



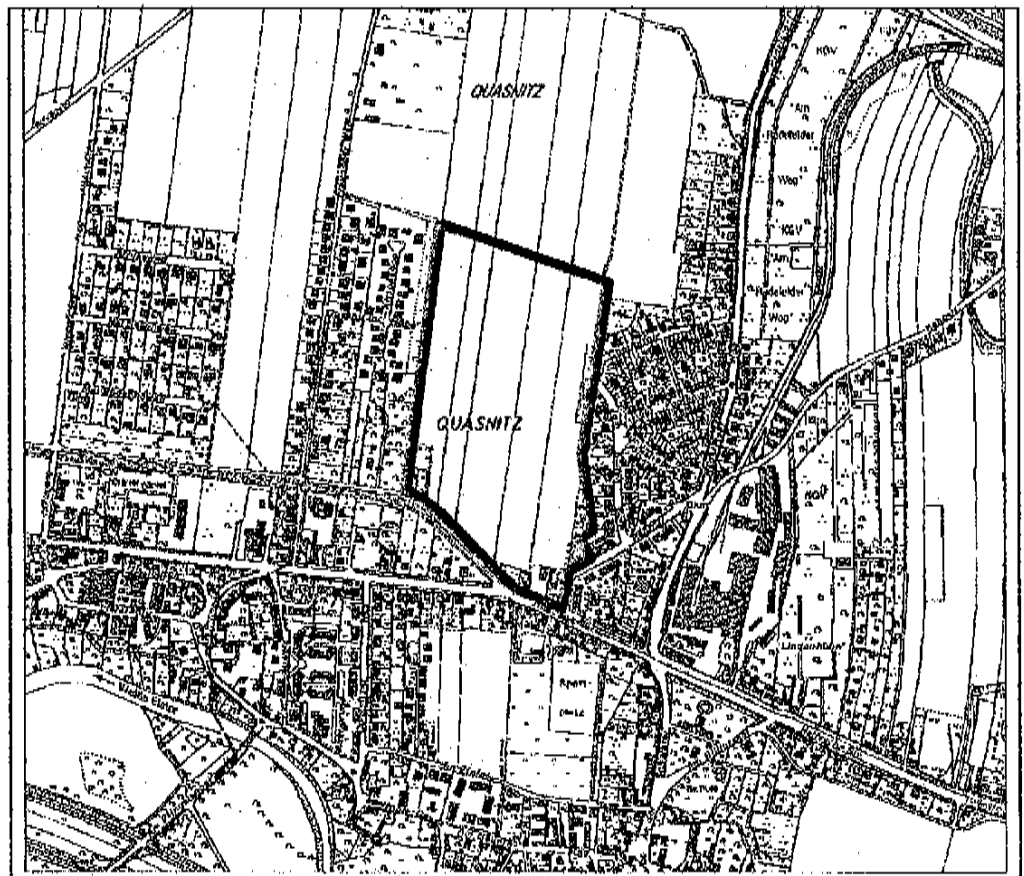
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 219
Wohngebiet am Heidegraben
(Entwurf)**

Stadtbezirk: Northwest

Ortsteil: Lützschena

Übersichtskarte:



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG	4
1. Lage und Größe des Plangebietes	4
2. Planungsanlass und -erfordernis	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren	5
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse, Altlasten und Kampfmittel	5
5.2 Gegenwärtige Nutzung	7
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung	7
5.4 Soziale Infrastruktur	7
5.5 Technische Infrastruktur	7
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	10
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	10
6.2 Sonstige Planungen	13
7. Umweltbericht	14
7.1 Einleitung	14
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	17
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
7.4 Zusammenfassung	27
8. Ergebnisse der Beteiligungen	27
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	27
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	28
8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	31
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	34
9. Städtebauliches Konzept	35
9.1 Gliederung des Gebietes	35
9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept	36
9.3 Erschließungskonzept	37
9.4 Grünkonzept	41
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	42
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	42
11. Gliederung des Plangebietes	42
12. Baugebiete	42
12.1 Art der baulichen Nutzung	42
12.2 Maß der baulichen Nutzung	45
12.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	46
12.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien	47

12.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	48
12.6 Höhenlage von baulichen Anlagen	49
13. Verkehrsflächen	49
13.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen	49
13.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	51
14. Grünordnerische Festsetzungen	51
14.1 Flächenbefestigung	51
14.2 Versickerung von Niederschlagswasser	51
14.3 Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	52
15. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	54
16. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	54
17. Flächen für Versorgungsanlagen	56
18. Örtliche Bauvorschriften	58
D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	58
19. Flächenbilanz des Plangebietes	58
20. Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung	59
21. Schätzung zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs	59
22. Kostenbilanz	59
22.1 Kosten für Erschließung	59
22.2 Kosten für Begrünungsmaßnahmen	59
22.3 Kosten für private Bauherren	60
22.4 Folgekosten	60
Anhang I Hinweise	61
Anhang II Pflanzempfehlungen	62
Anhang III	63
Straßenquerschnitt (ohne Maßstab)	63

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordwest innerhalb des Ortsteiles Lützschena, ca. 10 km vom Stadtkern Leipzigs entfernt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 12,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

im Süden	durch die Hallesche Straße bzw. in westlicher Verlängerung durch die Straßenbahntrasse,
im Westen	durch die vorhandenen Grünstrukturen am Rande der bereits fertiggestellten Siedlung im Bereich „An der Kirschallee“ (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz")
im Norden	durch einen Feldweg, bzw. Ackerflächen. Weiter nördlich befinden sich die Eisenbahntrasse nach Halle/ Saale bzw. das Güterverkehrszentrum (GVZ)
im Osten	durch die westlichen Flurstücksgrenzen der im Bereich „Zum Kalten Born“ und Bahnstraße bereits bebauten Grundstücke der „Gartenstadt Quasnitz“.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung und Kapitel 10 der Begründung zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplan (B-Plan) ersetzt für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“. Der Teilbereich des B-Planes Nr. E-74, der sich außerhalb des B-Planes Nr. 219 befindet, behält seine Rechtskraft.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht privater Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke einer baulichen Nutzung und Verwertung zuzuführen und zu einer Wohnsiedlung für Ein- und Zweifamilienhäuser zu entwickeln.

Die privaten Eigentümer streben zeitnah eine Vermarktung und die Bebauung ihrer Grundstücke an.

Es ergibt sich ein Planungserfordernis, da die angestrebte Bebauung auf der Grundlage des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" nicht durchführbar ist.

Nach dessen Festsetzungen wären Bebauungsmöglichkeiten gegeben, die den stadtentwicklungstechnischen Zielstellungen und der Situation auf dem Immobilienmarkt nicht mehr entsprechen. Insbesondere der Anteil des Geschosswohnungsbaues sowie die überproportional vorgesehenen Erschließungsflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Ein weiteres Planerfordernis ist die Umwandlung der bislang im Bebauungsplan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ festgesetzten Wohngebiete auf dem Flurstück 65/3 der Gemarkung Quasnitz in eine Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Leipziger Porschewerkes. Dies steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ der Stadt Leipzig.

Darüber hinaus ist ein Planungserfordernis gegeben, weil innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, den Heidegraben zur Ableitung von Regenwasser aus dem nördlich gelegenen Industriegebiet östlich der Radefelder Allee als überwiegend unverrohrten Graben herzustellen. Durch die damit verbundene Flächeninanspruchnahme ist eine Realisierung der nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässigen Bebauung teilweise nicht mehr möglich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen, unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

a) Anpassung des bauplanungsrechtlichen Rahmens an die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt und die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt durch die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes anstelle des bislang vorgesehenen Gebietes für den Geschosswohnungsbau

b) Herstellen von Planungssicherheit für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes

c) die Schaffung von Baurecht für ein zeitgemäßes, kostengünstiges und flächensparendes Erschließungssystem

d) die Gewährleistung einer geordneten verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen

e) Integration der notwendigen Flächen für die Herstellung des Entwässerungsgrabens (die Anlage des Entwässerungsgrabens erhöht die Grünbereiche im Plangebiet und steigert die Attraktivität des zukünftigen Wohngebietes)

f) Verankerung der im Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ vorgesehenen externen Ausgleichsflächen

g) eine weitreichende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dabei ist vorgesehen, ein möglichst flexibles Planungsinstrument zu erstellen, so dass die angestrebte Festsetzungsdichte eher gering sein wird. Dies betrifft auch die gestalterischen Regelungen, die auf wenige, dafür jedoch markante Aspekte reduziert werden sollen, um ein harmonisches Einfügen in das Ortsgefüge unter gleichzeitiger Wahrung von gestalterischen Variationsmöglichkeiten der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen entsprechend der naturschutzrechtlichen Anforderungen zur Grünordnung sowie zum Immissionsschutz.

4. Verfahren

Chronologischer Überblick über den bisherigen Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RB IV-333/05 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 vom 23.07.2005	13.07.2005
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	25.09.2006
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss Nr. RBIV-1307/08) vom Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	17.09.2008 01.10.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18 vom 04.10.2008	14.10.2008 bis 13.11.2008

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in diesem Planverfahren unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung sind bereits zuvor auf anderer Grundlage im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" erfolgt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Entwicklung eines Wohngebietes bestehen weiterhin.

Im Übrigen sind die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer als Mitveranlasser für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits informell an der Planung beteiligt. Zeitgleich mit den Trägern öffentlicher Belange wurden jedoch die Bürgervereine beteiligt; zu den Ergebnissen der Beteiligung siehe Kapitel 8.1.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

(zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht im Kapitel 7)

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse, Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht im Übergang der Delitzscher Ebene in die Elster-Luppe-Aue. Topographisch liegt das Gebiet im Bereich des nördlichen Randes der Elsteraue an einem nach Süden exponierten Hang.

Das Relief im Plangebiet wird definiert durch eine Geländehöhe von ca. 106 m NHN an seiner tiefsten Stelle - etwa an der Einmündung der Bahnstraße in die Hallesche Straße - bis zu einer Höhe von 122 m NHN im Nordwesten. Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten recht gleichmäßig und stetig an.

Die Hochfläche nördlich der Halleschen Straße / Leipziger Straße ist eine Grundmoränenplatte, geformt durch Inlandeis, Erosion und Sandlösaufwehungen. Der bodenbildende Geschiebelehm als Verwitterungsprodukt des ursprünglich kalkigen Geschiebemergels ist ein tonig-sandiges, gelblich bis bräunlich-graues Material. Auch größere Bestandteile - Geschiebe unterschiedlicher Größe (Feldsteine) sind enthalten.

Es ist vorwiegend mit vergleyten Braunerden zu rechnen, die in der Regel wenig wasserdurchlässige Strukturen aufweisen. Die Bodeneigenschaften sind durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt (Düngung, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln, intensive Bodenbearbeitung). Die ökologischen Bodenfunktionen sind dadurch verändert.

In den nicht anthropogen überprägten Bereichen des Plangebietes ist oberflächennah im Zentralbereich saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne) verbreitet, in dem horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert sind, die saisonbedingt grundwassererfüllt sein können. Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Der o.g. Geschiebemergel und -lehm wird von fluviatilen bis glazifluviatilen Sanden/Kiesen unterlagert.

Im Plangebiet sind im Nordwestbereich oberflächennah saalekaltzeitlicher glazifluviatiler Sand und Kies und im Südbereich oberflächennah saalekaltzeitlicher fluviatiler Kies und Sand = Tiefere Mittelterrasse (= Hauptterrasse) sowie elsterkaltzeitlicher fluviatiler Kies und Sand = Höhere Mittelterrasse verbreitet. Diese ± rolligen Lockergesteine weisen im Regelfall eine günstige Versickerungsfähigkeit auf und sind als nicht frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.

Im tieferen Untergrund stehen tertiäre Sande, Schluffe, Tone und Braunkohle an.

Zum Teil liegen starke Störungen vor, so dass mit rasch wechselnden Baugrundverhältnissen gerechnet werden muss. Es wird den späteren Bauherren empfohlen, standortkonkrete Baugrundgutachten anfertigen zu lassen, da im Plangebiet wasserführende Linsen und Schichten auftreten können, bzw. mit Grundwasseränderungen durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig zu rechnen ist.¹ In Bereichen mit anstehendem Geschiebelehm ist auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit im Regelfall eine nur eingeschränkte Versickerungseignung zu erwarten. Für eine geplante Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sollte die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes sowie der maßgebende Grundwasserflurabstand standortkonkret geprüft und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden.²

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch- Breitenfeld“.³ Es liegt innerhalb des in Verantwortung der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) befindlichen Bereiches einer ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher unterlag es dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg im Plangebiet ist abgeschlossen. Es ist nicht mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +101 m NHN. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrologischen Modells der LMBV wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. 101 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter (ohne Berücksichtigung saisonaler Schwankungen) einstellen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. E-74 wurde vom zuständigen Landratsamt mitgeteilt, dass das Gelände nicht als munitionsverseucht bekannt ist. Eine vorsorgliche Untersuchung des Baugeländes wird aus diesem Grund nicht für erforderlich gehalten. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

¹ Stellungnahme KWL, 10.04.2001

² Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 01.11.2006 und 04.11.2008

³ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt, 03.11.2006

Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist dennoch nicht ausgeschlossen.⁴

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab.⁵

5.2 Gegenwärtige Nutzung

Der überwiegende Teil der Flurstücke wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerflächen bzw. Grünland genutzt. Die Flurstücke 69/2, 69c und 61/4 sind (teilweise verwilderte) Gartenbereiche.

Die im Geltungsbereich liegenden Teile der Flurstücke 301/3 und 301/4 dienen als Freifläche, als Fläche für Nebenanlagen und als Garagenstandort insbesondere für das benachbarte Wohnhaus.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich bestehende Wohngebäude, u.a. der Wohnungsgenossenschaft „Auenblick“ eG und einige Gebäude, die gewerblich genutzt werden, so ein Autohandel an der Halleschen Straße.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lützschena.

Nach der Kommunalen Gliederung der Stadt Leipzig gehört der Ortsteil Lützschena zum Stadtbezirk Nordwest. Er ist mit dem Ortsteil Stahmeln 18,2 km² groß und hatte zum 31.12.2011 insgesamt 3.947 Einwohner.⁶

Im Plangebiet selbst befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung drei Wohngebäude mit insgesamt etwa 15 Personen.

5.4 Soziale Infrastruktur

Schulische Versorgung

Die schulische Versorgung erfolgt über die Außenstelle der Grundschule Leipzig-Stahmeln im Windmühlenweg (ca. 750 m westlich des Plangebietes), über die Mittelschule und das Gymnasium in der benachbarten Stadt Schkeuditz, weiterhin über die Mittelschule „Paul Robeson“ in Leipzig-Wahren und das Werner-Heisenberg-Gymnasium in Leipzig-Möckern, wobei bei weiterführenden Schulen ohnehin eine freie Schulwahl innerhalb der Gesamtstadt besteht.

Einrichtungen für Kinder bis 6 Jahre

Die Kindergarten-/ Kinderkrippe-/ Hort- Kombination „Sternchen“ im Freirodaer Weg (ca. 250 m westlich des Plangebietes) steht neben der Kindergarten-/ Kinderkrippen-Kombination „Am Sonnenhügel“ in Stahmeln zur Verfügung.

Zusätzlich bieten Tagesmütter in der östlich des Plangebietes gelegenen Gartenstadt ihre Dienste für die Kinder bis zum dritten Lebensjahr an.

Einrichtungen für ältere Menschen

Durch die Arbeiterwohlfahrt wird das Seniorenheim/ Betreutes Wohnen in Lützschena „Am Brunnen“ (südlich des Freirodaer Weges) betrieben. Ferner werden im Objekt Wochenangebote für die allgemeine Nutzung offeriert. Die Volkssolidarität betreibt ein gleichartiges Objekt in der Halleschen Straße, gleichfalls in Nähe des Plangebietes.

Sportanlagen

Zum einen stehen der Sportplatz und die Turnhalle in der Halleschen Straße zur Verfügung, zum anderen können Sportplatz und Turnhalle an der Stahmelter Straße genutzt werden.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Süden wird das Plangebiet von der Halleschen Straße tangiert. Im Südosten begrenzt die Bahnstraße das Gebiet, diese zweigt von der Halleschen Straße nach Norden ab.

⁴ Landratsamt Leipzig, Schreiben vom 22.09.1992

⁵ AfU, Schreiben vom 02.06.2006

⁶ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Die Hallesche Straße gehört zum Netz der wichtigen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Leipzig und stellt die direkte Straßenanbindung ins Leipziger Stadtzentrum bzw. nach Schkeuditz dar. Die Hallesche Straße ist die ehemalige Bundesstraße B 6. Die Bundesstraße ist nach Norden verlegt wurden.

Das Verkehrsaufkommen auf der Halleschen Straße ist dadurch gesunken.⁷

Eine weitere Anbindung des Plangebietes besteht mit der Straße Zum Kalten Born an die östlich angrenzende Gartenstadt Quasnitz. Die Straße Zum Kalten Born ist über die Bahnstraße oder über den Radefelder Weg zu erreichen. Ferner grenzt das Plangebiet auch direkt an die genannte Bahnstraße.

Nichtmotorisierter Individualverkehr

Verbindungen für nicht motorisierten Verkehr sind über „Trampelpfade“ sowohl von Osten nach Westen vorhanden, in das Wohngebiet an der Kirschallee und in die Gartenstadt, als auch auf Pfaden über die Wiese von Süden nach Norden.

Öffentlicher Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV)

Auf der Halleschen Straße fährt die Straßenbahn Nr.11 vom Hauptbahnhof Leipzig nach Schkeuditz. Sie fährt z.B. wochentags im 20-Minuten-Takt. Die Straßenbahnhaltstelle der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) befindet sich in unmittelbarer Nähe der südlichen Grenze des Plangebietes.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel stehen mit der S-Bahn Verbindung Leipzig-Halle zur Verfügung. Der S-Bahnhof Lützschena befindet sich ca. 1250 m nordöstlich des Plangebietes. Die S-Bahn verkehrt tagsüber im 30-Minuten-Takt.

Ferner besteht im Radefelder Weg und an der S-Bahn-Brücke Bahnstraße Zugang zu dem Busverkehr Linie 190, welcher zwischen Leipzig-Hauptbahnhof und Glesien verkehrt und auch das Güterverkehrszentrum erschließt.

Flugverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in seiner nächsten Entfernung ca. 3,4 km südöstlich der Schwelle 26 L der neuen verlängerten und gedrehten Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle. Daraus resultiert die Lage des B-Planes im Bauschutzbereich des Flughafens, jedoch unterhalb der zustimmungspflichtigen Höhenbegrenzung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).⁸

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses ein sogenannter Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ausgewiesen. Dieser ist in eine Fluglärmkontur A (hier sollen im Rahmen der Bauleitplanung nur Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden) und eine Fluglärmkontur B (innerhalb dieses Bereiches sollen vor Lärm schutzbedürftige Einrichtungen und Wohngebäude mit baulichen Schallschutz versehen werden) untergliedert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind von den Konturen jedoch nur solche Gebiete betroffen, die ohnehin im planfestgestellten Nachtschutzgebiet des Flughafens liegen. Dort wird vom Flughafenbetreiber bereits auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses an schutzbedürftigen Einrichtungen Schallschutz gewährt.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb zurzeit gesetzlich festgelegter fluglärmrelevanter Bereiche und somit in keinem Schutzgebiet (Siedlungsbeschränkungsbereich). Insbesondere liegt das geplante Wohngebiet gemäß den Festlegungen des Planfeststellungsbeschlusses (auch mit der kurzen Südabkurvung) nicht in einem ausgewiesenen Lärmschutzbereich (Tag- und/oder Nachtschutzgebiet). Daher können entsprechende Ansprüche aus den Lärmschutzaufgaben des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauvorhaben „Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld“ vom 04.11.2004 nicht geltend gemacht werden.

Die Flughafen Leipzig/Halle GmbH verweist darauf, dass sie über einen 24-Stunden-Betrieb verfügt. Deshalb ist auch in dieser Zeit mit Überflügen in Gebieten im Umkreis von ca. 30 km um den Flughafen (und damit auch über das Plangebiet) zu rechnen. Außer der Nutzung der instrumentengeführten An- und Abflugrouten inkl. Flugerwartungsgebiete können nämlich noch andere luftverkehrliche Aktivitäten stattfinden. Dazu gehören z.B. Sichtan- und Sichtabflüge, Fehlanflüge, Rettungsflüge und Flüge, die auf

⁷ Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt

⁸ Flughafen Leipzig-Halle, 10.10.2006 und 23.10.2008

Grund extremer Wetterbedingungen (z.B. Gewitter) angepasst werden müssen. Neue Flugrouten oder eine nächtliche Nutzung der kurzen Südabkurvung in Richtung Ost werden damit nicht begründet.

5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im überwiegend unbebauten Plangebiet befinden sich derzeit keine Ver- oder Entsorgungsanlagen. Die bereits bebauten Flächen (im Süden des Plangebiets) sind erschlossen. Das Plangebiet wird durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden.

Trinkwasserversorgung⁹

In der Bahnstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung mit der Nennweite 200 (DN 200 GGG), an die im Bereich der Einmündung der Planstraße angebunden werden kann.

Weitere Anbindepunkte an das öffentliche Trinkwassernetz befinden sich an der

Trinkwasserleitung DN 100 Charlottenweg/Zum Kalten Born
Trinkwasserleitung DN 200 GGG/DN 100 GGG Hallesche Straße
Trinkwasserleitung DN 100 GGG nördlich Gleistrasse der LVB

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Anlagen zur Löschwasserversorgung.

Abwasserentsorgung

Von der Bahnstraße kommend führt eine Abwasserleitung der KWL im Ei-Profil 900/ 1350 nach Südwesten. Diese kreuzt die Flurstücke 61/2, 61b und 61/6.

Durch das Plangebiet wird der Heidegraben verlaufen. Seine Lage ist nachrichtlich in den Plänen übernommen. Er dient der Ableitung der Regenwässer aus dem nordwestlich gelegenen Industriegebiet östlich der Radefelder Allee. Das Baurecht für dieses Vorhaben wurde durch das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, welches am 18.07.2006 positiv beschieden wurde, erteilt. Eine Realisierung des Grabens ist bis Mitte des Jahres 2013 durch die Stadt Leipzig vorgesehen. Er gilt zukünftig als Gewässer II. Ordnung.

Energieversorgung

Seitens der envia (ehem. WESAG) wurde darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des Planungsgebietes Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben werden.¹⁰

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Trassen der Energieversorgung.

Gasversorgung

In der Bahn- bzw. Halleschen Straße befindet sich eine Gasmitteldruckleitung der MITGAS GmbH. Die gastechnische Erschließung des Plangebietes wäre über diese vorhandene Leitung möglich.¹¹

5.6 Bestand angrenzender Bereiche

Im Osten liegt das Wohngebiet der "Gartenstadt Quasnitz", welches nach einem Bebauungsplan von 1906 erschlossen und gebaut wurde. Die vorherrschende Bebauung sind zweigeschossige Reihenhäuser, im nördlichen Abschluss auch Doppelhäuser.

Charakteristisch ist die Giebelständigkeit der einzelnen Häuser und deren starke Gliederung mit Zwerchgiebeln und Gauben. Die Häuser erfahren eine interessante Gruppierung um die gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe. Geschwungene Straßenverläufe und Treppenanlagen verleihen der Gartenstadt Quasnitz ein unverwechselbares Ambiente.

Im Süden des Plangebietes, südlich der Halleschen Straße, ist eine gewachsene Wohnbebauung vorzufinden.

⁹ KWL, Schreiben vom 10.04.2001

¹⁰ envia, Schreiben vom 05.04.2001

¹¹ MITGAS, Stellungnahme vom 24.11.2006

Unmittelbar westlich an das hier betrachtete Plangebiet schließen sich Gartenflächen und ein ökologisch wertvoller Grünstreifen, die sogenannte "Kirschallee", an (nach § 26 SächsNatSchG geschützter Biotop-typ). Dahinter liegen die bereits bebauten Wohngrundstücke des 1. Bauabschnittes vom „Baugebiet Quasnitz“, die entsprechend des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995 entwickelt wurden. Der Bebauungsplan hat für diese Flächen weiterhin Gültigkeit.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich ein Wirtschaftsweg an, dahinter liegen Grünland und bewirtschaftete Ackerflächen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

(zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht im Kapitel 7)

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

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

Im LEP wird Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen, der Ortsteil Lützschena liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums. Im Verdichtungsraum sind die Wohn- und Lebensbedingungen u. a. durch die Neuausweisung von Wohnbauland sowie die ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern.

Daher sind für diesen B-Plan folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit und Bündelung von Infrastruktureinrichtungen durch regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen (LEP Ziel 2.6.2)
- Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben (LEP Ziel 5.1.3)
- Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. (LEP Ziel 5.1.4)
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen dem Bedarf entsprechend ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den SPNV/ ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden.(LEP Ziel 5.1.6)¹²

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes eine bereits vorhandene Baufläche dar. Die nun erfolgende Umplanung des Areals steht in Übereinstimmung mit den stadtentwicklungsplanerischen Zielen (FNP, STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung“) und steht den Zielen und Grundsätzen des LEP nicht entgegen.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen (verbindlich seit 25.07.2008) sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionenspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Im Regionalplan ist der Ortsteil Lützschena an der regionalen Entwicklungsachse Leipzig-Schkeuditz-(Halle) gelegen. An den Entwicklungsachsen sollen die weitere Siedlungsentwicklung konzentriert und Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege und Versorgungsleitungen gebündelt werden (Z 2.6.3). Die geplanten Baugebiete befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe zu den Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs an der Halleschen Straße, womit den Zielen des Regionalplanes entsprochen wird. Damit wird auch dem Ziel Z 5.1.8 des Regionalplanes entsprochen: „In Siedlungen mit Zugangsstellen zum SPNV sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch die lagemäßige Zuordnung dieser Bauflächen oder -gebiete zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert ist.“

¹² Stellungnahme RP vom 02.11.2006 und 12.11.2008

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

Ziel Z 2.3.1 „Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs-, und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“

Ziel Z 4.5.3 „Im Verdichtungsraum Leipzig ist die Luftregeneration durch Erweiterung vorhandener und den Aufbau neuer Wald- und Gehölzbestände zu verbessern.“

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

Grundsatz G 5.1.3 „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.“

Ziel 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.“

Grundsatz G 5.1.11 „Regionale Grünzüge sollen, insbesondere bei städtischen Siedlungen, mit innerörtlichen Grünbereichen verknüpft werden.“

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan mit seinen festgesetzten Baugebieten und Ausgleichsflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB aus dem LEP und dem Regionalplan entwickelt ist, da die für das Plangebiet relevanten Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung beachtet wurden bzw. dem nicht entgegen stehen.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich liegt der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Lützschena-Stahmeln vor.

Hierin ist das gesamte Plangebiet fast komplett als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Süden des Geltungsbereiches werden die Grundstücke als gemischte Baufläche und als Grünfläche / Schmuckplatz ausgewiesen. Getrennt werden die beiden verschiedenen Nutzungen durch die Ausweisung einer Fläche für Bahnanlagen. Im Flächennutzungsplan wird auch eine geplante Trasse für die Straßenbahn dargestellt, die ab dem Bereich der ehemaligen Sternburgbrauerei (B-Plan Gemeindezentrum Lützschena) bis etwa zum Freirodaer Weg nördlich der vorhandenen Trasse verläuft und damit auch die Flächen tangiert, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes widersprechen im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus dem FNP der ehemals selbständigen Gemeinde Lützschena-Stahmeln entwickelt. Aus diesem Grund wird eine Änderung der Ziele der städtebaulichen Entwicklung entsprechend der Inhalte des Bebauungsplanes im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig (FNP Fortschreibung) erfolgen. Zukünftig wird der westliche, nicht für die Bebauung benötigte Teilbereich des B-Planes als „Fläche für Wald“ sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die im wirksamen FNP Lützschena-Stahmelns dargestellte verlagerte Trassenführung für die Straßenbahn ist schon im Entwurf des FNP mit Stand 25.01.2012 nicht mehr dargestellt. Nach derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die LVB nicht beabsichtigt, zukünftig diese Trasse in Anspruch zu nehmen. Die Planungsvorstellungen der LVB haben sich dahingehend konkretisiert, dass die vorhandene Trasse der Straßenbahn zukünftig beibehalten wird.

6.1.4 Landschaftsplan, Grünordnungsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) stellt das Plangebiet nicht dar, weil die Gemeinde Lützschena-Stahmeln zu diesem Zeitpunkt noch selbständig war.

Der Landschaftsplan wurde auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer strategischen Umweltprüfung (Februar 2009) unterzogen. Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes befindet sich derzeit gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan im Verfahren. Der Landschaftsplan wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Folgende Aussagen werden im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes für die Schutzgüter im Plangebiet getroffen:

- Schutzgut Boden
„Wechselfeuchtgebetsböden“ im nördlichen und mittleren Bereich
- Schutzgut Wasser
„Fläche für die Grundwasserneubildung“ im südlichen Bereich
Offenlegung von Fließgewässern am östlichen Rand (Heidegraben)
- Schutzgut Erholung / Landschaftsbild
Siedlungsrandgestaltung durch Vegetation am nördlichen Rand

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist das Plangebiet dem Leitbild der Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser zugeordnet. Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- u. Nutzgärten;
- Wahrung ihres typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters;
- 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
- Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen

Die Karte der Schutzgebiete enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile. Der Landschaftsplan wurde einer Umweltprüfung unterzogen und ist Grundlage der Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig.

Der wirksame Landschaftsplan für Lützschena-Stahmeln stellt im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes ebenfalls Wohnbebauung dar. Der südliche Bereich ist als Mischgebiet und als Flurgehölzfläche dargestellt. Getrennt wird der südliche und der mittlere Bereich des Plangebietes durch eine geplante Bahnanlage, analog der FNP-Darstellung.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes widersprechen in Teilbereichen den Darstellungen des Landschaftsplanes. Daher ist auch eine Änderung des Landschaftsplanes analog des FNP notwendig (vgl. Pkt. 6.1.3).

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan gem. § 7 SächsNatSchG für das Plangebiet erarbeitet, dessen Aussagen und Festsetzungen in den B-Plan integriert werden (Büro Terra IN 2007). Der Grünordnungsplan formuliert stadtoökologische Ziele auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und erarbeitet konkrete Flächennutzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen (vgl. auch Kapitel 9.4). Im Rahmen der Aktualisierungen des vorliegenden Umweltberichts wurde durch Begehungen vor Ort der Zustand von Natur und Landschaft überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass seit 2007 nur geringfügige Änderungen auf der Fläche zu verzeichnen sind. Diese sind im vorliegenden Umweltbericht und im "Bestandsplan" dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Veränderungen wird auf eine Überarbeitung des GOP verzichtet.

6.1.5 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist der östliche Teilbereich des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln. Der vorliegende B-Plan entspricht dem 2., nicht realisierten Bauabschnitt des o.g. Planes.

Im Westen grenzt der 1. Bauabschnitt an, dieser ist als Teil des B-Planes Nr. E-74 weiterhin rechtskräftig.

Da das Plangebiet ein Teilbereich des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB.

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

Art der Nutzung Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet
Maß der Nutzung GRZ 0,4; GFZ max. 1,0 max. III Vollgeschosse, offene Bauweise

Die Festsetzung von mehrgeschossigem Wohnungsbau entspricht nicht dem gegenwärtigen Wohninteresse. Die Überarbeitung des rechtskräftigen B-Planes betrifft sowohl die Wohnformen als auch die damit verbundenen Verkehrsstrassen. Die verkehrliche Anbindung ist im rechtskräftigen B-Plan über die vorhandenen Straßen Bahnstraße und Zum Kalten Born im Osten festgesetzt. Im Westen erfolgt der Anschluss an die Siedlung an der Kirschallee durch Querung des Biotops „Streuobstwiese“ und entlang der öffentlichen Grünfläche Fl. 69/2 u.a.

Die Querung des Biotopes „Streuobstwiese“ durch eine Erschließungsstraße widerspricht dem Schutzinteresse und ist daher in der neuen Planung nicht mehr vorgesehen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das SEKo ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) 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 Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht 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.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Der STEP W+S (RB III-432 vom 18.10.2000) stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtbau in der Stadt Leipzig dar. Er legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes haben dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand.

Im aktuell fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung (RB V-771/11 vom 20.04.2011) wurde der B-Plan-Bereich (Baugebiete WA und MI) als günstig beurteilt und „mit Entwicklungspriorität – mit Bebauungsplanverfahren“ eingestuft. Der Teilplan Wohnungsbau konzentriert sich auf das Segment des selbstgenutzten Wohneigentums, das insbesondere den individuellen Wohnungsbau umfasst. Mit dem Planvorhaben wird der Nachfrage entsprochen. Dieser ergibt sich insbesondere aus dem konkreten Wunsch des Grundstückseigentümers des Flurstücks 61/5 der Gemarkung Quasnitz, Bauparzellen für den individuellen Eigenheimbau zu entwickeln.

Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes – eine Reduzierung der zukünftigen Wohngebietsfläche (durch Herstellung des Heidegrabens und durch die Ausgleichsfläche im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes) und der Bebauungsdichte – den Zielen und Belangen des Teilplanes 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. Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Für den B-Plan ist das im STEP „Zentren“ formulierte Ziel relevant, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren. Die „Leipziger Sortimentsliste“ ist Bestandteil des STEP Zentren und wurde mit ihm beschlossen. In ihr sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie stellt in der verbindlichen Bauleitplanung die Grundlage für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Die Neubauimmobilie an der Mühlenstraße 2, die über die Straßenbahn erreichbar ist, übernimmt die Grundversorgungsfunktion für die ca. 4.000 Einwohner (31.12.2010) in Lützschena-Stahmeln. Darüber hinaus ist wegen der räumlichen Nähe zur Nachbargemeinde Schkeuditz und dem daraus resultierenden interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 3 BauGB) dafür Sorge zu tragen, dass von Einzelhandelsansiedlungen im B-Plangebiet auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation von Schkeuditz ausgehen. Aus diesem Grund sollen nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, von denen positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dem entspricht der sogenannte „Leipziger Laden“. Hierbei handelt es sich um ein typisches Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig.

Die Zielstellungen des STEP „Zentren“ sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 weitere Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne „Gewerbliche Bauflächen“ und „Öffentlicher Raum und Verkehr“ enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

Aus dem Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ sei erwähnt, dass die südlich des Plangebietes verlaufende Hallesche Straße im Straßenhauptnetz 2002 als „Wichtige Bundes- und Staatsstraße“ klassifiziert ist.

Durch den Neubau der B 6 wird die Hallesche Straße in der Planung für 2015 in „Wichtige Hauptverkehrsstraße“ heruntergestuft. Derzeit ist sie Kreisstraße 6570.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und ist ausgehend von der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts (B-Plan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“) und die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rand der Ortslage Lützschena-Stahmeln. Nähere Angaben finden sich im Kapitel 3 „Ziele und Zwecke der Planung“.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Auf dem östlichen Teil des Plangebietes werden Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ um die Hälfte ist zulässig. Im südlichen Abschnitt befinden sich ein kleines Mischgebiet und Flächen für Verkehrsanlagen. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit erhaltenswerten Gehölzbestand festgesetzt. Der Heidegraben wurde nachrichtlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen (Plangenehmigung

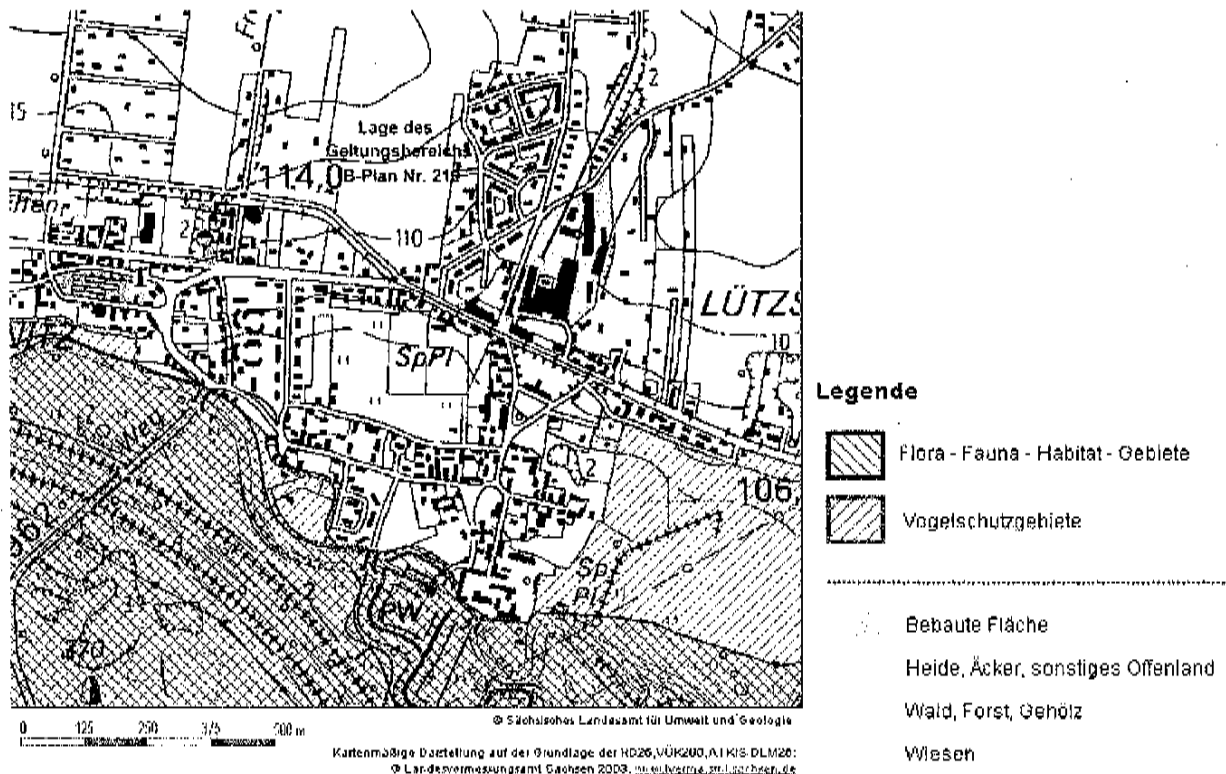
vom 18.07.2006). Der mittlere und westliche Teil des Plangebietes beinhaltet eine Ausgleichsfläche (Aufforstung). Die folgende Tabelle fasst die möglichen Flächennutzungen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zusammen:

Festsetzung	Größe
Geltungsbereich	124.622 m²
Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	4.263 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.179 m ²
Ausgleichsflächen / Aufforstung	80.026 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Heidegraben) Nachrichtliche Übernahme	10.726 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche Wohngebiet WA 1 bis WA 6	24.102 m ²
* davon überbaubar bei GRZ 0,3, Überschreitung um d. Hälfte	10.846 m ²
* davon nicht überbaubar	13.256 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche Mischgebietsfläche MI	4.246 m ²
* davon überbaubar bei GRZ 0,5 und Überschreitung um die Hälfte	3.185 m ²
* davon nicht überbaubar	1.061 m ²
Maximal versiegelbare Fläche (Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen der WA und MI)	18.294 m²

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.2.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) „Leipziger Auensysteme“ und das SPA Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) „Leipziger Auwald“ befinden sich im Abstand von ca. 500 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (s. Abb.).



FFH-Gebiet „Leipziger Auensysteme“ und SPA Gebiet „Leipziger Auwald“ im Bereich Lützschena

Dazwischen ist die Ortslage Lützschena sowie die stark befahrene Hallesche Straße gelegen. Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete sind aufgrund der vorhandenen räumlichen und funktionalen Trennung zwischen Schutzgebieten und Plangebiet auszuschließen. In diesem Zusammenhang sind keine Fachgesetze zu beachten.

Der nächst gelegene Bereich des Auwalds ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Leipziger Auwald“.

Der nördliche Abschnitt der westlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt an das gemäß SächsNatSchG besonders geschützte Biotop „Streuobstwiese“.

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Der derzeit in Fortschreibung befindliche **Landschaftsplan** der Stadt Leipzig enthält folgende Aussagen: Das Plangebiet ist entsprechend der planungsrechtlichen Situation (Teil des rechtskräftigen B-Plan E-74) als Wohnbaufläche dargestellt. Das Leitbild für Siedlungen der Einfamilienhäuser nennt folgende Ziele: „Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten; Wahrung ihres typischen grüngerprägten Ortsbildcharakters; Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung; Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für das Stadtklima und den Biotopverbund; Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt und Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.“ Weitere Aussagen des Landschaftsplans sind in den entsprechenden Kapiteln der Schutzgüter berücksichtigt.

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Der **Grünordnungsplan** wird gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Für das Gebiet dieses Bebauungsplans ist dies erfolgt (Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“, Büro Terra IN, 2006). Dieser enthält folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zu deren Verwirklichung:

Ziel	Maßnahme
Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes	Festsetzung der gehölzbestandenen Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen
Durchgrünung des Gebiets	Erweiterung einer öffentlichen Grünfläche Festsetzung der GRZ auf überwiegend 0,3 Festsetzung von Fassadenbegrünung Festsetzung zum Anpflanzen eines einheimischen standortgerechten Baumes je angefangene 200 m ² nicht überbaute Grundstücksfläche Umsetzung einer festgesetzten Ausgleichsfläche
Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen	Einbeziehung des Heidegrabens in das städtebauliche Konzept
Biotopverbund	Einbeziehung des durch die Offenlegung des Heidegrabens entstehenden Biotopverbundes in das Grünkonzept
Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen	Schaffung einer Wegeverbindung von der Gartenstadt Quasnitz zum Heidegraben

7.1.2.3 Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Da der B-Plan Nr. 219 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans E-74 gelegen ist, ist eine Bebauung entsprechend der Festsetzungen zulässig. Zu prüfen ist für das vorliegende Planverfahren, ob aufgrund der Festsetzungen des B-Plans Nr. 219 Eingriffe ermöglicht werden, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Die Abschätzung darüber, ob ein Eingriff durch den B-Plan Nr. 219 ermöglicht wird, erfolgt durch eine Flächenbilanzierung, in der die maximale versiegelbare Fläche beider B-Pläne mit einander verglichen werden.

	Rechtskräftiger B-Plan E-74 (Flächengrößen übernommen bzw. berechnet)	B-Plan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“	Differenz
1. Größe des betroffenen Bereichs / Geltungsbereich B-Plan Nr. 219	124.622 m ²	124.622 m ²	+/- 0 m ²
2. Verkehrsfläche	19.312 m ²	4.263 m ²	- 15.049 m ²
3. Grünflächen einschl. Fläche für Natur und Land- schaft (Heidegraben)	2.630 m ²	11.905 m ²	+ 9.275 m ²
4. Baufläche (ohne Fläche für Trafo-Station)	100.103 m ²	28.408 m ²	- 71.695 m ²
5. Davon überbaubar bei Ausnutzung der maximalen Überschreitung der GRZ	60.062 m ²	14.074 m ²	- 45.988 m ²
Maximal versiegelbare Fläche (2. Verkehrsfläche + 5. max. überbaubare Fläche)	79.374 m ²	18.337 m ²	- 61.037 m ²

Somit wird durch den B-Plan Nr. 219 kein Eingriff ermöglicht, der nicht bereits zulässig war. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher kein Ausgleich erforderlich, die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht notwendig.

Die geplante Aufforstungsfläche für die Porsche-Werkerweiterung (etwa 80.000 m²) sind in o.g. Tabelle nicht erfasst, da diese als externe Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ zugeordnet sind.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Abhängigkeiten und intensiven Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Tiere und dem Schutzgut Pflanzen werden beide Schutzgüter zusammengefasst bearbeitet.

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der Grünordnungsplanbearbeitung 2006 wurden Vorortbegehungen durchgeführt und eine Biotopstrukturkartierung erstellt. Die Gehölze im Gebiet wurden eingemessen und eine Artbestimmung durchgeführt. Die Angaben des GOP 2006 wurden im Jahr 2012 überprüft und aktualisiert. Ausgewertet wurde die Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2004). Weitere tier- und pflanzenökologischen Gutachten sind nicht bekannt. Es erfolgt eine Abschätzung auf Grundlage der Ausstattung des Gebiets.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Der größte Teil des Geltungsbereiches (11,9 von 12,5 ha) wird derzeit als Grünland genutzt. Im Westen und Osten grenzen Wohnsiedlungen an, im Süden die Hallesche Straße, die S-Bahn und die Ortslage Quasnitz. Nach Norden geht das Gebiet in Grünland- und Ackerflächen über, die bis an die ICE-Trasse reichen. Der Geltungsbereich weist eine deutliche Geländeneigung nach Süden zur Elster-Luppe-Aue auf.

Am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine mehrreihige Obstbaumallee, die als Streuobstwiese anzusprechen ist und somit als besonders geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG einem besonderen Schutz unterliegt.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Obstbaumbestand (ca. 0,24 ha), der von Ruderalvegetation unterwachsen ist. Die 2006 noch vorhandenen Ruinen und Autowracks sowie Müllablagerungen wurden vollständig beseitigt. Am nordöstlichen Rand bilden einige Bäume und Ziersträucher eine weitere Gehölzfläche, die sich im Jahr 2012 als ruderalisiert darstellt. Zwischen den Gehölzen wachsen Gräser und Hochstauden hoch auf.

Der Baumbestand wurde im Winter 2000/2001 durch das Vermessungsbüro Meyer, Taucha vor Ort eingemessen und bestimmt. Die Ergebnisse wurden überprüft und in den Bestandsplan übernommen. Das Baumkataster ist im Grünordnungsplan wiedergegeben. Insgesamt wurden 178 Bäume im Plangebiet aufgenommen, die sich überwiegend auf die beschriebenen Gehölzflächen verteilen.

Im Vergleich zu den Erhebungen aus dem Jahr 2006 hat die Baumanzahl in der am nordwestlichen Rand gelegenen Gehölzfläche abgenommen. Die seit 2006 entfernten Bäume sind im Bestandsplan 2012 gekennzeichnet. Es handelt sich überwiegend um Obstbäume und Nadelgehölze. Im Vergleich zu der Erhebung von 2006 sind einige Ahornbäume stark heran gewachsen und weisen nun Stammdurchmesser > 10 cm auf.

Aufgrund ihrer Größe, ihres Alters und ihrer Vitalität herausragende Bäume im Plangebiet sind:

Nr. im Plan	Art	Stamm-durchmesser in cm	Stamm-anzahl	Kronen-durchmesser in m	Standort	Planung
309	Esche	27	3	8	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
320	Esche	40	1	8	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
321	Esche	60	1	10	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
322	Esche	35	1	5	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
325	Esche	23	1	5	Obstwiese nördlicher Rand, Fl. 69/2	ÖG
374	Kastanie	60	1	12	in Garten am östlichen Rand des Plangebietes Fl. 283	privat, nicht überbaubare Grundstücksfläche
527	Linde	55	1	6	in Garten am östlichen Rand des Plangebietes	Baufenster
814	Ginko Biloba	35	1	7	in Garten am östlichen Rand des Plangebietes Fl. 301/4	Baufenster

Die genannten Gehölze verfügen über eine hohe Bedeutung für das Plangebiet und die gesamte Umgebung. Im weiteren Planungsprozess werden die genannten Bäume weitgehend berücksichtigt und erhalten. Die beiden im Baufenster gelegenen Bäume sind nach dem Gesetz zur Vereinfachung des Umweltrechtes nicht mehr geschützt. Für alle Eingriffe in geschützte Gehölze (z. B. Fällung, starker Rückschnitt, Veränderungen im Wurzelbereich) ist eine Genehmigung des Amtes für Stadtgrün und Gewässer erforderlich. Diese ist schriftlich mit Angaben zu Grundstück und Eigentümer, Baumart, Stammumfang und Art des Eingriffes unter Beifügung einer Begründung und eines Lageplanes mit dem gekennzeichneten Baumstandort beim Amt für Stadtgrün und Gewässer zu beantragen.

Der übrige Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus Obstbäumen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Vitalität zusammen sowie Ahorn, Eschen, Pappeln, Birken und deren Jungwuchs.

Das Grünland (Wiese) stellt einen wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Kleinsäuger, Insekten und bodenbewohnende Tierarten dar.

Aufgrund seiner Größe und des räumlichen Zusammenhangs mit dem nördlich angrenzenden Offenland ist es auch als Nahrungsraum für Greifvögel interessant.

Neben kleineren finden hier auch größere Säugetiere wie Kaninchen und Fuchs geeignete Lebens- und Nahrungsräume. Die ökologische Wertigkeit der Wiese als Lebensraum ist neben der Ungestörtheit stark von der Artenvielfalt und der Nutzungsintensität abhängig. Bei der Wiese im Geltungsbereich handelt es sich allerdings um artenarmes Wirtschaftsgrünland, Arten- und Struktureichtum sind nur mäßig ausgeprägt. Zudem sind ständige Störungen durch Spaziergänger und Hunde zu nennen. In den angrenzenden Gärten der Wohnsiedlungen sowie in der Streuobstwiese und der derzeit nicht genutzten Grünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets finden sich zahlreiche unterschiedliche Gehölze, welche die Strukturvielfalt im gesamten Gebiet stark erhöhen.

Bei der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig (2004) wurden in dem Quadrant 9419, in dem sich das Plangebiet befindet, folgende Brutvögel angetroffen (zu beachten ist allerdings, dass sich auch Teilbereiche des Nördlichen Leipziger Auwalds in diesem Quadrant befinden, so dass auch Brutvögel genannt werden, die höchst wahrscheinlich nicht im Geltungsbereich auftreten): Ringeltaube, Türkentaube, Mauersegler, Mehlschwalbe, Bachstelze, Nachtigall, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Singdrossel, Amsel, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Neuntöter, Elster, Aaskrähe, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Girlitz, Grünfink und Stieglitz. Diese Arten wurden als Brutvögel in dem 1 km² großen Quadranten nachgewiesen. Darüber hinaus können sich weitere Vogelarten dort aufhalten. Ob sich die genannten Arten innerhalb des Plangebiets aufhalten, ist nicht ausgesagt. Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ist im Gebiet aufgrund der täglichen Störungen durch freilaufende Hunde und Katzen aus den angrenzenden Wohnsiedlungen unwahrscheinlich.

Die Bewertung des Plangebiet in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermittelt zwischen der hohen Wertigkeit aufgrund von Größe, Lage und Strukturvielfalt des Gebiets und der relativ geringen Wertigkeit aufgrund der Artenarmut und Nutzungsintensität des Grünlands. Insgesamt wird das Plangebiet als mittel bis hochwertig in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere angesprochen

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes bezogen auf die Schutzgüter Flora und Fauna sind im Landschaftsplan der Stadt Leipzig formuliert, wobei im IEKO (Integrierten Entwicklungskonzept) bereits der planungsrechtliche Zustand bewertet wird: Für das Plangebiet wird die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume als Ziel genannt (siehe auch Kapitel 7.1.2.2). Zudem sind Beeinträchtigungen auf das westlich angrenzende besonders geschützte Biotop „Streuobstwiese“ zu vermeiden.

7.2.1.2. Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der bestehenden Nutzung bliebe der mittlere bis hohen Wert für die Schutzgüter Pflanzen und Tieren entsprechend der bestehenden Situation erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts gemäß B-Plan Nr. E-74 wird ein Wohngebiet auf den 12,5 ha großen Flächen errichtet mit einer maximal möglichen Gesamtversiegelung von knapp 8 ha, das entspricht einem Versiegelungsgrad von über 65 %. Der Anteil an Grünflächen ist mit gut 2% gering. Die Summe der Flächen, auf denen sich Vegetationsbestände entwickeln können, beträgt 4,3 ha (Grünflächen: 0,27 ha und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Hausgärten: gut 4 ha). Das bestehende Offenland (Acker bzw. Intensivgrünland) geht als Lebens- und Nahrungsraum für die Tierarten dieser Lebensräume vollständig verloren. Tierarten, die sich bereits im Bestand in den angrenzenden Gärten und Gehölzstrukturen aufhalten, finden in den neu entstehenden Gärten neue Lebens- und Nahrungsräume.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden maximal 1,83 ha des Plangebiets durch Überbauung und Verkehrsflächen versiegelt, das entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 15 %. Der Anteil verschiedener Grünflächen (einschließlich Heidegraben und Aufforstung auf der Ausgleichsfläche) ist mit 10,6 ha hoch (entspricht rund 85 %). Damit ist die Fläche, die bei Durchführung der Planung Pflanzen und Tieren als Nahrungsraum zur Verfügung stehen wird, um 3 ha größer als bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans. Neben der Gesamtgröße trägt die Form, Lage und Ausstattung der geplanten Grünflächen (insbesondere die Aufforstung zum Traubeneichen-Hainbuchenwald und der Heidegraben) erheblich zum Biotopverbund bei. Im Vergleich zum Bestand vor Ort gehen auch bei Umsetzung der Planung die Offenlandbiotope und -habitate vollständig verloren. Allerdings bleiben die wertvollen Gehölzstrukturen vollständig erhalten und mit der Aufforstung, den Hausgärten und insbesondere mit dem Heidegraben entstehen neue wertvolle Biotopstrukturen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Offenlandbereiche (Acker) bleiben erhalten und bieten Ausweichmöglichkeiten für Tierarten des Offenlandes.

Die Lebensraumfunktionen und der Biotopcharakter der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiese bleiben durch Ausbildung eines breiten Waldrandes erhalten. Die Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tieren sind im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan als deutlich positiv zu bewerten.

7.2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Neben der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, Ausgleichsfläche für das „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ (Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen, Zielbiotop Traubeneichen-Hainbuchenwald) und der nachrichtlichen Übernahme des Heidegrabens (geschwungener Verlauf, variierende Böschungsneigungen und -expositionen, Anlage von Grünland und Anpflanzung von Gehölzen) sowie der Beschränkung der GRZ tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bei.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt auszugleichen, bestehen in der Begrünung der Dachflächen und der Fassaden sowie in der ausschließlichen Verwendung heimischer Pflanzenarten. Auch eine extensive Pflege der Gärten und Grünflächen erhöht den Wert für heimische Pflanzen und Tiere.

7.2.2 Boden

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Folgende Gutachten wurden ausgewertet: Schnabel (2001), Neubewertung der Böden in Leipzig, BK 50 (Bodenkundliche Kartierung LfULG), Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig (2011). Baugrundgutachten liegen noch nicht vor. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere des Amts für Umweltschutz (AfU) vom 02.06.2006 und des vormaligen Regierungspräsidiums Leipzig (RP L) vom 02.11.2006 wurden berücksichtigt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Aus dem bis zu einem Meter mächtigen quartären Lösssand über sandig-kiesigen Schmelzwasserablagerungen haben sich im oberen und mittleren Hangbereich Pseudogley-Lössivale als Leitbodentypen entwickelt. Aufgrund kulluvialer Hangabspülungen sind am unteren Hang Pseudogley-Kolluviole anzutreffen (Schnabel 2001). In der BK 50 (Bodenkundliche Kartierung 1:50.000, LfULG) werden für das Plangebiet Kolluviole über erodierter Parabraunerde als Bodentypen ausgewiesen. Am nordwestlichen Rand treten auch Parabraunerden auf. Die Bodenfunktionen der Kolluviole im Plangebiet werden folgendermaßen bewertet: hohes Wasserspeichervermögen (W-Stufe IV), hohe natürliche Fruchtbarkeit (F-Stufe IV) und hohe Filter- und Pufferkapazität (P-Stufe IV). Die Kationenaustauschkapazität ist hoch, die Luftkapazität mittel. Die Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Einwirkungen ist gering. Es sind weder Böden mit Archivfunktionen noch mit besonderen Standorteigenschaften im Gebiet anzutreffen. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet als hochwertig einzustufen, was sich auch in der Bewertung der Bodenqualitätsstufe 4 (hoch) widerspiegelt (Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig, 2011).

Da das Gebiet als Acker und Grün- bzw. Gartenland genutzt wurde und wird, sind die natürlichen Bodentypen wenig anthropogen überprägt (durch menschliches Handeln verändert). Der Natürlichkeitsgrad der Böden im Plangebiet ist als hoch zu bewerten. Im Landschaftsplan werden die Böden im Plangebiet als wechselfeucht eingestuft.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem **Altlastenkataster** der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab (Stellungnahme AfU vom 02.06.2006). Auch im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) sind die Flächen des Geltungsbereichs nicht erfasst. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeit im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutz) ist nach § 10 Abs.2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.¹³ Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist.

Aufgrund des hohen Lößgehaltes der anstehenden Böden und der Hanglage des Standortes können, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenerosionsprozesse durch oberflächlich abfließendes Wasser ausgelöst werden.

¹³ Stellungnahme RP Leipzig, 02.11.06

Somit wird empfohlen, geeignete Erosionsschutzmaßnahmen (Bodenumlagerung nur bei trockener Witterung, Bepflanzung nach Möglichkeit quer zur Hangneigung) vorzusehen.

7.2.2.2. Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der bestehenden Nutzung würden der hohe Wert des Schutzguts Boden im Geltungsbereich erhalten bleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts gemäß B-Plan Nr. E-74 könnten insgesamt knapp 8 ha des Plangebiets versiegelt werden, auf denen die Bodenfunktionen damit vollständig zerstört würden. Auf den verbleibenden ca. 4 ha Hausgärten und Grünflächen würden sich nach Abschluss der Bautätigkeit Gartenböden (Hortisole) entwickeln, die aufgrund von Umlagerungen, Verdichtungen und gärtnerischer Pflege stark durch menschliches Handeln beeinflusst sind.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können maximal knapp 2 ha der Fläche versiegelt werden, auf denen damit die Bodenfunktionen vollständig zerstört werden. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht sind 6 ha weniger von zulässiger Versiegelung betroffen, was als positive Auswirkung zu bewerten ist.

In den Bereichen der Aufforstung und der öffentlichen Grünflächen, wird der Boden mit seinen Bodenfunktionen nicht durch Umlagerung oder Verdichtung beeinträchtigt und bleibt in seinem relativ naturnahen Zustand erhalten. Im Bereich des Heidegrabens und seiner Ufer wird nach der Profilierung des Grabens die natürliche Bodenentwicklung einsetzen. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden im Vergleich zum bestehenden Baurecht als positiv zu bewerten wegen der flächenmäßig deutlich geringeren Zerstörung von naturnahen Böden und dem Erhalt naturnaher Böden.

7.2.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Reduzierung der GRZ (Grundflächenzahl), die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen und die Einbeziehung des Heidegrabens und der Ausgleichsflächen in die städtebauliche Konzeption reduziert sich der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von 8 auf 2 ha. Der Verlust von Boden ist prinzipiell nicht ausgleichbar, aufgrund der extrem langen Entwicklungszeiten von Boden.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden oder zu vermindern, bestehen in der weiteren Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen).

7.2.3 Wasser

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es liegen derzeit keine Gutachten zur Auswertung vor. Die Aussagen der Bodenbewertung von Schnabel (2001) und des Landschaftsplans werden übernommen. Konkrete Aussagen zur Versickerungsleistung sind erst mit einer Baugrunduntersuchung möglich. Zur Überprüfung der Notwendigkeit des ursprünglich vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wurde im Oktober 2007 ein Gutachten „Einschätzung der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens für das Wohngebiet“ fertiggestellt (Autor: IB Klemm und Hensen GmbH).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Elster-Luppe-Aue befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Das Plangebiet befindet sich in keinem wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Der Grundwasserflurabstand wird im südlichen Bereich mit 10 m unter GOK angegeben und sinkt in Richtung Norden auf 2 m unter GOK (Flurabstandskarte 2007, Stichtagsmessung Mai 2007, RP Leipzig UFB). Aufgrund des stark lößhaltigen Substrates und dem daraus resultierenden hohen Wasserspeichervermögen (BK 50) ist nur mit begrenzter Grundwasserneubildung im Gebiet zu rechnen. Gleichzeitig ist eine hohe Geschütztetheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen mit dem Sickerwasser zu erwarten.

Es ist mit Grundwasseränderungen durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig zu rechnen.¹⁴ Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch-Breitenfeld“.¹⁵

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bestehende hydrologische Zustand erhalten. Bei Umsetzung des bestehenden Baurechts können maximal knapp 8 ha versiegelt werden. Dies ist als massive Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu bewerten zu dem auch Verdunstung und Evapo-Transpiration gehören.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können maximal knapp 2 ha versiegelt werden, also ca. 6 ha weniger als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts treten im Vergleich zum derzeitigen realen Zustand auf. Im Vergleich mit bauplanungsrechtlich zulässigen Zustand fallen diese Beeinträchtigungen deutlich geringer aus.

Der geplante Heidegraben trägt zu einer Bereicherung der Fließgewässersituation bei.

Auf die ursprünglich geplante Anlage des naturnahen Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes kann nach Aussage des Gutachtens von Klemm und Hensen (10/ 2007) verzichtet werden. Die Aufnahmekapazität des Heidegrabens südlich der Halleschen Straße wird als ausreichend zur Aufnahme der ungedrosselten Einleitung der Oberflächenwässer aus dem Plangebiet bewertet.

7.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl), die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche für das „Industriegebiet östlich der Radfelder Allee“ sowie die nachrichtliche Übernahme des Heidegrabens beschränken die mögliche Versiegelung und damit den Verlust von Fläche, die zur Grundwasserneubildung beiträgt, auf maximal 2 ha.

Es wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf den Grundstücken soweit als möglich zu belassen bzw. zu versickern ist. Es wird angestrebt, das Wasser so weit als möglich auf den Baugrundstücken zu belassen, um zu gewährleisten, dass die natürlichen Vorgänge des Wasserhaushalts so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Für den vorgesehenen Verbleib und die Versickerung des Niederschlagswassers sind standortkonkrete Untersuchungen der hydrogeologischen Gegebenheiten erforderlich.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Auswirkungen auf das Wasser zu vermeiden oder zu vermindern, bestünden in der Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen).

7.2.4 Luft / Klima

Die Schutzgüter Klima und Luft werden zusammen bearbeitet.

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für das Schutzgut Klima wurde der Landschaftsplan einschließlich der Stadtklimauntersuchung (2010) ausgewertet. Für das Schutzgut Luft wurden im Internet verfügbare Daten (Luftreinhalteplan Leipzig 2005, Immissionskataster 2002) des Sächsischen Landesamts für Umwelt und Geologie (LfUG) verwendet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Stadt, es verfügt über ein typisches Stadtrandklima. Kennzeichen sind eine gute Versorgung mit Frischluft (hier aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen). Die bioklimatische Belastung ist als gering einzustufen. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsbedeckung (Grünland) wird im Gebiet Kaltluft produziert. Die deutliche Neigung des Gebietes in Richtung Süden ermöglicht Kaltluftabfluss, der bei windarmen Wetterlagen erheblich zum Luftaustausch in der Ortslage Lützschena beiträgt. Im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Ventilationsbahnen bekannt.

¹⁴ Stellungnahme KWL, 08.11.2006

¹⁵ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt, 03.11.2006

In der Funktionskarte der Stadtklimauntersuchung 2010 (Stadt Leipzig, www.leipzig.de) wird das Plangebiet als Freifläche mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion eingestuft (Kaltluftentstehungsgebiet mit direktem Bezug zu Siedlungsräumen mit mäßiger bis starker Belastung).

Die flächigen, dichten Gehölzbestände am Rand des Geltungsbereiches fungieren als Frischluft- und Sauerstoffproduktionsflächen. Durch Beschattung bodennaher Luftschichten und durch Aufnahme der kurzwelligeren Sonnenstrahlung (Photosynthese) senken die vorhandenen Gehölzbestände die Lufttemperaturen. Sie besitzen luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung.

Die Wertigkeit des Schutzguts Klima ist im realen Zustand als hoch zu bewerten.

Die im Immissionskataster 2002 des LfUG dargestellten Werte für den Quadranten, in dem sich das Plangebiet befindet, bewegen sich im für Leipzig typischen Bereich (Jahresmittelwerte: SO₂ <5 µg/m³, Ozon 40-45 µg/m³, PM₁₀ (Feinstaub 18-20 µg/m³, NO₂ 15-20 µg/m³). Im Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig fällt das Gebiet durch besonders niedrige Werte bei den Luftschadstoffen auf.

Es befinden sich keine meldepflichtigen Emittenten von Feinstaub (PM₁₀) und NO_x in der Nähe. Zudem sind keine zusätzlichen PM₁₀ und NO_x-Belastungen durch den lokalen Verkehr zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass die lufthygienische Situation als unbelastet zu bezeichnen ist.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bestehende Zustand erhalten. Bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74 entsteht eine dichte und zum Teil geschlossene Bebauung (Versiegelungsgrad über 65 %), welche die Kaltluftproduktion unterbindet, sich erheblich auf die natürliche Luftzirkulation auswirkt und zur Erwärmung des Gebiets beiträgt (Speicherung von eingestrahelter Sonnenenergie auf versiegelten Flächen). Bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans werden im Plangebiet ca. 300 Wohneinheiten geschaffen (es wird davon ausgegangen, dass sich von den 478 im Begründungstext 1995 nachgewiesenen Wohneinheiten etwa zwei Drittel innerhalb des Plangebiets befinden). Mit einem entsprechenden Kfz-Aufkommen von ca. 450 Fahrzeugen (1,5 Fahrzeuge pro Haushalt) ist zu rechnen und dementsprechend auch der Ausstoß von Emissionen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die Fläche als Kaltluftproduktionsfläche verloren. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrads (ca. 45 %) mit entsprechend höherem Freiflächenanteil und der Einrichtung linearer Grünstrukturen (Heidegraben) fallen die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima deutlich geringer aus im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan. Auch die Luftbelastung durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr fällt im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan geringer aus, weil nur etwa 40 Wohneinheiten bei Durchführung der Planung geschaffen werden, also deutlich weniger. Damit reduziert sich auch die Anzahl der KFZ und der Schadstoffausstoß im Gebiet.

Auch der Bereich der Aufforstung geht als Kaltluftproduktionsfläche in seiner bisherigen Ausprägung verloren. Zwar wird auch in Waldbeständen Kaltluft gebildet, diese sinkt jedoch in den Stammraum ab und verdrängt wärmere Luft an die Oberfläche des Waldbestandes. Insgesamt werden zusammenhängende Waldflächen (wie die geplante Aufforstung) aufgrund ihrer hohen klimatischen Gunstfunktion und der lufthygienischen Bedeutung (Filterfunktion) als sehr hochwertig in der Stadtklimauntersuchung 2010 eingestuft. Zwar geht die bisherige Durchmischung von Luftschichten bei Kaltluftabfluss in der Ortslage Lützschna verloren, insgesamt überwiegt aber die positive lokalklimatische Wirkung der geplanten Waldfläche.

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

Durch die Festsetzungen der GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,3, der öffentlichen Grünfläche und der Einbeziehung des Heidegrabens sowie der Schaffung der Ausgleichsfläche beschränkt sich die Neuversiegelung auf insgesamt ca. 2 ha. Mehr als 10 ha nehmen die Vegetationsflächen ein. Aufgrund des hohen Vegetationsanteils verringern sich die nachteiligen Auswirkungen auf Luft und Klima.

Weitere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches, die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu vermeiden oder zu vermindern, bestehen in der weiteren Reduzierung der Versiegelung (weniger Bebauung, weniger Flächenbefestigungen) und in der Verwendung nicht fossiler Brennstoffe.

7.2.5 Landschaft

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Es wurden Vorortbegehungen einschließlich der Umgebung durchgeführt. Zudem wurden der Landschaftsplan und topografische Karten ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet setzt sich im wesentlichen aus einer derzeit als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche und zwei Gehölzflächen zusammen. Das Plangebiet weist eine deutliche Neigung von Norden nach Süden auf. Der höchste Punkt liegt am nordwestlichen Rand bei 122 m NHN, der tiefste Punkt bei ca. 106 m NHN am südöstlichen Rand an der Halleschen Straße Ecke Bahnstraße. Der nordwestliche Bereich ist als schwach geneigte Kuppe ausgebildet. Der eigentliche Hang weist ca. 4 % Neigung auf.

Das Plangebiet liegt am Rand der nördlichen Bebauung von Lützschena. Westlich grenzen neu erbaute Einfamilienhäuser an (1. BA des B-Plans Nr. E-74), im Osten die Gartenstadt Quasnitz. Im Süden begrenzt die Hallesche Straße mit ihrer Bebauung das Gebiet, im Norden schließen weiträumige Ackerflächen an. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist mit seiner nach Süden geneigten offenen Fläche, die zwischen Wohnsiedlungen bis in die Aue hinunterragt, als typisch für den Leipziger Nordosten zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist durch angrenzende Straßen und Wege leicht erreichbar und zudem betretbar. Spaziergänger aus den benachbarten Wohnsiedlungen nutzen die Fläche. Aufgrund seiner landschaftstypischen Ausstattung und der guten Erreichbarkeit wird das Schutzgut Landschaft im Bestand als hoch bewertet.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand erhalten bleiben. Bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74 Planung erfährt das Gebiet eine deutliche Veränderung des Landschaftsbilds. Während es im Bestand als Offenland mit wenigen Gehölzen eine Fortsetzung der nördlich anschließenden weiten Ackerflur darstellt, wird es bei Umsetzungen der Festsetzungen ein großes Neubaugebiet entstehen.

Für die zukünftigen Bewohner des Gebiets verfügen die Gärten über einen hohen Erholungswert, auch Besucher des Wohngebiets nehmen die Gärten optisch wahr. Für Spaziergänger geht das derzeitige Landschaftserleben verloren.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entsteht eine deutliche Dreiteilung des Gebietes: Das geplante Wohngebiet lehnt sich im östlichen Bereich des Plangebietes in einer Breite von rund 70 m an die angrenzende Gartenstadt an. Nach Westen wird das Wohngebiet durch den herzustellenden Heidegraben begrenzt, der sich als rund 30 m breiter Einschnitt mit Wiesen und lockeren Gehölzanpflanzungen darstellt. Daran schließt die Aufforstungsfläche an, die eine Breite von rund 180 m aufweist. Der bisher offene, nach Süden zur Aue exponierte Hang wird durch die Planung vollständig überprägt. Die bestehenden Blickbeziehungen über die Aue gehen weitgehend verloren. Die Aufforstung des Südhanges stellt ein neues, bisher untypisches Landschaftselement im Leipziger Nordosten dar. Mit der Aufforstung (Traubeneichen-Hainbuchenwald) entstehen allerdings auch neue Möglichkeiten der Erholung in der Landschaft.

Bei Durchführung der Planung entstehen mehr öffentlich zugängliche Grünflächen als bei Umsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74. Darüber hinaus ergeben sich mit der Öffnung des Heidegrabens und der Aufforstung neue Landschaftsqualitäten.

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

Die Neuanlage des Heidegrabens und die Aufforstung (Ausgleichsmaßnahme) sowie der Erhalt der vorhandenen, gehölzbestandenen Flächen und deren „Nutzbarmachung“ als öffentliche Grünflächen tragen erheblich zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

7.2.6 Menschen

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der B-Plannerarbeitung wurde für die Lärmquellen Straße und Straßenbahn eine Schallimmissionsprognose (Goritzka Akustik, Nr. 2251/06, 23.04.2007) erarbeitet. Für die Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Eisenbahnverkehr, dem Flugverkehr, dem Containerumschlag-Terminal und den umliegenden Gewerbegebieten wurde der Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig (GAF Lärm-minderungsplan der Stadt Leipzig gem. § 47 a BImSchG, Stufe Schallimmissions- und Konfliktpläne, Quellengruppen Verkehr und Gewerbe; Obermeyer Lärm-minderungsplan der Stadt Leipzig, Stufe Schallimmissions- und Konfliktpläne, Quelle KV-Umschlagbahnhof Leipzig-Wahren) ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Bei der derzeitigen Nutzung als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche gehen keine Lärmbelastungen von der Fläche aus. Auch auf der bebauten und zum Teil gewerblich genutzten Fläche im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs kommt es derzeit nicht zu Lärmemissionen.

Die folgenden Angaben basieren auf den Aussagen des Schallimmissionsplans unter Berücksichtigung aller wesentlicher Lärmquellen (Stellungnahme AfU vom 02.06.2006):

Verkehrslärm: Es treten Überschreitungen der nutzungsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 von > 60 dB(A) tags nahezu im gesamten als MI festgesetzten Bereich auf. Im gesamten Plangebiet treten Werte > 45 dB(A) nachts auf. Am nördlichen Rand des Plangebietes sind auch Werte > 50 dB(A), verursacht durch den Eisenbahnlärm, zu erwarten.

Fluglärm: Der in äquivalente Dauerschallpegel umgerechnete Fluglärm, der im Rahmen der bisherigen Landebahnordnung zu erwarten war, bleibt im gesamten Plangebiet unter den Orientierungswerten der DIN18005/1. Mit der Neuerrichtung der Start- und Landbahn Süd in veränderter Lage wird die Schallimmissionssituation für die Ortslage Lützschena-Stahmeln noch günstiger.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 3,4 km südöstlich der neuen verlängerten und gedrehten Start- und Landebahn Süd. Der Geltungsbereich befindet im Bauschutzbereich des Flughafens, aber außerhalb fluglärmrelevanter Bereiche und somit in keinem Schutzgebiet.

Die Flughafen GmbH verweist darauf, dass im B-Plangebiet unter bestimmten Voraussetzungen mit Überflügen bei einem 24-h Flugbetrieb gerechnet werden muss¹⁶.

Containerumschlag-Terminal der Deutschen Bahn: Die von dieser Einrichtung verursachten Immissionswerte bleiben weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005/1.

Gewerbelärm: Da die Wohngebietsfestsetzungen für das Plangebiet bereits seit der Aufstellung des B-Plans Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“, Satzungsbeschluss März 1995 existieren, tragen für gewerbliche/industrielle Ansiedlungen in den B-Plangebietes Nr. E-76 „GVZ Quartier C“ und Nr. 911 „Industriegebiet Am Flughafen Leipzig – Halle“ die Regelungen dieser B-Pläne dafür Sorge, dass die Schutzwürdigkeit der Wohngebietsfestsetzungen des B-Plans Nr. 219 berücksichtigt werden.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bestehende Zustand erhalten.

Bei Umsetzung des bestehenden Baurechts können ca. 300 neue Wohneinheiten im Plangebiet hergestellt werden. Bei einer durchschnittlichen Versorgung von 1,5 Kfz pro Haushalt muss demnach mit ca. 450 Anwohner-Kfz gerechnet werden, die entsprechende Lärmbelastungen innerhalb des Gebiets verursachen. Da die vorgesehene Bebauung im B-Plan Nr. E-74 mit Wohn- und Mischgebieten das gesamte Plangebiet bis an die südliche Grenze ausnutzt, kommt es ohne festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

¹⁶ Stellungnahme Flughafen Halle–Leipzig, 10.10.2006

Da bei Durchführung der Planung nur maximal 80 Wohneinheiten geschaffen werden können, werden die durch den Anwohnerverkehr verursachten Lärmbelastungen von ca. 120 Kfz deutlich geringer ausfallen als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Weil der mittlere und östliche Bereich des Plangebietes von Wohnbebauung freigehalten wird, werden hier Überschreitungen der Orientierungswerte vermieden. Im an der südlichen Grenze gelegenen Mischgebiet treten allerdings deutliche Überschreitungen auf, denen durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und fensterunabhängiger Lüftung begegnet wird. Auch am nördlichen Rand des Plangebiets treten Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht auf, so dass Festsetzungen zu fensterunabhängigen Lüftungen den Schutz der Gesundheit gewährleisten. In den anderen Wohngebieten bleiben die im Schallschutzgutachten berechneten Lärmbelastungen unterhalb der Orientierungswerte.

Durch die Nichtbebauung des mittleren und westlichen Bereichs des Plangebietes mit Wohngebäuden und der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen am nördlichen und südlichen Rand des Gebiets fallen die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen deutlich geringer aus als bei Umsetzung des bestehenden Baurechts. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten.

7.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (u.a. Dorfkerne/Mittelalter, Lager, Rastplatz/Jungpaläolithikum). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebiets deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

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

Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen (Grabungen) erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt¹⁷.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Bestand in seinem jetzigen Zustand erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten und keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung darzulegen.

7.2.8 Biodiversität (biologische Vielfalt)

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es wurden die Biotopkartierung und das Baumkataster des Grünordnungsplanes sowie das Luftbild ausgewertet und Vorortbegehungen durchgeführt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die biologische Vielfalt ist im Bestand aufgrund der homogenen (gleichförmigen) überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung (11,9 von 12,4 ha) als eher gering zu bezeichnen. Die im Westen und Osten angrenzenden Wohnsiedlungen mit Gärten und die gehölzbestandenen Flächen tragen aufgrund der andersartigen Strukturen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.

¹⁷ Stellungnahme Landesamt für Archäologie, 10.10.2008

7.2.8.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

- a) **Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**
Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der derzeitigen Nutzung bleibt der mittlere Wert für das Schutzgut Biodiversität entsprechend der bestehenden Situation erhalten.
Bei Nichtdurchführung der Planung und Nutzung des bestehenden Baurechts gemäß B-Plan Nr. E-74 geht die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer biologischer Vielfalt vollständig verloren. Die insgesamt 4,3 ha großen Vegetationsflächen (Grünflächen: 0,27 ha und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Hausgärten: gut 4 ha) werden sich strukturreich entwickeln und somit die biologische Vielfalt erhöhen.
- b) **Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung**
Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer biologischer Vielfalt ebenfalls vollständig verloren. Die Festsetzungen des B-Planes sichern allerdings die Entwicklung von rund 10,6 ha Vegetationsfläche, auf der sich biologische Vielfalt neu entwickeln wird. Die Fläche, die zur Entwicklung von biologischer Vielfalt zur Verfügung steht, ist also um rund 6 ha größer als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Zudem entstehen mit der Aufforstung (Traubeneichen-Hainbuchenwald) und mit dem Heidegraben mit seinen großzügigen, extensiv genutzten Uferbereichen weitere Biotoptypen, welche die biologische Vielfalt vergrößern. Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan kann sich dem B-Plan Nr. 219 im Gebiet eine deutlich größere biologische Vielfalt entwickeln.

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

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern und ausgleichen, sind:

- nachrichtliche Übernahme des Heidengrabens und Einbeziehung der linearen Grünstruktur in das städtebauliche Gesamtkonzept
- Aufforstung mit heimischen standortgerechten Gehölzarten (Traubeneichen-Hainbuchenwald) (externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radfelder Allee“)
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 1.179 m²
- Erhalt des Gehölzbestands durch Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünflächen
- geringe Grundflächenzahl (überwiegend GRZ 0,3)
- Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Gehölzen auf 30% der nicht überbauten Grundstücksfläche.

Eine weitere Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen stellt die Verwendung von Beleuchtungskörpern, die für nachtaktive Insekten geeignet sind, dar (Stellungnahme Naturschutzbund Landesverband Sachsen e.V. vom 20.11.2006).¹⁸

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Goritzka sind die Auswirkungen der Verkehrslärmquellen auf das gesamte Entwicklungsgebiet beurteilt worden. Die nach den Ergebnissen auftretenden Lärmbelastungen führen für Teilbereiche der Wohnbauflächen im Baugebiet WA 1 und 2 zu erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Dementsprechend werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.4 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung mit Einfamilienhäusern auf einer insgesamt gut 12,5 ha großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei das bestehende Baurecht durch die Lage im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. E-74. Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht bewirken die Festsetzungen des B-Plans Nr. 219 eine deutliche Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf alle Schutzgüter, da u.a. die zulässige Versiegelung reduziert wird und vor allem die Baugebiete deutlich reduziert sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf wurde nicht durchgeführt (siehe Kap. 4).

¹⁸ Stellungnahme Naturschutzbund Sachsen e.V., 20.11.2006

Zeitgleich mit den Trägern öffentlicher Belange wurden 4 **Bürgervereine** mit Schreiben vom 25.09.2006 zum Vorentwurf (Stand: 12.09.2006) beteiligt, wobei anzumerken ist, dass die Planung seitdem in wesentlichen Punkten geändert wurde.

Keine Stellungnahme abgegeben haben der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) sowie der Heimatverein Lützschena-Stahmeln e.V.

Der Planung zugestimmt (ohne weitere planungsrelevante Stellungnahme) hat der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. mit Schreiben vom 24.10.2006.

Planungsrelevante Inhalte sind mit folgenden Stellungnahmen abgegeben worden:

- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e.V. 20.11.2006
- Der Empfehlung, die Streuobstwiese zu sichern, kann nicht gefolgt werden, da sich die Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes befindet. Sie ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz". Ähnlich sind die Querungen der Streuobstwiese zu bewerten, der NABU forderte zur Prüfung der Verlängerung der Planwege 5 und 6 auf. Beide Querungen sind ebenfalls Bestandteil des o.g. rechtskräftigen B-Planes.
 - Die Hinweise, eine Begehung vor den Erschließungsarbeiten durchzuführen, in der vegetationsarmen Jahreszeit mit dem Bau zu beginnen, die Regelung von Gehölzeinschlag und der Bau von Amphibienfallen sind nicht Gegenstand eines B-Planverfahrens, sondern beachtenswert in nachfolgenden Planungen.
 - Im Abschnitt „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ sollte die Festsetzung zur Pflanzung von einheimischen Gehölzen mindestens 60 % betragen. Dieser Hinweis wird nicht berücksichtigt, weil mit der Festsetzung von 30% eine ausreichende Begrünung mit „Großgrün“ gesichert ist. Ein höherer Prozentsatz würde den Interessen der Hauseigentümer entgegenstehen, welche auch unverschattete Rasenflächen zur Freizeitnutzung anlegen wollen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Mit Schreiben vom 25.09.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) zur Äußerung zum Vorentwurf (Stand: 12.09.2006) aufgefordert, wobei darauf hingewiesen wird, dass sich die Planung seitdem in wesentlichen Punkten geändert hat und somit einige Aussagen in der aktuellen Fassung nicht mehr relevant sind.

Es wurden 28 TöB beteiligt. Keine Stellungnahmen abgegeben hat das Landesamt für Denkmalpflege.

Der Planung zugestimmt (ohne weitere planungsrelevante Stellungnahme) oder keine planungsrelevanten Inhalte vorgetragen haben die 15 folgenden TöB:

Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
Fernwasserversorgung Elbaue- Ostharz GmbH	09.10.2006
DFS Deutsche Flugsicherung	28.09.2006
Regierungspräsidium Leipzig Abt. Generalverkehrsplanung	02.11.2006
Regierungspräsidium Dresden Referat Luftverkehr und Binnenschifffahrt (SN als zivile Luftfahrtverkehrsbehörde)	25.10.2006
Ordnungsamt/ Polizeirevier Nord	06.11.2006
Bundesnetzagentur	29.09.2006
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfULG)	
Referat 23 Immissionsschutz / Referat 25 Natürliche Radioaktivität	01.11.2006
Sächsisches Ministerium für Wirtschaft und Arbeit	10.10.2006
Staatliches Amt für Ländliche Entwicklung Wurzten	20.10.2006
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Niederlassung I	20.10.2006
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Niederlassung II	04.10.2006
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	27.10.2006
Stadt Schkeuditz	08.11.2006
Stadtwerke Leipzig GmbH	01.11.2006
VNG- Verbundnetz Gas	11.10.2006

Planungsrelevante Inhalte sind mit den folgenden 12 Stellungnahmen abgegeben worden:

- | | |
|--|--------------------------|
| | Stellungnahme vom |
| Sächsisches Oberbergamt | 26.10.2006
03.11.2006 |
| <ul style="list-style-type: none">• Die Information, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch- Breitenfeld“ befindet, wurde in die Begründung unter Punkt 5.1 und 7.2.3 aufgenommen. | |
| Envia Energie Netzregion West- Sachsen | 18.10.2006 |
| <ul style="list-style-type: none">• Die Envia weist darauf hin, dass zur Versorgung des Baugebietes die Errichtung einer Trafostation erforderlich wird, die erforderliche Versorgungsfläche von ca. 4,5 m x 4,5 m ist im B-Plan (nahe des Heidegrabens) festgesetzt.• Der Hinweis, dass beim Anpflanzen von Großgrün, Schutzbereiche einzuhalten sind, ist unter Punkt 9.3.2 der Begründung aufgenommen.• Vorhandene sowie geplanten Trassen und Standorte inkl. der Schutzstreifen konnten nicht aufgenommen werden, da im Plangebiet keine Trassen vorhanden bzw. bekannt sind. | |
| MITGAS | 24.11.2006 |
| <ul style="list-style-type: none">• Im Punkt 5.5.2 ist aufgenommen, dass sich in der Bahn- bzw. Halleschen Straße eine Gasmitteldruckleitung der MITGAS GmbH befindet.• Die Hinweise zu möglichen Anschlussbedingungen werden in Punkt 9.3.2 der Begründung genannt. | |
| Flughafen Leipzig- Halle GmbH | 10.10.2006 |
| <ul style="list-style-type: none">• Die Flughafen GmbH weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bauschutzbereich des Flughafens befindet, die vorliegende Planung jedoch den Belangen der GmbH nicht entgegensteht. Diese und weitere Informationen zu Anlagen der Flughafen GmbH wurden in Punkt 5.5.1 und 7.2.6 der Begründung aufgenommen. | |
| Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH | 08.11.2006 |
| <ul style="list-style-type: none">• Die aktualisierten Angaben zu den wasserrechtlichen Anlagen zu Abwasser- und Regenwasserentsorgung einschließlich notwendiger Schutzbereiche wurden in die Punkte 5.5.2 und 9.3.2 der Begründung bzw. in den Rechtsplan aufgenommen. In diesen Punkt ebenso aufgenommen wurden die Hinweise zur Regenwassernutzung in Brauchwassersystemen.• Die Hinweise zur Regenwasserversickerung wurden als Festsetzung 14.2 hinzugefügt.• Die Hinweise zur Planung der Regenwasserentsorgung werden in nachfolgende Planungen eingehen, sie sind nur teilweise Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Sie wurden zur Beachtung in nachfolgenden Planungen in Punkt 9.3.2 der Begründung erwähnt.• Die Hinweise zur Planung des Regenrückhaltebeckens (naturnahe Gestaltung gem. ATV-Arbeitsblatt ohne Dauerstau) erübrigen sich, da die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nach Aussage des Gutachtens „Einschätzung der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens für das Wohngebiet“ von Klemm und Hensen (2007) nicht erforderlich ist und somit nicht weiter vorgesehen ist. | |
| Landesamt für Archäologie | 25.10.2006 |
| <ul style="list-style-type: none">• Das Landesamt weist darauf hin, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Grabung durchgeführt werden müssen. Der Hinweis wurde in der Begründung in Kapitel 7.2.7, in Anhang 1 und auf der Planzeichnung ergänzt. | |
| Regierungspräsidium Leipzig | 02.11.2006
09.01.2007 |
| <ul style="list-style-type: none">• Das Regierungspräsidium Leipzig begrüßt in seiner Stellungnahme die Umstrukturierung der Planung und damit den Wegfall möglichen Geschosswohnungsbaus. Die Ziele aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan (LEP) wurden unter Punkt 6.1.1 in die Begründung eingestellt.• Der Hinweis, dass sich das Plangebiet im Baubeschränkungsbereich des Flughafens Leipzig-Halle befindet, entspricht den Aussagen des Flughafens (s.o. Stellungnahme) und wurde in Punkt 5.5.1 der Begründung aufgenommen.• Hinsichtlich der B-Plan Festsetzung der Straßenbahnwendeschleife wird auf das ergänzende Baurechtsverfahren verwiesen. Dies ist in Punkt 9.3.1 der Begründung genannt. | |

- Im vorliegenden Schallgutachten wurde die Lärmquelle Fluglärm entgegen der Forderung des RP nicht gesondert untersucht, da die Stellungnahme der zu konsultierenden Behörde - das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie in Dresden - mitteilte, dass aus Sicht des Fluglärms keine Bedenken bestehen. (s. u. Stellungnahme)
- Dem Hinweis, dass Angaben zur lufthygienischen Situation beim Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie anzufordern sind, wurde gefolgt und die Ergebnisse in die Begründung Kap. 7.2.4.1 eingearbeitet.
- Bestehende Vorbelastungen durch Verkehr werden selbstverständlich mit dem Schallgutachten abgeglichen.
- Die Hinweise zur Festsetzung 1.4 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (in der Begründung unter Punkt 15.) wurde dem Amt für Umweltschutz - als Initiator der Festsetzung - zur Prüfung weitergeleitet. Die Festsetzung soll nicht verändert werden, die Abwägung ist in die Begründung in Punkt 15. aufgenommen.
- Die Hinweise der Wasserwirtschaft waren z.T. bereits Bestandteil der Planung und der Begründung. Die Präzisierung der Abwasserseinerleitung zur Kläranlage wurde in Punkt 9.3.2 der Begründung ergänzt. Weitere B-Plan relevante Hinweise sind ebenso in Punkt 9.3.2 aufgenommen.
- Es wird gefordert, dass die Abstände der geplanten Bebauung zur Streuobstwiese vergrößert werden. Dieser Forderung wird nicht gefolgt, weil die Lebensraumfunktionen in ausreichendem Maß erhalten bleiben.
- Der Forderung zur Festsetzung der Anlage eines gestuften Gehölzsaums zur Einrichtung eines Puffers und zur Abschirmung an der Streuobstwiese wird nicht übernommen, da dies den Biotopcharakter nachteilig beeinflussen würde.
- Der Forderung, die Fußwege um die Streuobstwiese herumzuführen wird nicht entsprochen, da dies aufgrund der Lage der Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist. Die querenden Fußwege sind im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt.
- Der Aufforderung, die festgesetzten Straßenbreiten noch mal zu prüfen, wurde entsprochen mit dem Ergebnisse, dass die Breite der Verkehrsflächen erforderlich ist, um die notwendigen Funktionen zu erfüllen
- Der Hinweis auf artenschutzrechtliche Konflikte durch die Besiedlung des Regenrückhaltebeckens (RRB) durch Amphibien wird nicht berücksichtigt, weil die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nicht mehr vorgesehen ist.
- Die Hinweise und Forderungen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden nicht berücksichtigt, weil der Eingriff im Sinne des § 1a (3) BauGB (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) bereits durch den rechtskräftigen B-Plan zulässig ist. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.
- Die Forderung, Erosionsschutzmaßnahmen festzusetzen wird aufgrund der verminderten Erosionsgefahren durch die Kleinteiligkeit der vorgesehenen Parzellierung abgelehnt.
- Die Aussage, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst sind, wird in die Begründung übernommen (Kap. 7.2.2.1).
- Zum Schutz vor Verkehrslärm (im M12) wird empfohlen, passive Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH

02.11.2006

- Die Aussage, dass die Gleisschleife zur Taktverdichtung zwingend erforderlich ist, wurde in Punkt 9.3.1 der Begründung zur Erläuterung aufgenommen.
- Der Hinweis für eine Wegeführung von der geplanten Schleife in die westlichen Bereiche des Plangebietes ohne Querung der Trasse wurden berücksichtigt und in den Rechtsplan übernommen. Im Punkt 9.3.1 wird die Wegeführung begründet.

Polizeidirektion Leipzig

10.10.2006

- Die Hinweise zur baulichen Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche, Sichtdreiecken und der Anordnung von Baumstandorten und sowie straßenverkehrliche Regelungen sind Gegenstand nachfolgender Planungen.
- Der Empfehlung, mehr als die nach gesetzlichen Forderungen notwendigen Besucherparkplätze anzuordnen, wird nicht gefolgt. Im B-Plan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, einzelne Parkflächen innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsflächen einzuordnen ist Gegenstand nachfolgender Planungen. Im Gestaltungsplan wird – als Variante der Umsetzung des Rechtsplanes- ersichtlich, dass verschiedene Planstraßen (z.B. Typ A, Typ B und Typ B2) mit einer Straßenbreite mind. 4,75 m konzipiert wurden.

Damit wäre Parallel-Parken an einer Straßenseite möglich. Zum anderen ist es nicht städtebauliches Interesse in diesem Wohngebiet Einzelflächen für größere öffentliche Parkflächen freizuhalten.

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle 10.17.2006

- Der Planungsverband verweist auf spezielle Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP), u.a. der Nutzung vorrangig vorhandener Bauflächen im Vergleich zur Ausweisung neuer Baugebiete. Die Begründung wurde in Punkt 6.1.1 entsprechend ergänzt, die Ziele wurden entsprechend des LEP 2004 aktualisiert.
- Aus regionalplanerischer Sicht sollte geprüft werden, welcher Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Das Sachgebiet Stadtentwicklung prüfte diesen Aspekt im Zuge der Einleitung des Verfahrens und begrüßt die verringerte Baudichte. Diese Aussagen sind in Punkt 6.2.1 der Begründung hinzugefügt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfGU), Abteilung 5 Geologie 01.11.2006

- Es wird auf die örtlichen Baugrundschichtverhältnisse mit teilweise anstehendem Geschiebelehm und dadurch eingeschränkter Wasserdurchlässigkeit verwiesen. Entsprechend werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen. Diese Hinweise wurden sowohl in Punkt 5.1 der Begründung als auch in die Festsetzung „Verwendung von Niederschlagswasser“ aufgenommen.

Staatliches Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen 20.10.2006

- In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, bei der Offenlegung des Heidegrabens die Drainierung der Flächen nördlich des Plangebiets zu beachten ist. Diese Hinweise können im B-Plan-Verfahren nicht berücksichtigt werden, da der Heidegraben nachrichtlich übernommen wird. Der Heidegraben ist abwassertechnisch nicht in das Plangebiet eingebunden. Es wird auf das Plangenehmigungsverfahren Heidegraben verwiesen.

8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 01.10.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Äußerung zum Planentwurf vom 16.04.2008 aufgefordert und über die öffentliche Auslegung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen informiert. Auch hierzu ist anzumerken, dass sich die Planung seitdem in wesentlichen Punkten geändert hat und somit teilweise nicht mehr relevant sind.

Es wurden insgesamt 24 TöB beteiligt.

Keine Stellungnahme abgegeben hat das Landesamt für Denkmalpflege.

Der Planung zugestimmt (ohne weitere planungsrelevante Stellungnahme) oder keine planungsrelevanten Inhalte vorgetragen haben die folgenden 12 TöB:

Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
Bundesnetzagentur	07.10.2008
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	13.10.2008
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	09.10.2008
GDMcom mbH (i.A. der Verbundnetz Gas AG)	27.10.2008
Landesdirektion Dresden	16.10.2008
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH	30.10.2008
Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit	09.10.2008
SIB Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Leipzig I	06.11.2008
SIB Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Leipzig II	16.11.2008
Stadtreinigung Leipzig	12.11.2008
Stadtverwaltung Schkeuditz	15.10.2008
Stadtwerke Leipzig GmbH	13.11.2008

Planungsrelevante Inhalte sind mit den folgenden 11 Stellungnahmen abgegeben worden:

	Schreiben vom
Envia Verteilnetz GmbH	06.11.2008

- Der Hinweis zur Einordnung von neuen Versorgungstrassen in den öffentlichen Verkehrsraum unter Beachtung der DIN 1998 wurde in Kapitel 9.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Dort wurden auch Hinweise auf vorhandene Trassen und deren Schutzstreifen sowie die Anforderungen bei Großgrünanpflanzungen im Schutzbereich verankert. Die erforderliche Transformatorstation ist in der Planzeichnung festgesetzt worden und in der Begründung zum B-Plan unter Kapitel 9.3.2 erläutert.

Flughafen Leipzig/Halle GmbH

23.10.2008

- Die Flughafen GmbH wies darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes keine Ansprüche aus den Lärmschutzaufgaben des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauprojekt „Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld“ vom 04.11.2004 bestehen, da das Plangebiet nicht im ausgewiesenen Lärmschutzbereich liegt und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dieser Sachverhalt wurde in die Begründung zum B-Plan unter Kapitel 5.5.1 aufgenommen.

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK)

06.11.2008

- Die IHK hält den Bau der Wohnsiedlung angesichts der Lärmproblematik und der Aufrechterhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten von Flughafen, KLV-Terminal und Güterverkehrszentrum für unverträglich. Diese Ansicht wird aus städtebaulicher Sicht nicht geteilt. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes, des Stadtentwicklungsplanes „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ und der Regionalplanung ist gegeben (vgl. Kapitel 6). Die Lärmproblematik ist im Bebauungsplan entsprechend abgehandelt worden (passiver Lärmschutz). Zudem verringert sich die Wohnbebauung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ deutlich. Der Hinweis der IHK zur Kenntlichmachung der Lärmproblematik für künftige Eigentümer im Plangebiet war bereits im B-Plan dokumentiert (insbesondere im Umweltbericht).

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL)

14.11.2008

- Die KWL verweisen auf die noch ungeklärte Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers. Diese Problematik ist bereits dahingehend gelöst, dass das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke gemäß der textlichen Festsetzung 1.6.2 auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern soll oder zu Brauchzwecken aufgefangen werden muss. Das Regenwasser der neuen Planstraße soll in den bis Mitte 2013 herzustellenden Heidegraben abgeleitet werden. Die Anforderungen zur Erstellung eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers durch die einzelnen Bauherren ist durch Präzisierung der textlichen Festsetzung 1.6.2 dokumentiert. Der vorhandene Leitungsbestand der KWL soll zeichnerisch in der Planzeichnung dargestellt werden. Dies ist bereits erfolgt. Ein separates Leitungsrecht wurde nicht festgesetzt, da die Leitung schon nach § 109 Sächsisches Wassergesetz geschützt ist. Dies reicht als rechtliche Sicherung aus. Die von der KWL angeforderte Kostenzusammenstellung für die ab- und trinkwasserseitige Erschließung ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens, sondern erfolgt dann mit dem künftigen Erschließungsträger in Zusammenarbeit mit der KWL.

Landesamt für Archäologie

10.10.2008

- Das Landesamt für Archäologie wies auf die Erforderlichkeit einer archäologischen Grabung vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten hin (infolge der archäologischen Relevanz des Plangebietes). Dieser Hinweis war bereits in der Planung aufgenommen, wurde aber in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 7.2.7 noch detaillierter dargestellt.

Landesdirektion Leipzig

12.11.2008

- Die Landesdirektion bat um Nachbesserungen/Korrekturen des Zieles 5.1.3 Landesentwicklungsplan (Begründung des Bedarfs neuer Baugebiete) unter Hinzuziehung der Aussagen von FNP-Fortschreibung, STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ und STEP „Zentren“ zu den Punkten Bedarfsgerechtigkeit, stadtentwicklungsplanerische Gegenüberstellung des bisherigen und des geplanten Baurechts und Angaben zum tatsächlich vorliegenden Bedarf an Bauflächen. Die entsprechenden Korrekturen und Nachbesserungen wurden in Kapitel 6.1 und 6.2 der Begründung zum B-Plan umgesetzt.

Zudem ist hierzu anzumerken, dass die bislang vorgesehenen Baugebiete westlich des Heidegrabens zurückgenommen und durch Baurecht für Ausgleichsmaßnahmen ersetzt wurden.

Ferner verwies die Landesdirektion auf die Problematik Einzelhandel in den geplanten Mischgebieten. Dieser betrifft den STEP „Zentren“ und hat auch Auswirkungen auf das Zentrenkonzept der benachbarten Stadt Schkeuditz. Hierzu wurde in der Planung eine textliche Festsetzung (I.1.1.4) aufgenommen, die Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (bis auf den sogenannten „Leipziger Laden“ ausschließt).

Zudem kam der Hinweis, dass die Erläuterungen zu den Mischgebietsausweisungen im 1. Planentwurf nicht rechtskonform sind. Dies wurde im Kapitel 12.1.4 der Begründung zum B-Plan entsprechend korrigiert.

Korrekturen waren auch im Kapitel 6.1.2 (Regionalplan Westsachsen) der Begründung zum B-Plan erforderlich, da zwischenzeitlich ein neuer Plan 2008 in Kraft gesetzt wurde. Das Kapitel wurde dahingehend aktualisiert.

Die festgesetzte Wendeschleife der Straßenbahn sollte nach Auffassung der Landesdirektion aus dem B-Plan genommen werden, da hierfür kein Planerfordernis nach § 1 Abs. 2 BauGB besteht. Baurecht für dieses Vorhaben würde nach § 28 Personenbeförderungsgesetz erfolgen. Da nach Angaben der LVB die Notwendigkeit für eine zusätzliche Wendeanlage nach wie vor besteht, hier aber inzwischen der Vorzugsstandort im Bereich Hänichen, also weiter westlich gesehen wird, kann die vormals festgesetzte Anlage im neuen Entwurf des B-Plans entfallen, was auch mit den Planungszielen zur Verortung von Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle übereinstimmt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass zur Baurechtsschaffung der Wendeanlage entsprechend der Forderung der Landesdirektion ein Verfahren nach Personenbeförderungsgesetz (§ 28 PBefG) durchzuführen ist, die Festsetzung im B-Plan also auch aus diesem Grund nicht zielführend wäre.

Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH

11.11.2008

- Die LVB erinnerte an die Notwendigkeit einer Havariestraße rund um die geplante Wendeschleife der Straßenbahn. Da die Wendeschleife aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde (siehe Stellungnahme Landesdirektion), ist die genannte Havariestraße nicht mehr Gegenstand der Planung und kann somit auch nicht Bestandteil der Planzeichnung werden.

Polizeidirektion Leipzig (PDL)

13.11.2008

- Die Polizeidirektion Leipzig forderte eine Abgrenzung verkehrsberuhigter Bereiche mittels eines durchgezogenen Bordes entlang der übergeordneten Planstraßen. Das Parken ist in diesen Bereichen nur in gesondert ausgewiesenen Flächen gestattet. Diese Anmerkung bezog sich auf den damaligen Planentwurf, wo es eine hohe Anzahl von neu zu bauenden Erschließungsstraßen gab. In der neuen Planung wurden die Baugebiete und damit auch die festgesetzten Straßen deutlich verringert. Im der neuen Planzeichnung ist nur noch eine neue Planstraße enthalten. Bei der Straßenplanung wird dann der Hinweis der PDL beachtet.
Auch der Hinweis bezüglich der Anpflanzung von Straßenbäumen im Straßenbereich (Problematik Sichtbedingungen) ist bei künftigen Straßenplanungen zu beachten. Im aktuellen B-Plan ist eine Bepflanzung der Straßenbereiche nicht mehr festgesetzt.

Regionaler Planungsverband Westsachsen

06.11.2008

- Der Regionale Planungsverband Westsachsen fordert in seiner Stellungnahme eine Begründung am Bedarf neuer Bauflächen, insbesondere durch integrierte Entwicklungskonzepte. Vorhandene Bauflächen haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete.
Die entsprechenden Korrekturen und Nachbesserungen wurden in Kapitel 6.1 und 6.2 der Begründung zum B-Plan umgesetzt.
Ferner bat der Planungsverband um Prüfung, ob überhaupt zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Bedarf an weiteren Wohnungsbauflächen besteht. Dazu ist in der Begründung zum B-Plan bereits ausgeführt, dass ein Investor für den Eigenheimbau bereit steht (vgl. Kapitel 2 der Begründung zum B-Plan - Planungsanlass). Zudem entfällt mit der Überplanung des westlichen und mittleren Teils ein Großteil der Baugebiete.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

04.11.2008

- Das LfULG gab weitere Hinweise zur Bodenbeschaffenheit und dessen Versickerungsfähigkeit. Es forderte den Nachweis der Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserversickerung mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser). Geologische Gutachten sollen dem LfULG zur Verfügung gestellt werden. Diese Hinweise wurden, soweit nicht schon vorhanden in Kapitel 5.1 und 9.3.2 der Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Sächsisches Oberbergamt

05.11.2008

- Das Sächsische Oberbergamt teilte mit, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen Grundwasseranstieg Delitzsch-Breitenfeld“ befindet und die LMBV hinsichtlich der Auswirkungen der Grundwasserveränderungen auf die geplanten Bauvorhaben beteiligt werden soll. Der Hinweis auf den genannten Betriebsplan war in der Begründung zum B-Plan in den Kapiteln 5.1 und 7.2.3 bereits enthalten. Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft GmbH wurde am weiteren Planverfahren beteiligt.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der Auslegung der Planzeichnung, des Textes und der Begründung sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Neuen Rathaus vom 14.10.2008 bis zum 13.11.2008 durchgeführt. Von Dritten sind zwei Stellungnahmen, von Bürgern 24 Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Öffentlichkeit und der Dritten wurde hierbei schwerpunktmäßig auf folgende Aspekte hingewiesen:

- Entfall der geplanten Straßenbahnwendeschleife
- schlechte Versorgungssituation des Neubaugebietes mit Waren des täglichen Bedarfs
- vorhandene Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind bereits ausgelastet
- Problematik Fluglärm
- Forderung nach Verrohrung Heidegraben
- Einspruch gegen die Zufahrtsmöglichkeit zum neuen Wohngebiet über die Straße Zum Kalten Born
- Aufnahme des Fl. 297 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Hinweis zur überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Heidegrabens
- Einwände gegen eine GRZ von 0,35 und der Zulassung von Hausgruppen
- Hinweis auf eine neue Gebäudenutzung auf dem Fl. 301
- Verlängerung der Straße Zum Kalten Born beschneidet Privatgrundstück
- Einspruch gegen die Zulassung von Pultdächern

Heimatverein Lützschena-Stahmeln, Siedlerverein Lützschena e.V. und Bürgerhinweise:

Der Heimatverein Lützschena-Stahmeln e.V., der Siedlerverein Lützschena e.V. und etliche Bürger wandten sich gegen die im B-Plan festgesetzte Wendeschleife der Straßenbahn. Da nach Angaben der LVB die Notwendigkeit für eine zusätzliche Wendeanlage nach wie vor besteht, hier aber inzwischen der Vorzugsstandort im Bereich Hänichen, also weiter westlich gesehen wird, kann die vormals festgesetzte Anlage im neuen Entwurf des B-Plans entfallen, was auch mit den Planungszielen zur Verortung von Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle übereinstimmt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass zur Baurechtsschaffung der Wendeanlage entsprechend der Forderung der Landesdirektion ein Verfahren nach Personenbeförderungsgesetz (§ 28 PBefG) durchzuführen ist, die Festsetzung im B-Plan also auch aus diesem Grund nicht zielführend wäre.

Der genannte Heimatverein und einige Bürger äußerten Bedenken, dass das neue Wohngebiet nicht ausreichend mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt werden könnte. Hierzu ist anzumerken, dass die Versorgung der neuen Bewohner des geplanten Wohngebietes im wesentlichen über das D-Zentrum in Stahmeln, Mühlenstraße 2 erfolgt. Mit dem vorliegenden B-Plan wird auch die Ansiedlung eines sogenannten „Leipziger Ladens“ ermöglicht (vgl. Kapitel 6.2.3 der Begründung zum B-Plan).

Ferner reichen nach Einschätzung des Heimatvereins und einiger Bürger die vorhandenen Einrichtungen zur Unterbringung von Kindern und Jugendlichen für die neuen Bewohner des Wohngebietes nicht aus. Dazu ist festzustellen, dass die Einwohnerzahlen in Lützschena-Stahmeln seit Jahren rückläufig sind, die

Geburtenzahlen stagnieren. Angesichts dessen reichen die vorhandenen Kindereinrichtungen und Schulen im Ort aus, um den Bedarf aus dem Wohngebiet abzufangen. Für Jugendliche im neuen Wohngebiet stehen die vorhandenen Angebote für junge Leute in der Ortschaft (Sportverein, Junge Gemeinde, Jugendclub, Jugendfeuerwehr etc.) und in der Gesamtstadt Leipzig zur Verfügung. Im Übrigen sind derartige Einrichtungen für soziale Zwecke im Plangebiet regelzulässig.

Weitere Bürgerhinweise:

Die Hinweise bezüglich Fluglärm und kurzer Südabkurvung sind in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 5.5.1 und 7.2.6 aufgenommen.

Es gab die Anregung, den geplanten Heidegraben bis hinter die „Hohle Gasse“ zu verrohren, um den ständigen Pflegeaufwand und die Überflutungsgefahr durch Verschilfung und Verdreckung zu verringern. Diese Anregung ist jedoch nicht Bestandteil dieses Planverfahrens. Die Herstellung des Heidegrabens erfolgt auf der Grundlage eines separat durchgeführten Plangenehmigungsverfahrens. Im vorliegenden B-Plan wurde der Heidegraben lediglich nachrichtlich übernommen.

Weiterhin gab es Widerspruch gegen die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born (vorhandene Straße zu eng, Lärmbelästigung) und die Bitte um Prüfung einer Alternativenbindung. Dazu ist zunächst anzumerken, dass diese Straßenverlängerung bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ enthalten ist. Diese Straßenführung war im Entwurf zum B-Plan Nr. 219 „Wohngebiet am Heidegraben“ von 2008 aufgenommen und ist nunmehr auch im 2. Planentwurf enthalten. Gegenüber der Planung 2008 hat sich die Anzahl der Baugebiete deutlich verkleinert, so dass sich auch der zu erwartende Verkehr entsprechend verringern wird. Der Hauptverkehrsfluss der neuen Wohngebiete wird über die neu zu errichtende Planstraße in Richtung Bahnstraße/Hallesche Straße erfolgen. Ein kleinerer Teil des Verkehrs soll jedoch auch in Richtung Gartenstadt Quasnitz abgeleitet werden, insbesondere für Nutzer der nordöstlich liegenden S-Bahn-Haltestelle Leipzig-Lützschena. Daher kann diese Straßenverbindung nicht entfallen. Gemäß einer Verkehrsprognose des Amtes für Umweltschutz ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen und damit die zusätzliche Belastung des bestehenden Wohngebietes jedoch als sehr gering einzuschätzen.

Ferner kam die Anregung, das Flurstück 297 als Verbindung zum Planweg 2 in den Geltungsbereich des B-Planes aufzunehmen und so die Kosten für die Wegeverbindung in den Gesamterschließungskosten zu integrieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da es für das Flurstück 297 kein Planerfordernis besteht. Der vorgesehene Weg ist bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und war aus diesem Grunde auch im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-74 nicht enthalten. Die Kosten für den Wegebau sollen im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages vom Investor des geplanten Wohngebietes übernommen werden.

Ein Hinweis zur Breite des geplanten Wohngebietes und zur Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist in der neuen Begründung zum B-Plan nicht mehr enthalten.

Zudem wurde die GRZ von 0,35 und die Zulassung von Hausgruppen als nicht akzeptabel bezeichnet. In der Überplanung des Gebietes ist die GRZ für die Wohngebiete einheitlich auf 0,3 verringert worden. Hausgruppen sind nicht mehr vorgesehen.

Die Befürchtung von Angrenzern des Plangebietes, sich an den Erschließungskosten für das neue Wohngebiet beteiligen zu müssen, ist unzutreffend. Die Kosten hierfür trägt der Investor per Erschließungsvertrag. Spätere Anliegerpflichten und -kosten sind dann für alle verbindlich in den entsprechenden Satzungen der Stadt Leipzig geregelt.

Der Hinweis auf eine zwischenzeitliche Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes (früheres Lager für Dachdeckerbetrieb) im Plangebiet wurde in der Begründung zum B-Plan in Kapitel 5.2 entsprechend aktualisiert.

Es gab Bedenken gegen die Beschneidung eines Privatgrundstücks für die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born. Dazu ist anzumerken, dass das betreffende Flurstück 301/2 für den Straßenbau nicht mehr benötigt wird.

Es wurde bemängelt, dass ortsuntypische Pulldächer zugelassen werden sollen. Diese gestalterische Festsetzung ist in der neuen Planung nicht mehr vorhanden.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Der östliche Teil des Plangebietes ist überwiegend als Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser konzipiert.

Erschlossen wird dieses Wohngebiet durch eine Erschließungsstraße, die in Anbindung an die Bahnstraße mit einem kleinen Schwenk von Süden nach Norden verläuft und dann an einer Wendeanlage endet.

Mit der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born bis zu dieser neuen Erschließungsstraße besteht eine Anbindung an die östlich gelegene Gartenstadt Quasnitz, eine weitere Wegeverbindung zur Gartenstadt ist in Höhe Jungfernstiege vorgesehen.

Grünordnerisch prägend ist neben einem kleineren, bereits vorhandenen öffentlichen Grünbereich in Randlage des Plangebietes der grünräumlich dominierende Heidegraben. Im offenen Vorfluter fließen hier die Regenwässer vom nördlich gelegenen „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ nach Süden ab.

Westlich an den Heidegraben angrenzend befindet sich das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ vorgesehene Aufforstungsgebiet am Heidegraben (Neuanlage Laubholzwald). Dieses nimmt mehr als die Hälfte der Plangebietsfläche ein.

Im Süden des Plangebietes werden vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen eines Mischgebietes und unter Beachtung der hier vorhandenen Abwasserleitung strukturiert.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Planungskonzept greift nicht auf den bestehenden B-Plan zurück. Im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes ist die im Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ als externe Ausgleichsfläche enthaltene Anpflanzfläche festgesetzt. Diese umfasst die Aufforstung des ca. 8,8 ha großen Areals zu einem Laubholzwald. Ferner ist nachrichtlich der plangenehmigte Heidegraben in östlicher Mitte des Plangebietes gekennzeichnet. Dieser grenzt östlich an die geplante Aufforstung an und verläuft durch das komplette Plangebiet von Nord nach Süd durch einen ca. 3 m tiefen Einschnitt in einer variierenden Gesamtbreite zwischen 15 m und 25 m. Im nördlichen und südlichen Bereich wird er in einem kleinen Abschnitt verrohrt.

Die verkehrlichen Anbindpunkte im Westen, die Gestaltungsidee des bestehenden Plans waren, werden nicht aufgenommen zum Schutz des Biotops der Streuobstwiese Kirschallee, der Aufforstungsfläche und des geplanten Heidegrabens. Die ursprünglich hier geplante mehrgeschossige Bebauung wird nicht weiter verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Breite von ca. 260 m und eine Länge von ca. 450 m. Der Heidegraben splittet das Plangebiet, so dass auf östlicher Seite ca. 50 m breite Siedlungsgebiete entwickelt werden können. Das zukünftige Gebiet wird durch das naturnah gestaltete, offene Grabensystem erheblich aufgewertet.

Östlich des Heidegrabens ist ein neues Wohngebiet in Anbindung an die weiter östlich angrenzende Gartenstadt Quasnitz vorgesehen. Dieses wird durch eine neue, von Süd nach Nord gehende Straße (Planstraße) strukturiert. Die künftige Erschließungsstraße, eine Verlängerung der Straße Zum Kalten Born und eine Zuwegung zum künftigen Heidegraben in Höhe Jungfernstiege trennt die einzelnen Teilbaugebiete des geplanten Wohngebietes.

Die sich ergebenden neuen Wohngebiets-Siedlungsbereiche erhalten durch städtebauliche Festsetzungen ihre Prägung. Es werden drei Gestaltungsmotive entwickelt:

Motiv 1: Westlich der Planstraße (im WA 1 und 4) ist ausschließlich das ortstypische Satteldach zulässig, um im Zusammenhang mit einer Baulinie und der gleichfalls festgesetzten Firstrichtung entlang der Planstraße eine einheitliche Kante zwischen dem Siedlungsbereich und dem Heidegraben zu erreichen.

Motiv 2: Östlich der Planstraße sind im nördlichen und mittleren Bereich (WA 2 und 3) ausschließlich Walmdächer zulässig. Dies eröffnet für Bauherren die Möglichkeit, die immer wieder nachgefragten Eigenheime im Bungalowstil zu errichten.

Motiv 3: Östlich der Planstraße sind im südlichen Bereich (WA 5) neben den Walmdächern auch Zeltdächer zulässig. In Verbindung mit der hier geforderten Bebauung mit II Vollgeschossen sollen damit insbesondere sogenannte zweigeschossige Stadtvillen ermöglicht werden, die architektonisch Bezug nehmen auf die Nachbarbebauung in der Straße Zum Kalten Born. Derartige Gebäude erhalten in der Regel ein Zeltdach oder ein Walmdach mit kleinem First.

Alle Dachformen sind für Lützschena-Stahmeln ortstypisch und harmonisieren sowohl mit der angrenzenden Gartenstadt Quasnitz, als auch mit den Genossenschaftshäusern der Bahnstraße und den Eigenheimen westlich der Straße Zum Kalten Born. Damit wird eine ansprechende Dachlandschaft mit Steildächern erreicht.

Das Bestandsgebiet WA 6 erhält entsprechend der jetzigen Situation die Festsetzung Walmdach.

Die Firstrichtung wird aus stadtgestalterischen Gründen im gesamten Plangebiet (außer im WA 1 und 4) dahingehend festgesetzt, dass sie sich parallel oder senkrecht zur angrenzenden Planstraße ausrichtet. Damit sollen städtebaulich unerwünschte Schrägstellungen der Häuser vermieden werden.

Als Dachfarbe wurden die gängigen, auch in der Gartenstadt Quasnitz vorkommenden Farbtöne rot, braun und anthrazit festgesetzt.

Außer Dachform mit Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung werden keine weiteren Gestaltungsvorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Baufreiheit der Bauherren nicht übermäßig einzuschränken.

Die vorhandene Grünfläche in der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und in westliche Richtung bis zur geplanten Erschließungsstraße verbreitert.

Der Bebauungsplan ermöglicht für das bereits bestehende Mischgebiet im Südosten des Plangebietes eine Neugliederung unter Beachtung der hier befindlichen Abwasserleitung.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch den Neubau einer Erschließungsstraße (Planstraße), die in Anbindung an die bestehende Bahnstraße zunächst in nordwestliche Richtung verläuft und dann etwa 450 m in nord-nordöstliche Richtung abschwenkt. Diese Planstraße endet im Norden mit einer Wendeanlage, die insbesondere den Anforderungen bezüglich Rettungsfahrzeug und Stadtreinigung gerecht wird („Leipziger Wendehammer Variante 1“).

Ein weiterer Anbindungspunkt an das vorhandene öffentliche Straßennetz erhält diese neue Erschließungsstraße durch die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born, wodurch auch eine Verbindung zur östlich angrenzenden Gartenstadt Quasnitz entsteht. Um in Anbetracht der Straßenslänge in der Planstraße Ausweichmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr zu schaffen, wird in Höhe Jungfernstiege eine entsprechende Fläche (5,0 m x 6,0 m) festgesetzt. Hieran angebunden in östliche Richtung führt eine Wegeverbindung zur Gartenstadt Quasnitz, wobei dann auch das außerhalb des B-Planes befindliche Flurstück 297 der Gemarkung Quasnitz in die Erschließung einbezogen wird. Dieser Rad-/Fußweg ist für die Belange der Feuerwehr ausreichend zu befestigen. Eventuell aufzustellende Poller sind mit der Branddirektion abzustimmen.

Sämtliche neu geplante Straßen erhalten eine Straßenbreite von 6 m (inkl. Rückenstütze). Die Ausführung der Straßen wird als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO) empfohlen, womit sich eine Fahrbahn von 5,5 m Breite ergibt. Die Straßengestaltung soll derart erfolgen, dass dem Fahrzeugführer vermittelt wird, er befände sich in einer Straße mit überwiegender Aufenthaltsfunktion. Dadurch wird er veranlasst, Schrittgeschwindigkeit zu fahren.

In der „Alten Gartenstadt Quasnitz“ gilt vollständig Tempo 30. Nicht Bestandteil des B-Planes, jedoch wünschenswert ist, diese Regelung auch für das Bearbeitungsgebiet zu übernehmen.

Die Darstellung des Planotyps B im Anhang III der Begründung zum B-Plan erfolgte nach den „Gestaltungsrichtlinien der Erschließungsstraßen für die Siedlungsgebiete in der Stadt Leipzig“. Gestaltung, Beschilderung und Möblierung sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Die Beschilderung der Verkehrsflächen wird entsprechend den Verkehrsvorschriften durchgeführt. Für die Errichtung von Wege- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen im Plangebiet empfiehlt der Naturschutzbund Beleuchtungskörper vorzusehen, die für nachtaktive Insekten geeignet sind.¹⁸

¹⁸ Stellungnahme Naturschutzbund Sachsen e.V., 20.11.2006

Erschließung durch ÖPNV

Das Plangebiet wird im Süden durch die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) mit einer vorhandenen Straßenbahntrasse erschlossen (Linie 11: Leipzig-Markkleeberg/Ost über Leipzig/Hauptbahnhof nach Schkeuditz). Nordöstlich des Plangebietes an der Bahnstraße befindet sich der Zugang zur S-Bahnstrecke Halle-Leipzig.

Der Mitteldeutsche Verkehrsverbund (mdv) betreibt in Nähe des Plangebietes die Buslinie 190 (Leipzig/Hauptbahnhof - S-Bahnhof Leipzig/Lützschena - Güterverkehrszentrum (GVZ) - Radefeld - Glesien). Die jeweiligen Haltestellen im Ortsteil Lützschena befinden sich im Radefelder Weg und in der Bahnstraße. Damit ist das B-Plan-Gebiet Heidegraben direkt in Richtung GVZ angeschlossen, wodurch das Plangebiet attraktiv wird für Beschäftigte im GVZ.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt analog der straßenseitigen Erschließung über die Bahnstraße und die Straße Zum Kalten Born. Durch die festgesetzte Planstraße erfolgt zugleich auch die fußläufige Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.

Entsprechend der Genehmigungsplanung zum Heidegraben wird hier ein beidseitiger begrünter Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite angelegt. Die Begrünung hat danach so zu erfolgen, dass eine Nutzung für Kontroll- und Instandhaltungszwecke gewährleistet ist. Zur Unterhaltung des Heidegrabens sind die Gewässerrandstreifen beidseitig mit einem Abstand von 2,0 m ab Böschungsoberkante von hochstämmigem Grün freizuhalten. Im Rahmen der Ausgestaltung der künftigen Gehölzfläche westlich des Heidegrabens ist über die Anlegung von Waldwegen, auch entlang des Heidegrabens zu befinden. Gleiches gilt für eine Wegebeziehung zur Kirschallee (westlich des Plangebietes gelegen).

Der vorgesehene Geh-/Radweg im Süden des Plangebietes (nördlich der vorhandenen Straßenbahntrasse) verbindet den nördlich der Halleschen Straße verlaufenden Radweg mit dem vorhandenen straßenbahnbegleitenden Radweg in Richtung Freirodaer Weg. Dieser ist bereits im Bebauungsplan Nr. E-74 „Baugebiet Quasnitz“ festgesetzt worden.

Er wird in einer Breite von 3,0 m als Fuß- und Radweg geführt. Die Bestimmung der Oberflächenmaterialien und der Art des Ausbaus erfolgt in nachfolgenden Planungsphasen. Es wird empfohlen, den Weg zu asphaltieren bzw. eine versiegelte Oberfläche mit Dachprofil auszubilden zur Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Bereiche. Bei der Planung ist die hier befindliche Trinkwasserleitung DN 100 GGG zu beachten.

Stellplätze, Garagen, ruhender Verkehr

Für jede Wohneinheit sind gemäß Sächsischer Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung 1-2 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Vor Garagen oder Carports ist eine "Aufstellfläche" von zumeist 5,0 m zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche planerisch berücksichtigt, die neben der Garagenzufahrt als nicht überdachter Stellplatz genutzt werden kann. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass die Grundstückseinfahrten zweier Grundstücke jeweils nebeneinander liegen. Um durchgehende, straßenraumprägende Vorgartenbereiche zu schaffen, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports, aber auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen Gebäudevorderkante und Straßenbegrenzungslinie eingeordnet werden dürfen. Aus ökologischen Gesichtspunkten erfolgt im Plangebiet die Festsetzung, dass die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten so zu erfolgen hat, dass anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend in der Fläche versickern kann.

9.3.2 Ver- und Entsorgungsanlage/Stadttechnische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss der Flächen an bereits im Umfeld vorhandene Anlagen gesichert werden. Für das Gebiet selbst sind teilweise neue Anlagen zu errichten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfordert die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit 3-achsigem Müllfahrzeug. Dies ist im vorliegenden Erschließungskonzept berücksichtigt. Dabei sind die Erschließungsstraßen so zu befestigen, dass diese mit einer Gesamtlast von 26 t und einer Achslast von 18 t (Achsabstand 1,35 m) dauernd befahren werden können.

Die Fahrkurve von der Halleschen Straße in die Bahnstraße muss für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge dimensioniert sein. Dieser Kreuzungspunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-

Planes, der Ausbau des Kreuzungsbereiches obliegt dem Erschließungsträger der Planstraße in Kooperation mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig.

Für eine geregelte Abfallentsorgung ist es seitens der Grundstückseigentümer erforderlich, die Abfallbehälter am Räumtag im Straßenraum bereitzustellen. Dies ist in der Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ohne Probleme möglich. Da die neue Planstraße als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 StVO) gestaltet werden soll, darf nur auf ausgewiesenen Stellplätzen geparkt werden.

Diese müssen so geplant werden, dass mindestens 3,05 m Durchfahrtsbreite für Abfallsammelfahrzeuge verbleiben. Damit die Abfallentsorgung im gesamten Gebiet gewährleistet ist, darf im Wendehammerbereich nicht geparkt werden. Dafür ist eine entsprechende Beschilderung vorzusehen.

Brandschutz

Die öffentlichen Straßen sind entsprechend der Anforderungen der Branddirektion dimensioniert. Die Wendeanlagen der Stichstraßen entsprechen der Gestaltungsrichtlinie der Stadt Leipzig bzw. der DIN 14090.

Brandschutz/Löschwasserversorgung¹⁹

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem noch herzustellenden öffentlichen Hydrantennetz. Der Grundsatz der Löschwasserbereitstellung muss mindestens 48 m³/h über einen Löschezitraum von 2 Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen der KWL, an die das Gebiet angebunden werden kann, sind in Kapitel 5.5.2 aufgeführt. Für die Trinkwasserversorgung ist eine Vereinbarung zwischen Erschließungsträger und Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH notwendig. In dem entsprechenden Erschließungsvertrag werden die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Trinkwasserversorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

Zwischen geplanten Bäumen und wasserwirtschaftlichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.²⁰

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, neben den Gleisen der Straßenbahn verläuft im Bereich des derzeitigen Fußweges eine 100- bzw. 200-TW-Leitung. Diese Leitungstrasse muss beim Ausbau bzw. Neubau des Geh-/Radweges beachtet werden.

Gasversorgung

Sowohl die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee westlich des Plangebietes (1. Bauabschnitt des B-Planes E-74) als auch das Wohngebiet der Gartenstadt werden mit Erdgas versorgt. Es wird daher empfohlen, ebenso das Plangebiet (Wohngebiet) mit Gasleitungen zu erschließen, um Gas als Heizenergieträger bereitstellen zu können.

In 5.5.2 ist die vorhandene Gasmitteldruckleitung der MITGAS GmbH in der Bahn- bzw. Halleschen Straße genannt, mittels dieser die gastechnische Erschließung des Plangebietes möglich wäre. Dazu wird der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.²¹

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser soll im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser kann nach Aussage der KWL in das vorhandene System eingeleitet werden. Es wird über das Abwasserpumpwerk Lützschena-Quasnitz der Kläranlage Leipzig - Rosenthal zugeführt.²²

Auf dem Flurstück 64/2 befindet sich die AW-Leitung DN 800, die bei Überplanungen beachtet werden muss.

¹⁹ Brandschutzamt, Schreiben vom 24.05.2006

²⁰ KWL, Stellungnahme vom 18.04.2001

²¹ MITGAS, Stellungnahme vom 30.10.2008

²² KWL, Stellungnahme vom 20.12.2006

Von der Bahnstraße kommend führt eine AW-Leitung im Ei-Profil 900/1350 nach Südwesten. Diese kreuzt die Flurstücke 61/2, 61 b und 61/6 der Gemarkung Quasnitz. Bei Überbauungen der Grundstücke muss diese Leitungstrasse bzw. deren Schutzstreifen beachtet werden. Auf Grundlage des Grundbuchreinigungsgesetzes i.V.m. der Rechtsdurchführungsverordnung ergibt sich ein beidseitiger freizuhaltenen Schutzstreifen von 5,00 m. Die Anpflanzung von Bäumen und die Errichtung größerer baulicher Anlagen ist hier nicht zulässig. Sonstige Anpflanzungen und die Errichtung kleinerer Bauwerke (z.B. Pkw-Stellplätze) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.²³

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu belassen und zu versickern. Je nach örtlichen Bedingungen sind auf den Grundstücken die Möglichkeiten zur Sammlung und Versickerung zu prüfen. Als mögliche Rückhaltesysteme bieten sich an: Regentonnen, Zisterne, Muldenversickerung, Drainage u.a. Der Bauherr sollte sich hierzu fachlich beraten lassen. Es wird empfohlen, standortkonkrete hydrogeologische Bodengrundgutachten über die Versickerungsfähigkeit unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen, da mit wechselhaftem Baugrund zu rechnen ist.²⁴ Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bittet um Zustellung erstellter Gutachten. Eventuell geforderte Nachweise sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen. Nur wenn eine Versickerung im Einzelfall aufgrund ungünstiger Bodeneigenschaften nachweislich nicht möglich ist, kann von dieser Festsatzung abgewichen werden. Das Niederschlagswasser oder Teile davon sind dann anderweitig genehmigungspflichtig zu entsorgen (Heidegraben).

Für die Regenwassernutzung in Brauchwassersystemen wird seitens der KWL darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserversorgung im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung und im Haushalt vor möglicher Beeinflussung dauerhaft und sicher zu schützen ist. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um unzulässige Verbindungen zwischen Trinkwasser-Installation und Regenwassernutzungsanlage und damit eine Verunreinigung des Trinkwassers auszuschließen.

Voraussetzung für die Regenwassernutzung ist die laut der betreffenden Wasserversorgungssatzung erforderliche „Teilbefreiung von Benutzerzwang der öffentlichen Wasserversorgung“ durch das Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig bzw. den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig – Land.“²⁵

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen östlich des Heidegrabens (im wesentlichen die Planstraße) soll über Trennsystem in den Heidegraben eingeleitet werden. Hierfür wurde im Zusammenhang mit dem Erschließungsvorhaben „Regenwasserentsorgung B-Plan-Gebiet Nr. 383 - Industriegebiet östlich der Radfelder Allee“ eine maximale Einleitmenge von 20 l/s festgesetzt.²⁶ Nach erneuter Abstimmung am 06.07.2012 konnte dieser Wert auf 60 l/s hochgesetzt werden. Notwendige Fachplanungen bezüglich der Regenwasserentsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Gleichzeitig ist dabei die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung nach ATV M 153 zu prüfen. Vor dem Verkauf der einzelnen Grundstücke werden die ggf. notwendigen Leitungsbereiche dinglich gesichert.

Auf der Nordseite der Straßenbahntrasse verläuft ein offener Graben, welcher der Regenwasserentsorgung der Bahntrasse dient.

Elektro-Versorgung²⁷

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für den Standort wird eine Versorgungsfläche von ca. 4,5 m x 4,5 m erforderlich. Eine Fläche für den Standort ist im Plangebiet in der Nähe der Bahnstraße/Ecke Planstraße festgesetzt und soll mittels Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Geplante Versorgungsstrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum vorzugsweise in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radweg oder Grünstreifen) einzuordnen. Hierfür wird eine Trassenbreite von 0,8 m benötigt.

²³ KWL, Stellungnahme vom 20.12.2006

²⁴ LfULG, Stellungnahme vom 04.11.2008

²⁵ KWL, Stellungnahme vom 08.11.2006

²⁶ Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 28.02.2012

²⁷ envia, Stellungnahme vom 18.10.2006

Die Envia Verteilernetz GmbH weist auf die Einhaltung von Trassenbreiten und Schutzstreifen hin. Für die Kabeltrassen sind 2,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen, d.h. jeweils 1,0 m rechts und links des Kabels.

Niederspannungsfreileitungen benötigen eine Kabeltrasse von 6,0 m, Mittelspannungsfreileitungen eine Trasse von 15,0 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,0 m erreichen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass entsprechend dem weiteren Planungsfortschritt die Versorgung mit elektrischer Energie abzustimmen ist. Zu diesem Zeitpunkt werden die Anschlusskosten und Leistungsteile der Baukostenzuschüsse ermittelt.²⁸

9.4 Grünkonzept

Parallel zur Erarbeitung des ersten Bebauungsplanentwurfes wurde durch das Büro Terra IN ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Teil des Grünordnungsplanes ist ebenfalls das grünordnerische Konzept, das in enger Verzahnung mit dem städtebaulichen Konzept erstellt wird und Grundzüge der Grüngestaltung im Gebiet formuliert. (vgl. auch Kapitel 6.1.4)

Ziel des Grünkonzepts ist es, der exponierten Lage des Gebiets am Rand der Ortslage Lützscheda Rechnung zu tragen und durch großzügige Grünstrukturen zwischen Ortslage bzw. bestehenden Wohngebieten und dem landwirtschaftlichen Umfeld zu vermitteln. Das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist durch einige bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Grünflächen geprägt.

Die am deutlichsten das Plangebiet prägende Grünstruktur ist der namensgebende Heidegraben, der das Plangebiet auf seiner gesamten Länge von 450 m in Nord-Süd-Richtung teilen wird. Der derzeit als Teil des Abwassersystems verrohrt durch die Gartenstadt geführte Heidegraben wird zur Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung aus der Porschewerk-Erweiterung offengelegt und gibt dem Gebiet neue Qualitäten in ökologischer Hinsicht.

Der gesamte Bereich westlich des Heidegrabens ist im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme (Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen (Neuanlage eines Laubholzwaldes, etwa 8,78 ha). Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Südwesten dieser Fläche werden mit eingebunden.

An diese geplante Laubwaldfläche schließt im Westen außerhalb des Plangebiets eine weitere bestehende Grünfläche an, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-74 als Grünfläche festgesetzt ist. Diese Grünstruktur setzt sich nach Norden in der Kirschallee fort, welche die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet, jedoch außerhalb gelegen ist. Die Streuobstwiese, eine mehrreihige Obstbaumallee mit unterschiedlich alten Bäumen ist ein gemäß § 26 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop. Die beschriebenen Grünflächen begleiten als zusammenhängende Grünstruktur die westliche Grenze des Geltungsbereichs. Die Flächenkulisse entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans E-74. Diese „Grüne Grenze“ ist optisch deutlich wahrnehmbar.

Am östlichen Rand ist die grüne Einfassung weniger deutlich ausgeprägt und besteht in erster Linie aus einer öffentlichen Grünfläche und den Gärten der angrenzenden Wohngrundstücke. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte, bestehende Gehölzfläche an der Kreuzung Charlottenweg/Zum Kalten Born ist durch einen erhaltenswerten Baumbestand gekennzeichnet und steht auf Grund der lichten Gehölzausstattung als beispielbarer Freiraum zur Verfügung. In westliche Richtung soll die Grünfläche leicht erweitert werden. Noch weniger Grün befindet sich (insbesondere aus funktionellen Gründen) im südöstlichen Teil des Plangebietes. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes können diese Mischgebietsflächen im Rahmen künftiger Baumaßnahmen noch eine intensivere Begrünung erhalten.

Mit insgesamt fast 74 % Grünflächen (einschließlich der Ausgleichsmaßnahme „Heidegraben“ und Ausgleichsfläche Porsche) verfügt das Wohngebiet über einen hohen Anteil öffentlich zugänglicher Grünflächen. Hinzu kommt die Begrenzung der Bebaubarkeit der privaten Wohn-Grundstücke auf 30 % der Grundstücksflächen (Hauptgebäude), so dass von einer intensiven Durchgrünung des Gebiets gesprochen werden kann.

²⁸ envia, Schreiben vom 05.04.2001

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 65/3 und 61/1 |
| im Osten | auf der westlichen Grenze der Flurstücke 61/5, 61/4 und 301/2. In Flucht dieser Grenze werden die Flurstücke 301/3, 301/9 und (teilweise) 301/10 geteilt. Weiter auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks 301/4.
Weiterhin auf der östlichen Grenze des Flurstücks 61/5, folgend die nördliche, östliche und weiter südöstliche Grenze des Flurstückes 60d bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 283, weiter einen Teil der südlichen Grenze des Flurstücks 283.
Dieser Teil wird durch die Flucht der südöstlichen Grenze der Bahnstraße (Flurstück 198/1) auf die südliche Grenze des Flurstücks 283 fixiert. Abschließend weiter auf der Flucht, die durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 198/1 bestimmt wird. |
| im Süden | auf der südlichen Grenzen der Flurstücke 198/1, 61c, 61d, 61/6, 64a, 64/2, 64c, weiter auf der westlichen Grenze des Flurstücks 64c und der südlichen Grenze des Flurstücks 65/3 sowie |
| im Westen | auf der südwestlichen Grenze des Flurstücks 65/3, weiter auf der westlichen Grenze des Flurstücks 69/2 und der westlichen Grenze des Flurstücks 65/3 |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst damit die Flurstücke 60d, 61/2, 61/4, 61/5, 61/6, 61b, 61c, 61d, 64/2, 64a, 64c, 65/3, 69/2, 69c, 198/1 (teilweise), 283, 301/2, 301/3 (teilweise), 301/9 (teilweise), 301/10 (teilweise) der Gemarkung Quasnitz.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Grenzen des seit dem 19.12.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-74 "Baugebiet Quasnitz" der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln. Das Plangebiet entspricht dem östlichen Bereich des rechtskräftigen B-Planes.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist, ausgehend von dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept, insbesondere gegliedert in:

- **Baugebiete**, festgesetzt als allgemeine Wohngebiete bzw. im südlichen Teil des Plangebietes auch als Mischgebiet (Näheres siehe Kapitel 12),
- **Verkehrsflächen**, festgesetzt als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Näheres siehe Kapitel 13)
- **Grünfläche**, hier: öffentliche Grünfläche (Näheres siehe Kapitel 9.4)
- Flächen für **Versorgungsanlagen** (Näheres siehe Kapitel 17)
- **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** im Westen des Plangebietes - Neuanlage Laubholzwald (Näheres siehe Kapitel 9.4 und 14.3.6)
- **Fläche des Heidegrabens** als offene Entwässerungsanlage und Grünbereich, der sich von Nord nach Süd durchs Plangebiet erstreckt (nachrichtliche Übernahme)

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

zeichnerische Festsetzung

12.1.1 Es wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festsetzt.

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

Begründung:

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend zu Wohnzwecken. Die in der Planzeichnung dahingehend getroffene Festsetzung erfolgt zur Entwicklung eines Wohngebietes. Dieses soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung, insbesondere in die östlich gelegene eigenständige Gartenstadt Quasnitz, konfliktfrei einfügen.

Es handelt sich um ein, durch festgesetzte Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung strukturiertes Baugebiet, welches lagebedingt und aufgrund von unterschiedlichen Festsetzungen zu Geschossigkeit und örtlichen Bauvorschriften in die **Teil-Baugebiete WA 1 bis WA 6** untergliedert wird.

In den Teilbaugebieten werden in Anlehnung an die Umgebungsbebauung Einzelhäuser, eine Grundflächenzahl von 0,3 im Sinne einer lockeren Bebaubarkeit und Steildächer festgesetzt, um eine gewisse Einheitlichkeit und dadurch eine Gebietstypik zu erreichen.

Ein Unterschied zwischen den einzelnen Baugebieten besteht insbesondere in der unterschiedlichen Zulässigkeit von Dachformen und in der Geschossigkeit. Je nach Lage sind Satteldächer, Walmdächer und/oder Zeltdächer zulässig (siehe hierzu Kapitel 18). Für das WA 6 (Bestandsgebäude) gilt die Festsetzung Walmdach.

WA 1	Teil-Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Satteldächer zulässig, Firstrichtung parallel zur Planstraße
WA 2	Teil-Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Walmdächer zulässig, Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Planstraße
WA 3	Teil-Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Walmdächer zulässig, Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Planstraße
WA 4	Teil-Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, I Vollgeschoss, hier sind Satteldächer zulässig, Firstrichtung parallel zur Planstraße
WA 5	Teil-Baugebiet an der Haupterschließungsstraße, II Vollgeschosse zwingend, hier sind neben Walmdächern auch Zeltdächer zulässig
WA 6	Teilbaugebiet an der Bahnstraße, nur Walmdach zulässig

12.1.2

*In den WA sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]*

Begründung:

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

Die Teil-Baugebiete sollen überwiegend dem Eigenheimbau vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Nicht störende Handwerksbetriebe, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bei diesen im WA zulässigen Nutzungen keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

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

12.1.3

In den WA werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

In den WA soll überwiegend Wohnnutzung entstehen. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

Damit sollen auch hier insbesondere solche Entwicklungen im Baugebiet vermieden werden, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen können.

Auswirkung dieser Festsetzung ist, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet nicht zulässig sind. Es sind im Plangebiet wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren. Die mit der Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Störwirkungen, z.B. durch eine intensivere Flächeninanspruchnahme oder höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewollt. Weiterhin würden diese Nutzungen der Einbindung in das Landschaftsbild entgegen stehen.

12.1.4

zeichnerische Festsetzung

*Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO]*

Begründung:

Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt zum einen zur Entwicklung von gewerblichen Angeboten, die der Einzelhandelsversorgung des Gebietes (Leipziger Laden) dienen sollen und zum anderen der Strukturierung und Erweiterung des Wohn-Gewerbegebiets südlich der Planstraße.

MI	Baugebiet, in dem für die vorhandenen, baurechtlich genehmigten Gebäude Bestandsschutz gilt. Neubebauungen sollen sich an der Planstraße und Bahnstraße entwickeln können, um so eine bauliche Eingangssituation zu gestalten.
----	--

12.1.5

*Im Baugebiet MI sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]*

Begründung:

Vergnügungsstätten widersprechen der Verträglichkeit zu den nördlich geplanten Wohngebieten. Diese Einrichtungen würden zu nicht gewünschten sozialen Konflikten im Plangebiet und der näheren Umgebung führen und auch Lärm und höheres Verkehrsaufkommen in kurzen Zeitfenstern verursachen.

12.1.6

*In den Baugebieten WA und MI sind Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der Leipziger Sortimentsliste als Hauptsortimente führen auf den Baugrundstücken nicht zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB]*

Begründung:

In den Baugebieten WA und MI sind Einzelhandelsbetriebe mit dem genannten Sortiment aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie aufgrund ihres zum Teil erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie können den beabsichtigten Charakter des Gebietes negativ beeinflussen und werden daher ausgeschlossen.

Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aufgehoben. Damit ist die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet nicht mehr möglich. Dadurch werden Entwicklungen vermieden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.

12.1.7

*Abweichend von der Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind sogenannte „Leipziger Läden“ in den Baugebieten WA und MI allgemein zulässig. Bei diesem Betriebs- und Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und dabei eine Verkaufsflächengröße von 150 m² nicht überschreitet.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB]*

Begründung:

Die Zulässigkeit der Festsetzung ist gegeben, da es sich beim „Leipziger Laden“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp handelt.

Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus der Festsetzung 1.1.4 ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und es bleibt die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um.

Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Leipzig oder der Nachbargemeinde Schkeuditz sind deshalb auch bei Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchstabe g).

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. kleine Bäckerei, Fleischerei) und erfüllen als Treffpunkt eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet

zeichnerische Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Teil-Baugebieten auf 0,3 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, die Realisierung der gewollten baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet: Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem hohen Freiflächenanteil. Der Charakter einer lockeren Eigenheimbebauung wird ermöglicht.

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

12.2.2 Grundflächenzahl im Mischgebiet

zeichnerische Festsetzung

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im MI auf 0,5 festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]*

Begründung:

Im Mischgebiet wird durch die festgesetzte Überbauung die Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, um ebenso eine lockere Bebauung im südlichen Plangebiet zu gewährleisten und den Grad der Versiegelung in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet adäquat niedrig zu halten.

12.2.3 Geschossigkeit

zeichnerische Festsetzung

*Die zulässige Geschossigkeit wird in den WA 1, 2, 3 und 4 mit maximal 1 Vollgeschoss, im WA 5 mit zwingend 2 Vollgeschossen, im WA 6 mit maximal 2 Vollgeschossen und im MI mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO]*

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist die Realisierung einer ortstypischen Eigenheimsiedlung, welche sich auch in das Landschafts- und Ortsbild einpasst. Die Wohnsiedlung an der Kirschallee ist überwiegend eingeschossig, die Gartenstadt ist in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Im nördlichen, mittleren und westlichen Teil der neuen Wohngebiete wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt (WA 1 bis WA 4). Dies ermöglicht maximal ein Vollgeschoss zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss, welches dann kein Vollgeschoss ist. Damit erreicht der überwiegende Teil der neuen Baugebiete eine harmonische Bauhöhe, die auch mit der Umgebungsbebauung korrespondiert.

Abweichend davon soll die Bebauung im WA 5 zwingend mit II Vollgeschossen erfolgen. Wie bereits ausgeführt, sollen hier zentriert sogenannte zweigeschossige Stadtvillen entstehen, die insbesondere bei bauwilligen jungen Familien öfters nachgefragt sind. Die Lage im Plangebiet harmonisiert mit der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung in der Straße Zum Kalten Born und insbesondere mit den mehrgeschossigen, südöstlich benachbarten Genossenschaftshäusern in der Bahnstraße.

Im Mischgebiet im südlichen Plangebiet wird eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Dies wird festgesetzt, da dieses Baufeld an die Hallesche Straße grenzt und an dieser eine höhere Bebauung typisch ist. Die zulässige Bebauung soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zusätzlich schirmt die höhere Bebauung die nördlich anschließenden Bereiche vor dem Verkehrslärm der Halleschen Straße ab.

12.2.4 Traufhöhe im Mischgebiet

zeichnerische Festsetzung

Die Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Bezugshöhe darf im MI 10 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe beträgt 106,76 m NHN.

Begründung:

Im Mischgebiet ist eine Traufhöhe von maximal 10 m festgesetzt. Damit wird zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit von III Vollgeschossen aus städtebaulichen Gründen die vertikale Ausdehnung der Gebäude geregelt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die in der näheren Umgebung des Mischgebietes (entlang der Halleschen Straße) vorgeprägte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die angegebene Bezugshöhe von 106,76 m ist die derzeit vorhandene natürliche Geländehöhe an der südlichen Grenze des Plangebietes.

12.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

12.3.1 Bauweise

zeichnerische Festsetzung:

*In den WA 1 bis 6 sind nur Einzelhäuser (offene Bauweise) zulässig.
[§ 22 Abs. 2 BauNVO]*

Begründung:

Das Errichten von Einzelhäusern ist auf allen Wohnbaugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Dies entspricht auch der Absicht der Stadt Leipzig zur nachfrageorientierten Bereitstellung von Baugrundstücken für Einzelhäuser (siehe auch Kapitel 3). Mit dieser Festsetzung haben die Hauptgebäude (städtebaulich gewollt) einen Abstand zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen entsprechend der Sächsischen Bauordnung einzuhalten.

12.3.2 Stellung baulicher Anlagen; Firstrichtung

Die Firstrichtung der Hauptgebäude bzw. die Traufe bei Hauptgebäuden mit Zeltdächern in den WA 2, 3 und 5 hat parallel oder senkrecht zur unmittelbar vor dem jeweiligen Baugrundstück gelegenen Straße zu verlaufen. Bei Grundstücken, die an mehreren Straßen liegen, ist die Straße maßgeblich, wo sich der Grundstückszugang befindet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Für alle Hauptgebäude auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten (außer WA 6) wird die Firstrichtung festgesetzt. Dabei soll die Firstrichtung (und damit das Gebäude an sich) entweder parallel oder senkrecht zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche ausgerichtet werden. Damit orientieren sich die vorgesehenen Eigenheime im geplanten Wohngebiet am Verlauf der Planstraße.

Diese Straße ist die Haupteerschließungsstraße, sie soll daher stadträumlich besonders geordnet und als Hauptachse wahrgenommen werden. Schiefstellungen der künftigen Eigenheime sind damit ausgeschlossen. Da Zeltdächer keinen First besitzen, gilt die Festsetzung zur Gebäudeausrichtung bei Hauptgebäuden mit Zeltdach analog für die Traufe. Somit ist auch hier eine Orientierung am Straßenverlauf gegeben.

Die (wenigen) Eckgrundstücke im Plangebiet, die jetzt oder zukünftig an mehreren Straßen liegen, haben eine gewisse Wahlmöglichkeit. Mit der Festlegung des Grundstückszugangs wird auch die maßgebliche Straße für die Ausrichtung des Firstes bestimmt.

Mit der Wahlmöglichkeit, die Firstrichtung entweder parallel oder senkrecht zur Straße auszurichten, ist auch eine Flexibilität hinsichtlich der Anbringung von Solarenergieanlagen auf den Dächern gegeben. Eine Ausrichtung nach Süden hin ist weitgehend möglich, wobei jedoch eine hundertprozentig optimale Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung erneuerbarer Energien hinter den städtebaulichen Belangen zurücktreten muss.

zeichnerische Festsetzung:

Die Firstrichtung der Hauptgebäude in den WA 1 und 4 hat parallel zur unmittelbar vor dem jeweiligen Baugrundstück gelegenen Straße zu verlaufen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Die WA 1 und WA 4 befinden sich am westlichen Rand des neuen Baugebietes, unmittelbar angrenzend an den geplanten Heidegraben. Hier, zur freien Landschaft hin, soll sich eine klare Gebäudekante herausbilden. Mit der Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Planstraße wird dieses städtebauliche Ziel in Verbindung mit der gleichfalls festgesetzten Baulinie erreicht. Zudem wird damit der Straßenverlauf unterstrichen und erkennbar eine klare städtebauliche Struktur geschaffen. Auch hier muss eine hundertprozentig optimale Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung erneuerbarer Energien hinter den stadtgestalterischen Belangen zurückstehen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

12.4.1

zeichnerische Festsetzung

Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

[§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) sind mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Größe der Baufenster ist großzügig geplant, um auch größere Haustypen und insbesondere Wohnhäuser im Bungalowstil („Wohnen auf einer Ebene“) zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 beträgt die Baufenstertiefe 16,0 m, womit variable Haustiefen innerhalb des Baufensters sowie eine optimale Ausnutzungen der späteren Baugrundstücke ermöglicht werden. Der Abstand zwischen dem Baufenster und der Planstraße bzw. der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born beträgt 5,0 m, fixiert mit einer Baulinie bzw. einer Baugrenze (Eckgrundstück Zum Kalten Born). Mit der Baulinie wird eine einheitliche Bauflucht und eine einheitliche, unbebaute Vorgartenzone erreicht und gleichzeitig auch die Lage der beiden südlichsten Gebäude im WA 4 und 5 fixiert. Für seitliche Abstände zwischen Baufenster und öffentlicher Grünfläche bzw. Wegeverbindung zum Heidegraben sind 3,0 m festgesetzt, also der Mindestabstand nach der Landesbauordnung. Mit 4,5 m ist der Abstand zwischen südlicher Baugrenze im WA 3 bzw. nördlicher Baugrenze im WA 5 und geplantem Rad-/Fußweg in Höhe Jungfernstiege festgesetzt worden. Dieser ist damit als Vorgartenzone in Anlehnung an die Vorgartenzone zur Planstraße (5,0 m) ausreichend bemessen, kann aber infolge der geringeren Verkehrsbedeutung etwas kleiner in der Breite ausfallen als die Fläche entlang der Planstraße.

Auf 3,0 m wird der Abstand zwischen Baufeld (im WA 1 und WA 2) und Wendeanlage festgesetzt. Dieses Maß ist ausreichend für einen kleinen Vorgarten, der hier auf Grund der Abgeschlossenheit (Sackgasse) nicht mehr diese hohe städtebauliche Bedeutung besitzt. Zudem soll das Baufeld auch hier eine Bebauung ermöglichen (Anordnung kleinerer Haustypen oder Garagen/Nebengebäude möglich).

Der Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze in den WA 1 und 2 und der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt 5,0 m. Damit wird ein angemessener Abstand zur freien Landschaft gewahrt. Sollte der hier ausgeflurte Wirtschaftsweg zu einem späteren Zeitpunkt als Rad-/ Gehweg aktiviert werden, wäre dann an dieser Stelle eine von Hauptgebäuden freie Vorgartenzone in der für das Plangebiet typischen Breite vorhanden.

Ein weiteres Baufenster umgibt das vorhandene Mehrfamilienwohnhaus Bahnstraße 9 im WA 6. Um hier Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, ist das Baufenster insbesondere in nordöstliche Richtung größer als der Bestand.

Die Bautiefen im Mischgebiet ergeben sich zum einen aus dem vorhandenen Gebäudebestand, zum anderen aus der Beachtung der hier das Gebiet kreuzenden Abwasserleitung einschließlich Schutzstreifen. Zudem ist eine Vorgartenzone zur Planstraße, zur Bahnstraße, zum Heidegraben und zur Halleschen Straße vorgesehen. Die Breite der Vorgärten variiert hier leicht. Zur verkehrsreichen Halleschen Straße sind wie im WA 5,0 m vorgesehen. Das vorhandene, bestandsgeschützte Wohnhaus Hallesche Straße 140 liegt demzufolge teilweise außerhalb des Baufensters. Bei einem späteren Neubau ist es dann gegenüber dem jetzigen Standort weiter nördlich anzuordnen.

12.4.2

*Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) sind in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) und vorderer Gebäudekante mit ihren seitlichen Verlängerungen nicht zulässig.
[§12 Abs. 6 BauNVO]*

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, dass alle baulichen Anlagen hinter den Hauptgebäuden zurückbleiben, um eine stadträumliche Gestaltung mit von aufsteigenden Bauwerken freigehaltenen Vorgartenbereichen und damit zusammenhängenden Grünbereichen zu ermöglichen. Diese Festsetzung gilt auch für die seitlichen Verlängerungen der Flächen zwischen Hauptgebäude und Straße in den Kreuzungsbereichen.

12.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
[§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB]*

Begründung:

Die Festsetzungen folgen den Leitlinien des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020“ (RB IV 1595 vom 20.05.09) und des „Wohnungspolitischen Konzeptes/Wohnraumversorgungskonzeptes 2009“ (RB IV 1567 vom 22.04.09): Die Stadt Leipzig will mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die innerstädtische Eigentumsbildung stärken und die Rahmenbedingungen für die Bildung und das Dasein von Familien mit Kindern verbessern.

Dazu gehört auch, die Voraussetzungen zu schaffen, für eine ausreichende, nachfrageorientierte Baulandbereitstellung, um Abwanderungen zu verhindern und bzw. zuziehenden Haushalten die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Dementsprechend konzentriert sich der Teilplan Wohnungsbau des STEP W+S (vgl. 6.2.2) auf das Segment des selbstgenutzten Wohneigentums und zielt darauf, die Eigentumsquote in Leipzig zu steigern, die mit 15 % immer noch zu niedrig ist.

Darüber hinaus soll mit der Festsetzung gewährleistet werden, dass das neue Wohnungsangebot im Neubaugebiet im Einklang mit der Bestandsentwicklung steht und ihre gewachsenen Qualitäten nicht beeinträchtigt. Der Leipziger Wohnungsmarkt weist nach wie vor erhebliche Angebotsüberhänge und damit Wohnungsleerstände auf. So soll vermieden werden, dass neue Konkurrenzen geschaffen werden, die sich hemmend auf die Sanierungstätigkeit in anderen Siedlungsbeständen auswirken.

Die Festsetzungen tragen somit zu einer nachfragegerechten Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots in Leipzig bei.

Zudem soll mit der Festsetzung eine Homogenität der Wohngebiete gewährleistet werden.

Die Festsetzung gilt nicht für das WA 6 mit seinem Bestandsgebäude Bahnstraße 9 (Fl. 282, Gemarkung Quasnitz) im WA 6. Dieses Wohnhaus ist Bestandteil des Ensembles der Wohnungsgenossenschaftsgebäude an der Bahnstraße und soll in seiner Nutzung als Mehrfamilienhaus auch erhalten bleiben.

12.6 Höhenlage von baulichen Anlagen

Für alle (Teil-)Baugebiete, außer WA 4, 5 und 6 wird festgesetzt:

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

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

Begründung:

Um zusätzlich zur Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit Einfluss auf die Gebäudehöhe nehmen zu können, erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe.

Mit dieser Festsetzung wird ausgeschlossen, dass Kellergeschosse oder Souterrainetagen für Wohnzwecke genutzt werden können und somit Wohnhäuser mit besonders hohen Sockelgeschossen gebaut werden. Es schließt sich aus, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung mit den festgesetzten 0,5 m i.d.R. für Wohnnutzung nicht realisiert werden kann. Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem sinnvollen Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Für die Teil-Baugebiete WA 4 und 5 gilt die Festsetzung nicht, da auf Grund der gegebenen natürlichen Geländeprofilierung für die Erschließungsstraße (Planstraße) auch eine variable Höhenlage nicht ausgeschlossen werden soll. Durch den Vorhabenträger der Erschließungsmaßnahmen kann die Höhenlage der Planstraße in unmittelbarer Nähe zur Mündung Bahnstraße in der Höhe der Bahnstraße realisiert werden. Damit ist die Erschließung des Mischgebietes sowohl von der Halleschen Straße als auch von der Planstraße möglich.

Die Planstraße würde sich dadurch tiefer in das bestehende Geländeniveau „eingraben“. Die Baufelder im Teil-Baugebiet 4 und 5 könnten auch entsprechend des natürlichen Niveaus bebaut werden, und würden sich ca. 1.00m über dem Straßenniveau befinden. Dieses Motiv, dass die Straße sich zwischen den Wohnhäusern „eingräbt“, die Wohnhäuser daher eine Stützmauer straßenseitig erhalten gibt es ebenfalls in der Gartenstadt. Es wird städtebaulich begrüßt, würde dieses Motiv auch hier Anwendung finden.

Auch das WA 6 wird von dieser Festsetzung nicht erfasst, da es sich um ein bereits bestehendes Gebäude handelt, keine Neubauabsichten bestehen und daher auch kein diesbezügliches Steuerungserfordernis besteht.

13. Verkehrsflächen

13.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

zeichnerische Festsetzung

Es werden für die Erschließung überwiegend Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung der anliegenden Baugrundstücke. Die Straßenverkehrsflächen werden zur Umsetzung des Erschließungskonzeptes in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Gestaltungsplan (Anhang III) ist der Querschnitt auf Grundlage der Gestaltungsrichtlinien von Erschließungsstraßen²⁹ dargestellt, der eine mögliche Umsetzbarkeit zeigt (Planstraße Typ B). Die detaillierte Abstimmung und Ausführung ist Bestandteil weiterer Planungsphasen.

Planstraße Typ B

Der Planstraßentyp findet Anwendung für die Haupterschließungsstraße inklusive Wendeanlage (Planstraße) und die Verlängerung der Straße Zum Kalten Born.

Der Querschnitt orientiert sich an den o.g. Gestaltungsrichtlinien: einer Mischverkehrsfläche in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

Damit wäre ein Straßenquerschnitt von 5,5 m mit beidseitigen Borden realisierbar. Den Belangen der Versorgungsträger (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist Rechnung getragen. Die Straße endet mit einem Wendehammer unter Beachtung der Forderungen der Versorgungsträger.

Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens könnte die Straße ohne Hochbord ausgebildet werden. In Höhe der Straße Jungfernstiege wird östlich der Planstraße eine kleine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge entsprechend den Richtlinien der Stadt Leipzig angeordnet, um besonderen Verkehrssituationen gerecht zu werden (z.B. am Tag der Müllabfuhr, bei Rettungseinsätzen etc.).

Alle Straßen (Planstraße mit Wendeanlage, Bahnstraße – südlicher Bereich, Verlängerung der Straße Zum Kalten Born) und Wege (zum Heidegraben, Rad-/Gehweg nördlich der Straßenbahntrasse) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die uneingeschränkte öffentliche Nutzung zu gewährleisten. Private Erschließungsflächen mit festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eingeschränkte Nutzergruppen sind nicht gewollt.

Damit liegt die Erschließung, Straßenplanung und Wartung in Verantwortung der öffentlichen Koordination, hier der Stadt Leipzig.

Das sich außerhalb des Plangebietes befindliche städtische Flurstück 297 der Gemarkung Quasnitz wird als Wegeverbindung zwischen der neuen Planstraße und der Gartenstadt Quasnitz Bestandteil der Gesamterschließung (äußere Erschließung) des neuen Wohngebietes. Im Rahmen der Erstellung des Straßenbauprojektes und des Erschließungsvertrages mit dem Investor wird dann auch die Breite und die Beschaffenheit des künftigen Weges festgelegt.

Die notwendigen Flächen für die öffentlichen Straßen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des Erschließungsträgers. Die (vorhandene) Bahnstraße und ein Teil der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born sind städtisches Eigentum.

Die Anbindung der Planstraße an die vorhandene Bahnstraße wurde in ihrer Lage so gewählt, dass möglichst wenig Fläche von angrenzenden Flurstücken benötigt wird. Da das Flurstück des Investors (Fl. 61/5) in seiner Breite zur Bahnstraße nicht ausreichend ist, werden von den Nachbargrundstücken Fl. 283 und 61/2 für die Straßenkurven der neuen Planstraße kleinere Flächen benötigt. Der notwendige Grunderwerb soll durch den Investor des Wohngebietes erfolgen. Hierzu hat es bereits Gespräche zwischen Investor und Grundstückseigentümer gegeben. Falls diese trotz allem nicht zum Erfolg führen, sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

Die Realisierung der Verkehrsflächen erfolgt mittels Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor der Wohngebietes und der Stadt Leipzig. Dabei werden auch die Maßnahmen für die äußere Erschließung (z.B. Ausbau Fl. 297, Ausbau Kreuzungspunkt Hallesche Straße/Bahnstraße) in die Vertraglichkeiten mit einbezogen. Das Vertragswerk wird auch die Übertragung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (nach deren Herstellung) an die Stadt Leipzig beinhalten.

²⁹ Gestaltungsrichtlinie der Erschließungsstraße für Siedlungsgebiete in der Stadt Leipzig vom 18.12.2000

13.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

zeichnerische Festsetzung

Es werden für die Erschließung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

An der Südgrenze des B-Plan-Gebietes, entlang der Straßenbahnlinie wird ein 3,0 m breiter Rad-/Gehweg festgesetzt, um eine Wegeverbindung zwischen der Halleschen Straße/Bahnstraße und dem Wohngebiet Freirodaer Weg zu schaffen. Diese Verbindung ist bereits durch „Trampelpfade“ gekennzeichnet, wodurch die Notwendigkeit dieser Trasse eine zusätzliche Bestätigung erfährt. Gleichzeitig erschließt diese Wegeverbindung die nördlich gelegene Aufforstungsfläche einschließlich Heidegrabenbereich und ist somit ein Baustein für die Naherholung.

Zwischen dem Heidegraben und der Planstraße bzw. dem Fl. 297 der Gemarkung Quasnitz wird in Höhe der Jungfernstiege ein 3,0 m breiter Fußweg festgesetzt, der auch mit dem Fahrrad genutzt werden kann. Dieser dient der Erlebbarkeit des künftigen Heidegrabens. Formal endet der Weg hier am Heidegraben. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, den Heidegraben in nördliche oder südliche Richtung bei günstigen Witterungsbedingungen entlang des Uferrandstreifens zu begehen. Eine separate Befestigung entlang des Heidegrabens für den Fuß-Radverkehr ist allerdings aus ökologischen Gründen nicht vorgesehen.

Der straßenbahnbegleitende Fuß-/Radweg sollte asphaltiert werden, der Weg von der Planstraße zum Heidegraben kann dagegen in ökologischer Bauweise, d.h. in geringer Versiegelung realisiert werden.

14. Grünordnerische Festsetzungen

14.1 Flächenbefestigung

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, auf den in der Festsetzung genannten Flächen den Versiegelungsgrad zu minimieren und den Anteil der vollversiegelten Flächen im Plangebiet zu reduzieren. Damit wird bezweckt, trotz baulicher Nutzung eine möglichst geringe Beeinträchtigung der natürlichen Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, auch im Interesse der Grundwasserneubildung. Die Art der (baulichen oder sonstigen) Umsetzung dieser Festsetzung bleibt frei gestellt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Festsetzung möglichst kostengünstig so umzusetzen, dass eine dem jeweiligen Nutzungszweck der Fläche entsprechende Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

14.2 Versickerung von Niederschlagswasser

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

Abweichend von Satz 1 kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstücks nur mit unverträglichem hohem Aufwand möglich ist.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken natürlich zu versickern oder zu speichern. Es ist beabsichtigt, das Wasser, soweit möglich vollständig auf dem Baugrundstück zu belassen. Es wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit durch standortkonkrete Baugrundgutachten prüfen zu lassen. Durch den jeweiligen Bauherrn ist zu klären, ob in Teilflächen die zusätzliche Einrichtung von Rigolen zur Versickerung erforderlich sein wird.

Neben der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist ebenso die Sammlung und Zwischenspeicherung in Zisternen (Gartenbewässerung); offenen Gräben oder Teichen sowie der Einsatz in Brauchwassersystemen gewünscht. Diese Maßnahme mindert den Eingriff in den Wasserhaushalt, da Niederschlagswasser vor Ort versickert und somit weiterhin Grundwasserneubildung ermöglicht wird. Zudem trägt die Maßnahme zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen bei.

Nur in Ausnahmefällen, wenn auf dem Baugrundstück nachweislich keine vollständige Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird, ist eine anderweitige Abwasserentsorgung nach Prüfung durch die zuständige Wasserbehörde bzw. den zuständigen Entsorgungsträger zulässig.

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

14.3.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

a) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist jeweils der erste erforderliche zu pflanzende Baum im Vorgartenbereich anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die erhalten werden und einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm in 1,3 m Höhe aufweisen, anrechenbar.

b) Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Die Anrechenbarkeit bestehender Gehölze fördert im WA 5 und 6 den Erhalt des Gehölzbestands.

Um eine Erlebbarkeit der Baumpflanzung für die Öffentlichkeit zu erreichen, soll der (erste) nach dieser Festsetzung anzupflanzende Baum in der Vorgartenzone angeordnet werden. Die Vorgartenzone definiert sich als Fläche zwischen Straßen- bzw. Rad-/Fußwegbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante mit ihren seitlichen Verlängerungen. Da die Planstraße auf Grund ihrer Breite keine Baumpflanzungen erhalten kann, bewirken zumindest die Bäume im Vorgarten eine solitäre natürliche Auflockerung.

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

Der Stammumfang für die anzupflanzenden Bäume bemisst sich nach Baumschulvorgaben (Messung in 100 cm Stammhöhe mit einer genormten Baum-Messgabel).

14.3.2 Begrünung von Fassaden

Fensterlose Fassadenteile >30 m² und Mauern >1 m Höhe sowie fensterlose Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassadenteilen erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden optisch in das Wohngebiet zu integrieren

und den durchgrünten Charakter zu unterstreichen. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 2 im Anhang.

14.3.3 Begrünung von Dächern

Flach geneigte Dächer von Nebengebäuden mit einer Brutto-Grundfläche über 10 m² und Garagen (Neigung $\leq 15^\circ$) sind mindestens mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zu Dachbegrünungen dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der mikroklimatischen Entlastung. Die Festsetzung fördert umweltschützende Belange. Dabei erfolgt eine Beschränkung auf Nebengebäude, die nicht verkehrsfrei nach der Sächsischen Bauordnung sind (Brutto-Grundfläche über 10 m²) und Garagen mit Flachdach.

Zudem fördert die Festsetzung den durchgrünten Charakter des Gebietes optisch zu erhalten. Die Schichtdicke des Substrates sollte mindestens 10 cm betragen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung zu sichern.

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

14.3.5 Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche öG ist eine Teilversiegelung (wasserdurchlässige Flächenbefestigung) auf maximal 10 % der Fläche zulässig. Vorhandene vitale Gehölze sind zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Für die öffentlichen Grünflächen an der Straße Zum Kalten Born wird lediglich der Versiegelungsgrad von maximal 10% der betroffenen Grünfläche in wasserdurchlässiger Weise sowie der Erhalt der vorhandenen erhaltenswerten Gehölze festgesetzt.

In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer wird auf die Festsetzung von Zweckbestimmungen verzichtet. Zweckbestimmungen würden für die betroffenen Grünflächen unnötige Selbstbindungen der Stadt darstellen.

Die Ausstattung der Grünflächen mit naturnah gestalteten Spielangeboten oder Parkbänken ist generell möglich, eine Zweckbestimmung daher nicht erforderlich.

Alternativ wäre auch die Einrichtung und Betreuung eines Spielplatzes auf dieser Fläche als Gemeinschaftsanlage (anteiliger Erwerb an Fläche und Ausstattung durch Käufer der Baugrundstücke) möglich.

14.3.6 Externe Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee

Auf der Fläche ist ein Traubeneichen-Hainbuchenwald mit strukturreichem Waldrand herzustellen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Diese Maßnahme ist bereits im Bebauungsplan Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ (Porschewerk-Erweiterung) integriert und vertraglich zwischen der Firma Porsche und der Stadt Leipzig vereinbart. Auf der Fläche soll ein Traubeneichen-Hainbuchenwald angelegt werden. Art und Umfang der Anpflanzungen bzw. eventuelle künftige Waldwege werden in späteren Konzepten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (u.a. Sächsisches Waldgesetz) geregelt.

15. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen³⁰

[§ 9 Abs.1 Nr.23 a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.001.2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub.

Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1.BImSchV nicht überschreiten.

[§ 9 Abs.1 Nr.23 a BauGB]

Begründung:

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen.

In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten.

Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) vom 18.12.2009 aufgenommen.

Die Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quellen der Feinstaubbelastung (Hausbrand/Kleinverbraucher) ausgerichtet. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen.

Die Stufe 2 der 1. BImSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23 a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

16. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

16.1 passiver Schallschutz im nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2

Für den nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind zum Schutz vor Außenlärm für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

Bei Nachweis einer nächtlichen Schallimmissionsbelastung unter 50 dB(A), z.B. auf Grund abschirmender Bebauung, kann im Einzelfall davon abgesehen werden.

Begründung:

Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die vom Eisenbahnverkehr ausgehen. Der Abstand zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und den Gleisanlagen beträgt ca. 400 m.

Im Rahmen des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig für den Ortsteil Lützschena aus dem Jahre 2002 wurden auch die Immissionen des zukünftig zu erwartenden Eisenbahnverkehrs auf der Strecke Leipzig-Halle - Bezugsjahr 2010 - berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass in allen WA des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum überschritten sein wird.

³⁰ Zuarbeit Amt für Umweltschutz, SB Umweltplanung vom 24.02.2012

Allerdings nur am nördlichen Rand des Plangebietes sind auch Werte > 50 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert des Mischgebietes wird durch den Eisenbahnlärm nicht überschritten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind, um diese nächtlichen Beeinträchtigungen von vornherein minimieren zu können.

16.2 passiver Schallschutz im Baugebiet MI

Im Baugebiet MI sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäudefassaden zu treffen. Diese müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ aufweisen (siehe auch Hinweise Immissionsschutz im Anhang I dieser Begründung).

Begründung:

Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die vom tangierenden Straßen- und Straßenbahnverkehr ausgehen. Ein im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitetes Schallgutachten³¹ hat ergeben, dass durch Geräuschbelastungen der im Süden tangierenden Halleschen Straße und des Straßenbahnverkehrs schallmindernde Maßnahmen im Plangebiet notwendig werden.

Mit oben genannter Formulierung wird klargestellt, dass gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbau- teile schutzbedürftiger Wohnbereiche) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind.

Für das MI sind Schlafräume mit schallgedämmten fenstorunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

Bei Nachweis einer nächtlichen Schallimmissionsbelastung unter 50 dB(A), z.B. auf Grund abschirmen- der Bebauung, kann im Einzelfall davon abgesehen werden (siehe auch Hinweise Immissionsschutz im Anhang I dieser Begründung).

Begründung:

Im o.g. Schallgutachten³² sind für das gesamte Gebiet nächtliche Werte > 50 dB(A) ermittelt wurden. Für schutzbedürftige Wohnräume sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate garan- tieren, einzubauen.

Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftleinrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zuluftleinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamt- schalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im MI zusätzlicher Schutz der Räume vor Lärm durch grundrissorientiertes Nutzen und Bauen realisiert werden kann, d.h. schutzbedürftige Wohnräume sind nicht an der lärmintensiven Straßenseite zu planen. Eine Häuserzeile, deren Außenfassade entlang der Halleschen Straße verläuft, deren Nutzung nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, wirkt als „Schallschutzwand“ für die dahinter liegenden Außenbereiche.

Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (nach VDI 2719) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Solange die abschirmende Wirkung der Bebauung im Mischgebiet nicht realisiert ist, treten am südlichen Rand der Wohngebiete WA 4 und WA 5 Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für den Nachtzeitraum auf. Um den entgegen zu wirken ist es sinnvoll, nördlich des MI / südlich des WA 4 und 5 (auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche) bis zur Realisierung der möglichen Bebauung einen Lärmschutzwall anzuordnen. Aushubmaterial, das im Gebiet anfällt, kann dort Verwendung finden. Entsprechende Regelungen hierzu wären dann Inhalt im Erschließungsvertrag. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist mit einer Bürgschaft abzusichern.

³¹ Schallgutachten 2251/ 06, Goritzka-Akustik Leipzig

³² siehe oben

17. Flächen für Versorgungsanlagen

zeichnerische Festsetzung

Die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Transformatorenstation erfolgt nordwestlich der Kreuzung Bahnstraße/Planstraße.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Begründung:

Zur Stromversorgung des Baugebietes wird die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. Für diesen Standort benötigt der versorgende Netzbetrieb eine Versorgungsfläche von etwa 4,5 m x 4,5 m. Den Standort der Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sichern.

Für den Standort wurde eine zugängliche Fläche an der neuzubauenden Erschließungsstraße (Planstraße) festgesetzt, die sich derzeit im Eigentum des Erschließungsträgers befindet. Eine Eingrünung der Station wird empfohlen.

18. Örtliche Bauvorschriften

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

Die örtlichen Bauvorschriften (Dacheindeckung, Dachformen, Dachneigung) gelten jeweils nur für die Hauptgebäude im Sinne des Bauplanungsrechts. Sie gelten nicht für Nebengebäude bzw. Garagen (auch Carports) und auch nicht für kleinere Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Windfang, Wintergarten, Erker, überdachte Terrassen u.ä.).

18.1

Dächer sind nur in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Begründung:

Dachfarben sind ein dominierendes Gestaltungsmittel mit räumlich weitreichender Wirkung für das Ortsbild. Das Eigenheimgebiet soll ortstypisch entwickelt werden. Daher sind die charakteristischen Farben festgesetzt, sporadisch vergängliche Farbwahlen, die stadtgestalterisch nicht gewünscht sind, werden dadurch ausgeschlossen.

Mit dem Bogen rot-braun-anthrazit wird zum einen ein großes Spektrum der Farbwahl für den Bauherren möglich, zum anderen wird das Eigenheimgebiet optisch als zusammengehörig erlebt.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) auf den Dächern bleibt davon unberührt.

18.2

Satteldächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Walmdächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 20°- 45° zulässig.

Zeltdächer auf Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 20°- 35° zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Dachneigung für die Satteldächer gewährleistet eine Bebauung, die klassisch und ortstypisch ist. Das Satteldach fügt sich stets gut in die Gesamtdachlandschaft ein. Die klassischen ortstypischen Dachneigungen sind festgesetzt, um eine Wiedererkennbarkeit, einen Zusammenhang herzustellen und damit in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung den Straßenverlauf optisch zu unterstützen.

Das „Dachneigungs-Spektrum“ der Walmdächer ist besonders weit gefasst, um die Bandbreite der Bauwünsche zu unterstützen, aber auch um Flächen für Solarenergie anbieten zu können.

Das angegebene „Dachneigungs-Spektrum“ für Zeltdächer ermöglicht die Umsetzung einer modernen Dachform, die insbesondere im Zusammenhang mit den derzeit nachgefragten zweigeschossigen sogenannten Stadtvillen von den Bauherren nachgefragt wird.

18.3

zeichnerische Festsetzung

Im WA 1 und WA 4 sind Satteldächer zulässig.

Begründung:

Das Satteldach ist eine ortstypische Dachform in Westsachsen, deren Prägung ein klassisches Ortsbild unterstützt. Die dem Plangebiet angrenzenden, bestehenden Wohngebiete sind zum Großteil durch Satteldächer zu charakterisieren. Die Dachform passt sich daher in die umgebende Dachlandschaft ein. Diese Dachform soll im westlichen Bereich der geplanten Wohngebiete (WA 1 und 4) realisiert werden, um in Richtung freie Landschaft und insbesondere zum Heidegraben hin in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung und der gleichfalls festgesetzten Baulinie eine klare Ortsrandkante zu erreichen.

18.4

zeichnerische Festsetzung

Im WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind Walmdächer zulässig.

Begründung:

In den Teilbaugebieten 2, 3, 5 und 6 sind in Anlehnung an die benachbarte Bebauung in der Straße Zum Kalten Born und Bahnstraße Walmdächer zulässig. Auch das Walmdach ist eine für Lützschena-Stahmeln typische Dachform.

Es gibt immer wieder Anfragen von Bauherren zum Projekt Wohnen auf einer Ebene (Wohnbungalow, Winkelbungalow), die dann zweckmäßigerweise eine flachgeneigtere Dachform wählen, da ja hierbei das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut ist. Dafür bietet sich das Walmdach an. Diese Dachform wird häufig auch für besagte Stadtvillen verwendet, die mit zwei Vollgeschossen errichtet werden und nur einen sehr kurzen First besitzen. Derartige Gebäude sind im WA 5 zulässig.

Das bestehende Mehrfamilienwohnhaus Bahnstraße 9 (Fl. 283, Gemarkung Quasnitz) im WA 6 besitzt bereits ein Walmdach. Dieses soll bei künftigen Um- oder Neubauten auch erhalten bleiben, da es Bestandteil eines Gebäudeensembles in der Bahnstraße (sogenannte Genossenschaftshäuser) ist. Daher sind auch im WA 6 ausschließlich Walmdächer zulässig.

18.5

zeichnerische Festsetzung

Im WA 5 sind auch Zeltdächer zulässig.

Begründung:

Zusätzlich zu der möglichen Dachform Walmdach werden im Teilbaugebiet 5 auch Zeltdächer zugelassen. Damit sollen in unmittelbarer Angrenzung an die Gartenstadt Quasnitz auch zweigeschossige sogenannte Stadtvillen ermöglicht werden, die zumeist über ein Zeltdach verfügen. Eine immer wieder nachgefragte Bebauung mit zwei Vollgeschossen (also ohne Dachschrägen) mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss kann damit realisiert werden. Auch diese Dachform fügt sich in ein harmonisches Ortsbild ein.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

19. Flächenbilanz des Plangebietes

Flächennutzung	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
Baugebiet		
Wohnflächen	24.162	19,4 %
überbaubare Grundstücksflächen im WA 1 bis WA 6	12.632	10,1 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen	11.530	9,3 %
Mischgebietsflächen	4.246	3,4 %
überbaubare Grundstücksflächen im MI	2.313	1,9 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.933	1,6 %
Verkehrsflächen (Straße)	3.574	2,88 %
Verkehrsflächen (Fuß-/Radweg)	689	0,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo-Station)	20	0,02 %
Öffentliche Grünfläche	1.179	0,9 %
Grünfläche (Heidegraben)	10.726	8,6 %
Aufforstungsfläche (Ausgleich Fa. Porsche)	80.026	64,2 %
Größe des Plangebietes	124.622	100 %

Flächenbilanz der sich aus den Festsetzungen ergebenden zulässigen Grundflächen (MI-Fläche)

maßgebende Grundstücksfläche des Teilbaugebiets	Fläche in m ²	zulässige GRZ	überbaubare Grundstücksfläche in m ²	Überschreitung nach §19(4) BauNVO in %	zul. GRZ inkl. Überschreitung in m ²
MI	4.246,00	0,5	2.123,00	50	3.184,50

Flächenbilanz der sich aus den Festsetzungen ergebenden zulässigen Grundflächen (WA-Flächen)

maßgebende Grundstücksfläche des Teilbaugebiets	Fläche in m ²	zulässige GRZ	überbaubare Grundstücksfläche in m ²	Überschreitung nach §19(4) BauNVO in %	zul. GRZ inkl. Überschreitung in m ²
WA 1	6.953,00	0,3	2.085,90	50	3.128,85
WA 2	2.681,00	0,3	804,30	50	1.206,45
WA 3	2.812,00	0,3	843,60	50	1.265,40
WA 4	5.156,00	0,3	1.546,80	50	2.320,20
WA 5	5.589,00	0,3	1.676,70	50	2.515,05
WA 6	941,00	0,3	282,30	50	423,45
Summe der Teilbaugebiete (WA)	24.132,00		7.245,60		10.868,40

20. Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	angenommener Richtwert Anzahl EW je WE	daraus resultierende mögliche Bevölkerungsentwicklung (EW)
80	2,5	200

Bei einer Bebauung des Wohngebietes mit etwa 40 Eigenheimen (inklusive 2 Wohneinheiten je Haus) würde die Zahl der WE insgesamt 80 betragen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Mehrheit der künftigen Bauherren die Eigenheime ohne Einliegerwohnung bauen wird, so dass die Zahl der neuen Einwohner wohl eher etwa 120 beträgt.

21. Schätzung zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	angenommener Richtwert Anzahl Pkw je Baugrundstück	daraus resultierender möglicher Pkw- Bestand
80	1 bis 2	80 - 160

22. Kostenbilanz

22.1 Kosten für Erschließung

Die Kosten für die innere und äußere Erschließung des Plangebietes übernimmt der Investor des neuen geplanten Wohngebietes (WA 1 bis WA 5). Diese umfasst die erstmalige Herstellung der Planstraße und der Verlängerung der Straße Zum Kalten Born sowie die Ausweichmöglichkeit in Höhe Jungfernstiege.

Ferner zählen hierzu auch anfallende Kosten beim Umbau der Kreuzung Bahnstraße/Hallesche Straße (Kurvenradien) und der Fuß-/Radweg zwischen dem künftigen Heidegraben und der Gartenstadt Quasnitz in Höhe Jungfernstiege (einschließlich Ausbau Fl. 297 der Gemarkung Quasnitz).

Anfallende Kosten für die Herstellung des zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Ausbaus des Fuß-/Radweges entlang der Straßenbahntrasse im Süden des Plangebietes trägt die Stadt Leipzig.

Die medienseitigen Erschließungskosten werden hier nicht aufgeführt. Diese sind im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit den jeweiligen Ver- und Versorgungsunternehmen zu ermitteln.

Maßnahme	Kosten
Straßenbau	ca. 325.000 €
Fuß-/Radwege	ca. 62.000 €

Die angegebenen Kosten wurden in Zusammenarbeit mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt geschätzt. Diese sind dann im Rahmen der Erstellung des Straßenbauprojektes zu präzisieren.

22.2 Kosten für Begrünungsmaßnahmen

Kosten für Begrünungsmaßnahmen entstehen im wesentlichen durch die geringfügige Erweiterung der öffentlichen Grünfläche auf dem Fl. 61/4, Gemarkung Quasnitz im Nordosten des Plangebietes. Diese Kosten sind von der Ausgestaltung der Fläche abhängig und werden im Rahmen des Abschlusses des Erschließungsvertrages vom Investor des Wohngebietes übernommen.

Die konkrete Gestaltung der Fläche ist nicht Bestandteil dieses B-Plan-Verfahrens, sondern wird zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer geregelt. Es bieten sich weitere Gehölzanpflanzungen und die Schaffung von Spielangeboten für Kinder an. Die Erweiterungsfläche wird dann als Fachliegenschaft vom Amt für Stadtgrün und Gewässer übernommen.

22.3 Kosten für private Bauherren

Die passiven Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Wohngebäuden obliegen den einzelnen privaten Bauherren. Pflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken, resultierend aus den grünordnerischen Maßnahmen sind gleichfalls von den privaten Bauherren vorzunehmen.

22.4 Folgekosten

Nach Herstellung und Eigentumsübertragung der Verkehrsflächen bzw. der Grünfläche in das Eigentum der Stadt Leipzig werden diese als Fachliegenschaften vom Verkehrs- und Tiefbauamt bzw. vom Amt für Stadtgrün und Gewässer übernommen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche wird entsprechend der vertraglichen Regelungen mit dem Investor des Industriegebietes östlich der Radefelder Allee (Fa. Porsche) gleichfalls vom Amt für Stadtgrün und Gewässer übernommen. Im Vertrag sind auch die Folgekosten geregelt. Der Status der Fläche ändert sich mit dieser Planung (B-Plan) von Wohnbaufläche in Ausgleichsfläche. Nach Vollzug führt dies zu einer entsprechenden Wertreduzierung.

Folgekosten für die Stadt Leipzig ergeben sich aus der späteren Unterhaltung der öffentlichen Straßen und Wege und der Grünflächen. Sie sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen. Die Deckung dieser Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten. Die Folgekosten für die festgesetzte öffentliche Grünfläche betragen etwa 4.000 € jährlich. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit etwa 5.500 € Folgekosten zu rechnen.

Leipzig, den 12.02.2013

gez. Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: I Hinweis
 II Pflanzempfehlungen
 III Straßenquerschnitt
 IV Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB *erst zur Satzungsfassung!*

Anhang I Hinweise

Archäologie¹

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

Der künftige Bauträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden. (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG)

Grünordnerischer Hinweis

Dieser Bebauungsplan beinhaltet eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 383 „Industriegebiet östlich der Radefelder Allee“ vorgesehene Ausgleichsfläche.

Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

¹ Stellungnahme Landesamt für Archäologie, 10.10.2008

Anhang II Pflanzempfehlungen

Pflanzenliste 1: Gehölze für Pflanzungen in der Stadt

Bäume

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

Sträucher

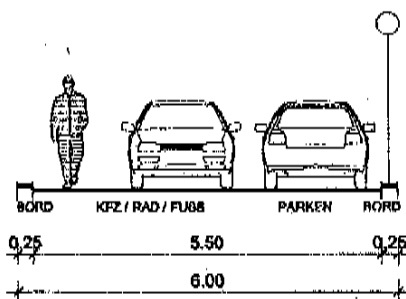
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>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

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

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

Anhang III

Straßenquerschnitt (ohne Maßstab)



Planstraße Typ B
Mischverkehr