Plangebietes liegen aktuell außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches von Haltestellen des ÖPNV. Die Grundversorgung des Plangebietes ist mittels Busverkehr gesichert. Die nächste Haltestelle für den Bus befindet sich im Bereich der Knautnaundorfer Straße im Umkreis von ca. 800 m. Hier verkehrt die Buslinie 63 sowie der Regionalbus 120. Die nächste Anbindung an die Straßenbahn Linie 3 befindet sich im Nordosten im Bereich der Dieskaustraße, im Umkreis von ca. 1,5 km.

Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von Norden, aus dem Stadtgebiet über die Dieskaustraße und fortführend die Rehbacher Straße oder die Knautnaundorfer Straße oder von Süden über die Knautnaundorfer Straße und die Straße Am Klucksgraben erschlossen. Von Westen besteht die Möglichkeit über die S 46 (Rippachtalstraße), den Albersdorfer Weg und die Rehbacher Straße in das Plangebiet zu gelangen.

Die Rehbacher Straße und die Straße Am Klucksgraben grenzen direkt an die Plangebietsflächen an bzw. liegen teilweise sogar im Planumgriff. Die Rehbacher Straße verfügt als äußere Erschließungsstraße des Plangebietes heute nur über eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m und ist beidseitig von einer lückigen höhlenreichen Obstbaumallee gesäumt. Gebietstypisch ist die Straße als Mischverkehrsfläche ohne Gehwege ausgebaut. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Innere Erschließung

Die Straße Am Klucksgraben, als innere Haupteerschließungsstraße des Wohngebietes der Erweiterten Thomas-Müntzer-Siedlung, hat eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Die Straße weist beidseitige Gehwege und einen einseitigen, straßenbegleitenden Gehölzstreifen auf. Die Erschließungsstraßen zur Wohnbebauung, welche von der Straße - Am Klucksgraben abgehen, sind als Spielstraßen ausgewiesen.

Verkehrsuntersuchung

Die Straßen im Bereich der alten Thomas-Müntzer-Siedlung, die Rehbacher Straße und der Großteil der sich nördlich anschließenden Straßen entsprechen aufgrund des Ausbaustandards, der Straßenraumbreiten und des baulichen Zustandes nicht den heutigen Anforderungen.

Bei einer weiterreichenden Siedlungsentwicklung des Ortsteiles, entsprechend der im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellten Areale, kann das vorhandene anliegende Straßennetz die entstehende verkehrliche Mehrbelastung nicht aufnehmen.

Daher wurde über das Plangebiet hinaus für den Ortsteil die Erstellung eines Verkehrsgutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse für Sommer/Frühherbst 2019 erwartet werden. Dieses soll sowohl Ergebnisse im Hinblick auf das vorhandene Straßennetz, als auch die Auswirkungen der Entwicklung der neuen Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen etc. mit dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen liefern. Auf dieser Grundlage sollen Aussagen zur künftigen Organisation des Verkehrs und damit gegebenenfalls verbundener Maßnahmen zum Straßenausbau getätigt werden

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Versorgungsnetze für Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektrizität und Gas liegen an der Plangebietsgrenze an, wobei bereits eine Gas- und Elektroleitung das Gebiet in Nord-Süd-Richtung quert.

Im Zuge der im Jahr 2017 durchgeführten Netzuntersuchungen wurde festgestellt, dass für die geplanten Siedlungserweiterungen die Netzkapazitäten zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung bereits weitestgehend ausgeschöpft sind und die vorgelagerten Netzstrukturen ertüchtigt werden müssen.

So wird zur Absicherung der Trinkwasserversorgung im Ortsteil Knautkleeberg – Knauthain, insbesondere für die Gebiete westlich der Bahn, eine zusätzliche Anbindung (Ringschluss) nach Norden über die Albersdorfer Straße zur Seebenischer Straße notwendig. Um die Schmutzwasserentsorgung abzusichern, ist das Pumpwerk in der Crocciusstraße durch ein zusätzliches Speicherbecken mit einem Fassungsvermögen von 1.000 m³ zu ergänzen und die Schmutzwassersammelleitungen im Bereich des Bistumsweges zu vergrößern.

Sofern zur Erschließung des Plangebietes weitere äußere Maßnahmen an den bestehenden Versorgungsnetzen erforderlich werden, werden diese im Rahmen der Entwurfsbearbeitung für den Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist heute und künftig nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss sowohl für die Straßenverkehrsflächen als auch die privaten Grundstücksflächen vor Ort verwertet oder versickert werden. Die Versickerungseignung des Bodens wurde in Teilen bereits untersucht. Das vorliegende Gutachten bestätigt die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs.1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen und dem Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht zu finden.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der größte Teil der Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche, nördliche, östliche und westliche Teile als Grünfläche und einige westliche Bereiche als Fläche für Wald dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG sind die für die Stadt Leipzig konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan der Stadt Leipzig dargestellt (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält die für das Plangebiet relevanten Schlüsselinformationen und Ziele zum Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S. der §§ 1 und 1a BauGB, die u.a. die Grundlage für Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan bilden. Für das Plangebiet stellt das integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Leitbild 9 "Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser" dar.

Ziel ist damit die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- u. Nutzgärten; Wahrung ihres typischen grünteprägt Orts-

bildcharakters; Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung; Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund; Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt zur Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (LSP) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohngebiet dar. In den nördlichen und westlichen Randbereichen sowie im Bereich des Kluckgraben sind Grünflächen dargestellt. Diese werden weiterhin im westlichen Bereich durch Waldflächen ergänzt.

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

- für die Schutzgüter Boden und Wasser ist die Sicherung der Grundwasserneubildung zu beachten
- für die Aspekte Naherholung und Landschaftsbild ist die Sicherung des Hauptwegenetzes zum künftigen Naherholungsgebiet Kiesabbau Rehbach zu gewährleisten
- für die Aspekte/Schutzgüter Arten und Biotope ist die Sicherung der Flächen zur Entwicklung autochthoner Laubwälder zu gewährleisten

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.132.1 „Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung“ und Nr. 132.2. „Rehbacher Straße“.

Der Bebauungsplan Nr. 132.1 ist für den westlichen und gleichzeitig größeren Teil des Plangebietes verbindlich. Dieser setzt Wohnbauflächen mit einer zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,40 fest. Im östlichen Bereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf, hier in Form eines Kindergartens/Kindertagesstätte und eines Gemeindehauses ausgewiesen. Neben den Verkehrsflächen sind auch Flächen für Stellplätze, Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze, öffentliche wie private Grünflächen mit Mietergärten sowie Spielflächen festgesetzt.

Der kleinere, östliche Bereich des Plangebietes überlagert Flächen, die sich im Bereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“ befinden. Dort ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) bei eingeschossiger, offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Neben den Verkehrs- und Stellplatzflächen sind hier auch Grünflächen (Park- und Spielflächen) festgesetzt.

Für alle Flächen des Bebauungsplan Nr. 437 „Wohnen am Kluckgraben“ gilt damit, dass leerstehendes nicht wahrgenommenes Planungsrecht überplant wird.

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

Laut Ortsteilstrategie des INSEK sind im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain Flächenpotenziale zur Schaffung neuen Wohnraums in Verbindung mit bedarfsgerechter Entwicklung von ÖPNV und sozialer Infrastruktur zu nutzen.

6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen

Als strategische Konzepte für den Wohnungsbau sind das wohnungspolitische Konzept (beschlossen 2015) und der Teilplan Wohnungsbau (beschlossen 2010) in die Planung einzubeziehen. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept wird, vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung, Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten, insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs, wieder priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt. Aufgrund des bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses des Teilplanes Wohnungsbau bestehenden Planungsrechtes, wurde der Standort in die Zielkategorie „Fläche mit Entwicklungspriorität“ eingestuft. Auch aktuell wird die Fläche vor dem Hintergrund der Ziele des wohnungspolitischen Konzeptes als Standort für den Einfamilienhausbau als erforderlich eingestuft. Die Entwicklung als Standort für den Mehrfamilienhausbau kommt jedoch aufgrund der nicht vorhandenen Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV nicht in Frage.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Es soll das volle Verfahren - mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) - zur Anwendung kommen.

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 sind
- 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
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich

Für die frühzeitige Beteiligung werden die bislang vorliegenden Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt. Die Bestandsaufnahme der einzelnen Umweltbelange ist weitgehend abgeschlossen, das städtebauliche Konzept wurde an die Erfordernisse angepasst. Die Darstellungen der Auswirkungen der Planung erfolgen auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (Stand Oktober 2018).

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung ist zu beachten, dass für das gesamte Plangebiet rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, die bereits Eingriffe in Natur und Landschaft zulassen.

Der Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 437 „Wohnen am Klucksgraben“ ist ca. 26,7 ha groß. Das ca. 16 ha große Offenland (derzeit Weide und ruderale Wiese) dieses Areals soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Der im Westen vorhandene Wald und der im Osten entlang des Klucksgrabens verlaufende Gehölzstreifen bleibt erhalten.

7.2 Stand der Bearbeitung

Als fachliche Grundlagen liegen vor allem zugrunde:

Bioplan: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2018)

Buchholz + Partner: Geotechnischer Bericht Erweiterung Thomas-Müntzer-Siedlung, 04249 Leipzig. Schkeuditz. 11.01.2018.

Über eine Jahresperiode wurden bis Herbst 2018 faunistische Kartierungen durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde erstellt und die Bestandsaufnahme der Schutzgüter durchgeführt. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen der Planung wurden Abschätzungen auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes durchgeführt. Für den realen Bestand 2018 wurden Flächenbilanzen im Hinblick auf die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt.

7.3 Inhalte des Bebauungsplans und Flächenbilanz

Umweltrelevante Inhalte des Bebauungsplans (26,6 ha) sind:

- Festsetzung von Wohngebieten rund 11,5 ha
- Festsetzung von Verkehrsflächen rund 4,0 ha
- Festsetzung von Grünflächen und Wald 11,1 ha

Die nachfolgende Flächenbilanz verdeutlicht die Änderung der Flächennutzung im Plangebiet im Hinblick auf die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf.

Tabelle 1: Gegenüberstellung von vorhandener, bereits zulässiger und durch den B-Plan ermöglichter Nutzung

	Bestand 2018	Bereits zulässig gemäß B-Plan Nr. 132.1 und B-Plan Nr. 132.2	Planung B-Plan Nr. 437
Flächengröße	26,6 ha	26,6 ha	26,6 ha
versiegelt / bebaubar*	0,0 ha	7,1 ha	6,9 ha
versiegelt / Verkehr	0,8 ha	4,1 ha	3,6 ha
versiegelt gesamt	0,8 ha	11,2 ha	10,5 ha
Vegetationsfläche **	25,8 ha	15,4 ha	16,1 ha

* versiegelt / bebaubar: Bestand - überbaute Flächen, Planungen – gemäß GRZ und Überschreitung für Nebenanlagen zulässige Bebauung

** Vegetationsfläche: Bestand – Gehölzflächen, Offenland, Acker, Planungen – öffentliche Grünflächen, Wald, Flächen zum Erhalt von Gehölzen, begrünte Sickerflächen, Flächen für Landwirtschaft, nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete, Verkehrsgrün an Wohnstraßen

Die Flächenbilanz für das Plangebiet zeigt, dass sich im Vergleich zu den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 132.1 und 132.2

- der Anteil Grünflächen einschließlich Wald leicht erhöht,
- der Anteil der ausgewiesenen Verkehrsflächen geringfügig verringert
- und der Anteil der überbaubaren Flächen ebenfalls leicht reduziert.

Der Versiegelungsgrad im Bestand von 3 % steigt bei Umsetzung der Planung auf 39 %. Bei Umsetzung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne wäre allerdings sogar ein Versiegelungsgrad von 42 % zulässig.

7.4 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung kommt zur Anwendung, um zu überprüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, die bislang nicht zulässig waren. Dafür werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 132.1 und 132.2 mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans verglichen.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand der Versiegelungsgrad nahezu gleichbleiben wird und zudem die ökologische Qualität der Waldflächen am westlichen Rand höher zu bewerten ist als die vormals festgesetzten Grünflächen, wird davon ausgegangen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 437 „Wohnen am Klucksgraben“ keine Eingriffe ermöglicht werden, die nicht bereits mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 132.1 und 132.2 zulässig sind.

Somit wären keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine abschließende Bewertung der Flächen sowie des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im nächsten Planungsschritt, im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

7.5 Umweltbelange und Auswirkungen

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Sächsischem Naturschutzgesetz sind im Plangebiet bzw. dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Dementsprechend ist mit keinen Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete zu rechnen.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich ein gemäß § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Quelle: Amt für Umweltschutz (AfU) vom 16.08.2017). Es handelt sich um fünf höhlenreiche Einzelbäume an der Rehbacher Straße, die sich alle auf dem Flurstück 400/2 der Gemarkung Knauthain befinden. Die geschützten Obstbäume sollen voraussichtlich zum Erhalt festgesetzt werden. Zudem soll die lückige Obstbaum-Allee durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen ergänzt werden.

Das Kapitel Umweltbelange umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planerisch vorbereiteten Vorhabens. Dabei wird die Bestandsituation der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser), Lokalklima, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch (Erholungspotenzial, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern dargelegt und die Auswirkungen des Planvorhabens abgeschätzt.

Nach der Bestandsaufnahme der Schutzgüter sind nachteilige Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf folgende Umweltbelange zu erwarten:

- **Boden**

Der derzeitige Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand insgesamt als hochwertig einzustufen. Es liegen keinerlei Versiegelungen vor, die natürlichen Standortbedingungen sind weitgehend erhalten.

Bei Umsetzung der Planung werden rund 10,5 ha der derzeit unversiegelten hochwertigen Böden versiegelt. Zudem erfolgen Umlagerungen und Verdichtungen von Böden mit nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

- **Grundwasser**

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Sedimente gering, bewirkt jedoch andererseits eine gute Geschützhheit des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen mit dem Sickerwasser.

Bei Umsetzung der Planung werden rund 10,5 ha Fläche versiegelt auf der keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden kann.

- **Klima**

Das Gebiet wirkt als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet. Das Plangebiet verfügt im Bestand aufgrund der Nähe zu Siedlungsräumen über eine sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Bei Umsetzung der Planung geht rund 14 ha Grünland mit seiner lokalklimatischen Funktion verloren aufgrund der Errichtung von Wohngebieten und Verkehrsanlagen.

- **Vegetation**

Das Plangebiet gliedert sich in das zentrale Offenland, den Wald im Nordwesten und den gehölzbegleiteten Klucksgraben am östlichen Rand sowie nördlich angrenzende Ackerflächen.

Bei Umsetzung der Planung werden das derzeit beweidete Offenland und der Acker im Nordosten zu Wohngebieten mit Einfamilienhäusern entwickelt. Damit kommt es zum vollständigen Verlust der Offenland-Wiesengesellschaften und der Ackerfläche.

- **Tiere**

Im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden nach Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz die folgenden Tierarten im Plangebiet kartiert: Fledermäuse, Brutvögel, Kriechtiere, Amphibien und xylobionte Käfer.

Xylobionte Käfer (z.B. Eremit) wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Ihr Vorkommen kann aber in den höhlenreichen Obstbäumen an der Rehbacher Straße nicht ausgeschlossen werden. Amphibien wurden nicht nachgewiesen. Bei den Kriechtieren wurden wenige Exemplare der Zauneidechse im nordwestlichen Bereich des Waldes nachgewiesen. Die Habitatausstattung im Plangebiet ist insgesamt wenig geeignet für die Art. Im Plangebiet wurden insgesamt 35 Vogelarten nachgewiesen. Von diesem ist für 28 Arten ein Brutstatus (Brutzeitbeobachtung, -verdacht und/oder -nachweis) belegt. Unter diesen Brutvogelarten finden sich sechs Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung in Sachsen (LfULG:2010): Feldlerche, Gelbspötter, Grauammer, Mäusebussard, Neuntöter, Waldohreule.

Bei Umsetzung der Planung geht ein Bruthabitat der Grauammer im Bereich der Weideflächen durch Bebauung verloren. Dies stellt einen Verbotstatbestand gemäß BNatSchG dar. Somit wird ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vom Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenschädigung) erforderlich.

- **Biologische Vielfalt**

Die vielfältigen Biotoptypen im Plangebiet und die relative Störungsarmut bewirken eine hohe ökologische Vielfalt.

Bei Umsetzung der Planung geht der Biotoptyp extensiv genutztes Weideland verloren und wird durch Einfamilienhausbebauung mit Gärten ersetzt. Spezialisierte, störungsempfindliche Arten wie die Grauammer verlieren somit ihren Lebensraum.

- **Landschaftsbild**

In seinem derzeitigen Zustand ist das Plangebiet dem Landschaftsbildtyp des Offenlandes / Agrarlandschaft zuzuordnen. Der Wald und der grabenbegleitende Gehölzbestand umrahmen und strukturieren das Plangebiet. Das zentrale, extensiv genutzte Offenland ermöglicht vielfältige Blickbeziehungen, die extensive Nutzung durch Schafbeweidung schafft vielfältige Möglichkeiten des Naturerlebens.

Bei Umsetzung der Planung geht der Landschaftstyp des Offenlandes verloren und wird durch Einfamilienhausbebauung mit Gärten ersetzt. Damit werden die Möglichkeiten für Naturerleben und Naturbeobachtungen sowie die Erlebbarkeit der Jahreszeiten stark verändert.

- **Menschliche Gesundheit – Lärm und Schadstoffe**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich derzeit weder Emissionsquellen für Lärm aus gewerblichen Nutzungen noch aus Verkehr.

Bei Umsetzung der Planung ist mit einer deutlichen Zunahme des Straßenverkehrs und damit auch mit einer Zunahme der kraftfahrzeugbedingten Schadstoffe zu rechnen.

Bei der Betrachtung der Umweltbelange ist zu berücksichtigen, dass mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 132.1 und 132.2 nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter in vergleichbarem Umfang und Schwere bereits zulässig sind.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Es sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern und ausgleichen werden. Folgende Maßnahmen und Festsetzungsinhalte werden im weiteren Planverfahren unter anderem geprüft und formuliert.

Baulicher Art:

- Begrenzung der Neubebauung durch Festsetzungen von Baugrenzen und der Grundflächenzahl
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und Versickerung von Regenwasser:

- Weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
- Befestigung von Stellplätzen und Fuß- und Radwegen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Regenrückhaltebecken/Versickerungsbecken

Ausgleichsmaßnahmen:

- Flächen für Wald, Flächen zum Erhalt von Bäumen
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Baumanpflanzungen und Anpflanzung eines Baumes je angefangene 4 Stellplätze
- Öffentliche Grünflächen
- Extensive Begrünung der Dächer von Nebenanlagen
- Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope (höhlenreiche Altholzinsel, höhlenreiche Einzelbäume an der Rehbacher Straße)
- Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun

Sonstiger Art:

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen: Ausbringung von künstlichen Horsten (Mäusebussard) und anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter
- FCS-Maßnahme – Anlegen eines Grauanmer Bruthabitats

Weiterführende Angaben unter anderem zu den Themenbereichen Schallschutz, naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleich, Ableitung des Oberflächenwassers und deren Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren detailliert untersucht, bewertet sowie im Umweltbericht dargestellt.

8. Städtebaulichen Konzept

8.1 Entwicklungsprozess

Basierend auf dem Beschluss der Ratsversammlung im Jahr 2015 für die vermarktbareren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 132.1 „Erweiterte Thomas-Müntzer-Siedlung“ einen Strategievorschlag zur konkreten weiteren Entwicklung zu erarbeiten, wurde ein städtebauliches Konzept im Rahmen eines Gutachterverfahrens erarbeitet. Der Flächenumfang erstreckte sich über die nördlichen, bisher unbebauten Flächen des Bebauungsplanes 132.1 von der Rehbacher Straße im Norden bis zum Hagebuttenweg und der Straße Am Klucksgraben im Süden.

In einer ersten Stufe entwickelten drei qualifizierte Büros eine zeitgemäße, städtebauliche Idee. Die eingereichten Konzepte wurden anschließend hinsichtlich der formulierten Aufgabenstellung und der vorgegebenen Kriterien ausgewertet.

Das ausgewählte, nachhaltigste und städtebaulich überzeugendste Wohnentwicklungskonzept wurde in einem nächsten Schritt weiterentwickelt. Das Konzept, das die Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes und das erforderliche Bauleitplanverfahren bildet, wurde dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau im Februar 2016 vorgestellt.

Auf dieser Basis erfolgte die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes. In einer umfassenden Überarbeitung fanden Berücksichtigung zum einen die Feststellung des Waldes mit seinen tatsächlichen Grenzen, sowie zum anderen die Ergebnisse der erstellten Planungen für die Realisierung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“.

In diesem Zuge wurden für die Plangebietsflächen eine Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung und zu den notwendigen Niederschlagsversickerungsanlagen angefertigt, sowie die Anbindung an das kommunale Trink- und Schmutzwassernetz vorabgestimmt. Weiterhin fanden auf der neuen Grundlage Untersuchungen zum Artenschutz und den umweltrelevanten Belangen für die Plangebietsflächen statt. Die vorliegenden Erkenntnisse wurden im überarbeiteten Städtebaulichen Konzept aufgenommen.

8.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung bzw. Ergänzung der in verschiedenen Abschnitten errichteten Thomas-Müntzer-Siedlung vor. Ziel der Planung war es, den Standort nach den Grundsätzen eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer marktkonformen Nutzungsstruktur sowie einer optimierten und effizienten Erschließung zu entwickeln.

Der Wald und der grabenbegleitende Gehölzbestand des Klucksgrabens als zentrale Bestandteile des Entwurfs umrahmen und strukturieren das Plangebiet. Dabei bildet der Wald am westlichen Siedlungsrand einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Kiesabbau Rehbach. Die zukünftige Wohnbebauung soll sich innerhalb von 3 Siedlungsfeldern von Nord nach Süd erstrecken. Zwischen den Siedlungsfeldern I und II befinden sich begehbare Grünstreifen (öffentliche Grünfläche z.B. Spielhügel), die eine fußläufige Verbindung zwischen Thomas-Müntzer-Siedlung und dem westlich gelegenen zukünftigen Naherholungsbereich der Kiesgrube Rehbach darstellen. Daran anschließend in der Mitte des Plangebietes, im künftigen Kreuzungsbereich der Straße Am Klucksgraben und dem Weigandtweg, soll zudem die Möglichkeit geschaffen werden Wohngebietsverträgliche Nutzungen wie z.B. eine Kindertagesstätte, Altersgerechtes Wohnen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder Gemeinbedarfsnutzungen umzusetzen.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes verläuft in Verlängerung der bereits bestehenden Straße Am Klucksgraben von Süd nach Nord.

Der derzeitige Stand des Konzeptes zeigt ebenfalls eine mögliche Parzellierung der künftigen Baugrundstücke auf. Die aus den Nutzungsvorgaben resultierenden überbauten Grundstücksflächen entsprechen prinzipiell einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung, die die Realisierung verschiedener Haustypen zulässt.

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Vorprägung sollen die Plangebietsflächen westlich des Klucksgrabens als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und die Flächen östlich des Klucksgrabens, unter Berücksichtigung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 132.2 in Teilen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als auch als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Der Vorentwurf greift die städtebauliche Struktur und bauliche Dichte der umliegenden Siedlungsflächen auf. Die konkrete Vorgabe der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt im Bebauungsplanentwurf.

Weitere zu treffende Festsetzungen sollen unter anderem für

- die Flächen, zur Errichtung von kompakten Einfamilienhäusern mit ein oder zwei Geschossen und geneigtem Dach entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung,
- die GRZ, welche sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht und sich den umgebenden Siedlungsstrukturen anpasst
- die Übernahme der festgestellten Waldflächen und des Klucksgrabens mit Heckenstreifen in den Bebauungsplan
- und Einordnung einer Grün-/Spielfläche erfolgen.

Konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Festlegung zu den Nutzungsalternativen sowie detaillierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen erfolgen im Rahmen der späteren Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes.

8.3 Erschließungskonzept

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Knautnaundorfer Straße und die Rehbacher Straße an das städtische Straßennetz eingebunden. Der Anschluß zur Rehbacher Straße soll über eine Kreuzung erfolgen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 132.1 entfällt der Kreisverkehr als Anbindung der Straße Am Klucksgraben zur Rehbacher Straße. Nach Osten ist über die Flächen des Bebauungsplans 132.2 „Rehbacher Straße“ eine weitere Anbindung über den Weigandtweg vorgesehen. Die Rehbacher Straße und der Weigandtweg haben heute einen gebietstypisch geringen Ausbaustandard, ohne Gehwege. Für das weitere Verfahren ist hier Untersuchungsbedarf erkannt. Die Straße Am Klucksgraben, als Anbindung an die Knautnaundorfer Straße, weist dagegen straßenbegleitende Gehölze sowie einen Gehweg auf und genügt somit den heutigen Anforderungen und Ausbaustandards.

Innere Erschließung

Im städtebaulichen Konzept wird basierend auf der Vorplanung eine bedarfsgerechte Anbindung der Plangebietsflächen dargestellt. Bei der Genehmigungsplanung zum Straßenbau und der Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“ wurden die benachbarten Plangebietsflächen bereits mit betrachtet und eine Vorplanung erstellt.

Diese gemeinsam mit der benachbarten Fläche des Bebauungsplans 132.1 „Rehbacher Straße“ erarbeitete Vorplanung sieht die Herstellung der folgenden Straßenquerschnitte vor:

- | | |
|----------------------------|---|
| Planstraße Am Klucksgraben | - für die Verlängerung der Straße Am Klucksgraben - eine Fahrbahn mit einer Breite von 6,5 m, beidseitigem Bord, westlich verlaufendem Gehweg von 2,30 m und östlich verlaufenden straßenbegleitenden, kombinierten Pflanz- und Parkstreifen sowie Gehweg von je 2,0 m Breite. Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes beträgt mit Bord und Rückstütze 13,15 m; |
| Planstraße Ring A-C | - für die Erschließungsringe der Wohnbebauung - als Mischverkehrsfläche mit 5,55 m ohne Borde bzw. 6,0 m mit Bord und einseitigem straßenbegleitenden Grünstreifen mit Sickermulde für anfallendes Niederschlagswasser von 2,0 m. Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes beträgt mit Bord und Rückstütze 8,0 m; |
| Planstraße D-K | - für die Erschließungsstichstraßen (teilweise mit Wendehammer) der süd-östlichen und inneren Bebauung sowie der Bebauung in zweiter Reihe - als Mischverkehrsfläche mit einer Verkehrsraumbreite mit Bord und Rückstütze von 6,15 m; |
| Planstraße L | - für die Anbindung der Straße Am Klucksgraben an den Weigandtweg - als Mischverkehrsfläche mit 5,55 m ohne Bord bzw. 6,15 m Verkehrsraumbreite mit Bord und Rückstütze; |
| Planstraße M | - und für die Geh- und Radwegeanbindungen eine Breite von 3,0 m mit Bord und Rückenstützen. |

Diese Erschließungsflächen sind mit entsprechender Straßen-/Gehwegbeleuchtung vorgesehen.

Für die ungehinderte Zugänglichkeit und zur Bewirtschaftung der Waldflächen sowie der Flächen entlang des Klucksgrabens wird ein Wirtschaftsweg mit einer Breite von 5,0 m benötigt. Dieser soll wie bereits im Städtebaulichen Konzept dargestellt, im Westen direkt angrenzend an den Wald und im Osten direkt angrenzend an den Heckenstreifen angeordnet werden.

Ebenfalls Bestandteil der Planung sind verschiedene Sickerflächen für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Flächen östlich des Klucksgrabens soll in das Sickerbecken am Weigandtweg erfolgen, welches das Bebauungsplangebiet Nr. 132.2 „Rehbacher Straße“ entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen des Plangebietes westlich des Klucksgrabens soll entsprechend der Topographie nach Westen in Richtung Wald abgeleitet und über Sickergräben, entlang des Waldsaumes zur Versickerung gebracht werden. Bei den Versickerungsanlagen handelt es sich um offene Erdbecken, die naturnah mit einer flachen Böschung und Raseneinsaat umgesetzt werden sollen.

Im Rahmen der Erschließungsvorplanung für die Straßenverkehrsflächen wurden die Ergebnisse bereits berücksichtigt und flossen in die Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes ein. Die Errichtung des Versickerungsbeckens für die Straßenverkehrsflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplans 132.2 „Rehbacher Straße“ für 2019/2020 bereits geplant.

8.4 Grünordnerisches Konzept

Auch das grünordnerische Konzept nimmt die Grundzüge der Planung aus dem Gutachterverfahren auf.

Der neue Wald im Westen sowie die Gehölzstrukturen des Klucksgrabens bleiben erhalten und bilden den Rahmen der zukünftigen Entwicklung. Die in Wachstum befindlichen Waldflächen stellen im Zusammenhang mit der benachbarten Kiesgrube, als zukünftiges Naherholungsgebiet, ein erhebliches Erholungspotenzial dar und tragen so zur Steigerung der Attraktivität der Plangebietsflächen bei. Die Feststellung der Waldgrenze gibt nach SächsWaldG einen Waldabstand von 30 m zur Wohnbebauung vor und legt damit die zukünftig entwicklungsfähige Baulandfläche fest.

Die derzeit beweideten Freiflächen werden als Wohnbauflächen entwickelt, die durch eine öffentliche Grünfläche mit Fußwegen untergliedert wird und sich mit den umliegenden Grünflächen verzahnt. Die öffentliche Grünfläche befindet sich zentral in der Ost-West Achse zwischen Weigandtweg und Wald in Verbindung mit der Fläche für wohngebietsverträgliche Nutzungen im Kreuzungsbereich der Straßen Am Klucksgraben und dem Weigandtweg. Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich im Eingangsbereich des Plangebietes angrenzend an die Gehölzstrukturen des Klucksgrabens.

Auf den Ringstraßen und der Straße Am Klucksgraben sind Baumpflanzungen vorgesehen. Zudem sind weitere Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen vorgesehen, die dem Gebiet einen ruhigen, grünen Charakter geben und sich durch Schattenspende, Sauerstoffproduktion, CO₂-Aufnahme und Transpiration positiv auf das Lokalklima auswirken.

Struktur- und artenreiche Hausgärten sowie Dachbegrünungen werden vielfältige Lebensräume schaffen. Das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in naturnah gestalteten Sickergräben bzw. Sickerbecken gesammelt und zur Versickerung gebracht bzw. in Teilen in den Klucksgraben abgegeben.

Das grünordnerische Konzept sieht eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet hinsichtlich seiner Verknüpfung mit der Umgebung vor. Leitbild der Entwicklung ist ein stark durchgrünter Wohnstandort mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität.

8.5 Zusammenfassung

Das städtebauliche Konzept sieht die städtebauliche Gestalt eine lockere Wohnbebauung entlang von drei Erschließungsringen in Nord-Süd-Anordnung vor. Diese werden über eine Haupterschließungsachse, als Verlängerung der Straße Am Klucksgraben, erschlossen. Die einzelnen Bereiche werden durch Grünstrukturen untergliedert.

Das vorliegende, städtebauliche Konzept zeigt noch einmal deutlich die Notwendigkeit einer Überplanung der nicht realisierten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 132.1, sowie einer Anpassung der Verkehrs- und Baulandflächen in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 132.2 auf. Durch eine Optimierung der öffentlichen Verkehrsflächen konnte der Anteil privater Baugrundstücke gegenüber den ursprünglichen Planinhalten erhöht werden. Zugleich wurde der Anteil pflegeintensiver öffentlicher Grünflächen verringert.

9. Auswirkungen der Planung

Im Ergebnis der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

- die noch nicht realisierten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 132.1 und westliche Teile des Bebauungsplanes Nr. 132.2 aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und Gegebenheiten überplant, die zulässigen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen neu geordnet,

- die Voraussetzungen für die Umsetzung von benötigten Wohnbauflächen in Form von bezahlbaren Baugrundgrundstücken für Einfamilienhausbebauung mit den notwendigen Grün- und Freiflächen sowie Erschließungsmaßnahmen geschaffen,
- und die Voraussetzungen für die neuen Verkehrs- und Wegeanbindungen an das bestehende Netz geschaffen.

Detailliertere Ausführungen werden im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet.

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter