

Drucksache Nr. III/2681

Einreicher: Stadtentwicklung und Bau

Nr. RBIII-1242/03

## Beschluss

der 44. Ratsversammlung

vom 22.01.2003

---

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 167.1 "Margeritenweg - Erweiterung" Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Neulindenu; Satzungsbeschluss

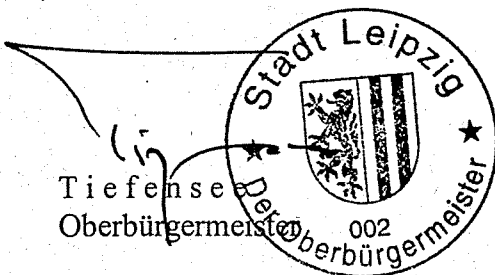
---

Der Satzungsbeschluss (s. Anlage 1)

1. Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen
2. Satzung-Bebauungsplan
3. Billigung der Begründung

über den Bebauungsplan Nr.167 "Mageritenweg-Erweiterung" wird gemäß § 10 BauGB gefasst.

**Hinweis:** Die in der Vorlage enthaltenen Pläne dienen lediglich der Information. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Sitzungssaal ausgehängte Plan.



Tiefense  
Oberbürgermeister

Leipzig, 30.1.03

**Votum: 64/0/0**

Handwritten signature

**Finanzielle Auswirkungen**  nein  wenn ja ↓

		wirksam von bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt (HH-Stelle)
Verwaltungshaushalt	Einnahmen			s. Begründung Pkt. 7
	Ausgaben			
Vermögenshaushalt	Einnahmen			
	Ausgaben			

Folgekosten (in o. g. Beträgen nicht enthalten)  nein  ja

		wirksam von bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Verw.-H.H.			
	Verm.-H.H.			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Verw.-H.H.			
	Verm.-H.H.			

Auswirkungen auf den Stellenplan  nein  wenn ja ↓

beantragte Stellenerweiterung | vorgesehener Stellenabbau

Prüfung der Kinderfreundlichkeit  nicht relevant  relevant

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 167.1 für das Gebiet

„Margeritenweg – Erweiterung“

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag) angegeben ist.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit § 4 der SächsGemO in der Neufassung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345), geändert durch Gesetz vom 24. November 2000 (SächsGVBl. S. 482), beschließt die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Bebauungsplan Nr. 167.1 für das Gebiet

"Margeritenweg - Erweiterung"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.

Tiefensee  
Oberbürgermeister



Leipzig, 30.1.05

Blücher



## Teil B: Text

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausnahmsweise zulässig.  
[§ 1 Abs.5 BauNVO]
- 1.2. Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
[§ 1 Abs.6 BauNVO]

#### 2. Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB]

- 2.1. Bei der Bebauung der privaten Grundstücke sind je 150 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ein hochstämmiger, großkroniger Baum oder zwei Obstgehölze zu pflanzen. Des Weiteren sind 20 v.H. der nicht überbauten Fläche der privaten Grundstücke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Anteil an nicht heimischen Gehölzen an den gepflanzten Gehölzen darf nicht mehr als 30 v.H. betragen.  
Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.  
[§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB]
- 2.2. Die Befestigung der Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.  
[§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB]

#### 3. Immissionsschutz

[§ 9 Abs.1 BauGB]

##### Passiver Lärmschutz

Bei Vorhaben sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen:

Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Zulässig ist ein vereinfachter Nachweis des notwendigen baulichen Schallschutzes auf der Grundlage des "Maßgeblichen Außenlärmpegels" oder der Einzelnachweis auf der Grundlage des tatsächlichen Schallpegels. Die notwendigen Schalldämmungen der Außenbauteile sind den entsprechenden Tabellen der DIN 4109 zu entnehmen. Für Schlaf- und Kinderzimmer muss eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern (z.B. durch schalldämmte Lüftungsöffnungen) sichergestellt werden.

[§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]





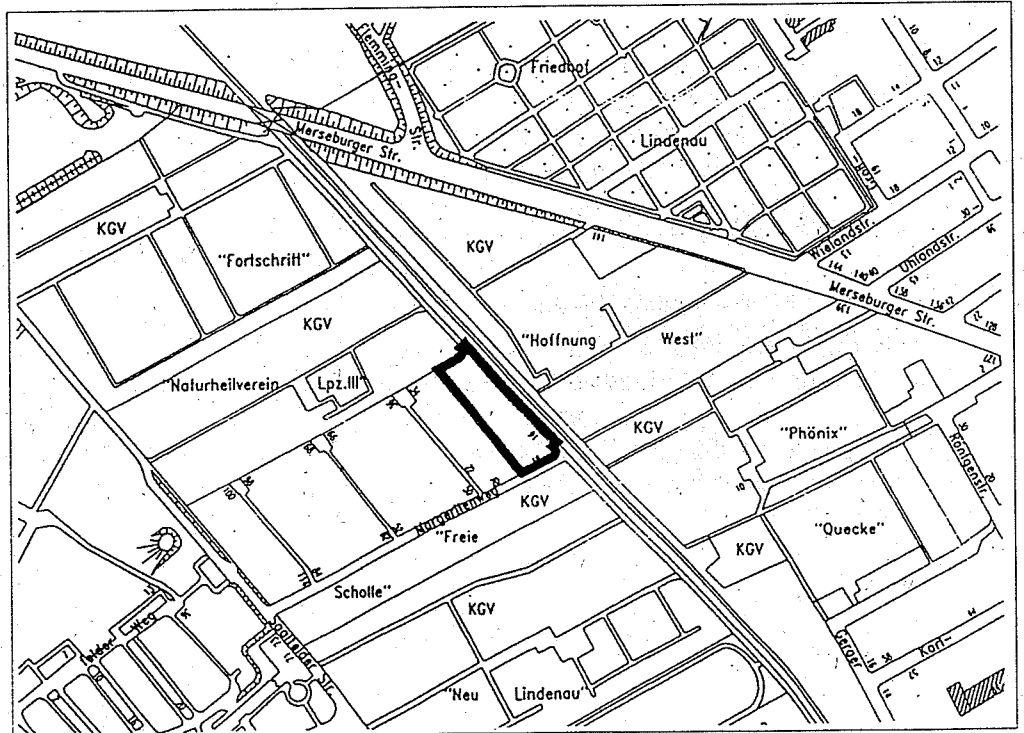
STADT LEIPZIG  
DER OBERBÜRGERMEISTER

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167.1 Margeritenweg-Erweiterung

Stadtbezirk: Alt-West  
Ortsteil: Neulindenau

Übersichtskarte:

Umgebung des  
Bebauungsplangebietes  
und anschließende  
Bebauungspläne  
(soweit vorhanden)



Planverfasser: Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 3 (1) BauGB	§ 4 BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 3 (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis:

1. Erfordernis, Ziele und Auswirkungen der Planung
  - 1.1. Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2. Planungsanlass und Planungserfordernis
  - 1.3. Planungsziele
  - 1.4. Auswirkungen der Planung
2. Entwicklung der Planung
  - 2.1. Flächennutzungsplan
  - 2.2. Planverfahren
3. Städtebauliche Situation
  - 3.1. Charakter der Siedlung
  - 3.2. Erschließung
    - 3.2.1. Verkehrserschließung
    - 3.2.2. Stadttechnische Erschließung
  - 3.3. Altlasten
4. Planinhalt und Festsetzungen
  - 4.1. Bebauung
    - 4.1.1. Art der baulichen Nutzung
    - 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung
    - 4.1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.2. Verkehrsflächen
    - 4.2.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 4.2.2. Parken
    - 4.2.3. Fußgänger und Radfahrer
  - 4.3. Grünordnung
  - 4.4. Schallschutz
  - 4.5. Brandschutz
5. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Dritter
6. Umgang mit den Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung
7. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
  - 8.1. Bodenordnung
  - 8.2. Erschließung
    - 8.2.1. Verkehrserschließung
    - 8.2.2. Ver- und Entsorgung

- Anlagen: 1. Pflanzliste  
2. Hinweise



## **1. Erfordernis, Ziele und Auswirkungen der Planung**

### **1.1. Räumlicher Geltungsbereich:**

Die Siedlung Margeritenweg befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Gemarkung Lindenau, Ortsteil Neulindenau. Für den größten Teil der Siedlung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr.167 „Margeritenweg“ Planungsrecht geschaffen. Für die direkt an der Bahntrasse gelegenen Grundstücke Nr.1-9 wurde der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, so dass in Ergänzung zum BP Nr.167 nun die gesamte Siedlung „Margeritenweg“ beplant ist.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird begrenzt von der Kleingartenanlage „Freie Scholle“ im Süden, der Bahntrasse im Osten und der Kleingartenanlage „Naturheilverein Leipzig III“ im Norden. In Richtung Westen wird das Plangebiet von den rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Grundstücke begrenzt, die in direkter Nachbarschaft zur S-Bahn-Trasse liegen.

Der Margeritenweg selbst wurde bereits im Bebauungsplan Nr.167 erfasst.

### **1.2. Planungsanlass und Planungserfordernis:**

Obwohl die Siedlung Margeritenweg zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zählt, ist die Erschließung des Gebietes verkehrsseitig nur unzureichend gesichert, so dass Baugenehmigungen nach § 34 BauGB bisher nur in Einzelfällen erteilt werden konnten.

Dem nachdrücklichen Wunsch vieler bauwilliger Siedler Rechnung tragend, wurde am 21.08.1996 mit Beschluss-Nr.589/96 vom Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Siedlungsgebiet beschlossen.

Die nahezu zeitgleich beschlossene Straßenausbaubeitragssatzung sorgte mit dem bereits vorliegenden Beschluss der Erschließungsbeitragssatzung jedoch bei den Siedlern für erhebliche Unsicherheiten und führte vor allem in den Reihen der nichtbauinteressierten Grundstückseigentümer zur Ablehnung der Planung, da eine unzumutbare finanzielle Belastung befürchtet wurde. Nachdem in einer Bürgerversammlung im Februar 1997 diese Problematik aus unterschiedlichen Sichtweisen erörtert wurde, erarbeitete die Stadt Leipzig eine Studie, in der die voraussichtliche finanzielle Belastung für beide Möglichkeiten - Sicherung der Erschließung mit Hilfe eines Bebauungsplanes oder auf privatrechtlicher Basis - gegenübergestellt wurde. Diese Untersuchung ergab, dass in beiden Fällen die gleiche technische und konstruktive Lösung zugrunde gelegt werden muss, wobei im Falle der Erstellung eines Bebauungsplanes keineswegs mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen ist, sondern durch anteilige Umlegung der Erschließungskosten auf die Anlieger eine geringere Belastung zu erwarten ist als bei selbst finanziertem Ausbau. Zudem wird für alle Partner Rechtssicherheit geschaffen.

In Auswertung dieser Studie hat die Stadtverwaltung in der Dienstberatung des Oberbürgermeisters am 25.01.99 beschlossen, die Erarbeitung des Bebauungsplanes für die Siedlung Margeritenweg in Angriff zu nehmen, und damit den o.g. Aufstellungsbeschluss bekräftigt. Gleichzeitig sprach sich dieses Gremium für die mittelfristige Einordnung der Herstellung der Erschließungsanlagen aus.

Nach Klärung weiterer grundsätzlicher Fragen zur möglichen Entwässerung gelangte der

Entwurf des Bebauungsplanes für die gesamte Siedlung, in dem bereits die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet worden waren, erneut zur Bürgervorstellung und fand weitgehend Akzeptanz. Kritisch beurteilt wurde jedoch die Größe der Wendeflächen an den Stichwegen, die mit 20 m Durchmesser auf der Grundlage gültiger Standards in die Planung übernommen wurden, sowie der Ausbau des Weges entlang der Bahntrasse, der mit der Einordnung seiner erforderlichen Wendefläche, der Verknüpfung mit dem bestehenden Durchgangsverkehr sowie der Nachbarschaft zur Bahntrasse schwer in die Planung zu integrieren ist. Da außerdem zu diesem Zeitpunkt seitens der Anlieger keinerlei Bau- bzw. Erschließungswünsche bekannt waren und überdies die Problematik des Lärmschutzes für diese Grundstücke (Nr.1 bis 9) planerisch schwer zu lösen schien, wurde zunächst entschieden, diese Flurstücksreihe aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr.167 auszugliedern.

Die öffentliche Auslegung des benachbarten Plangebietes (BP Nr.167) fand im April / Mai 2001 statt. Daran beteiligten sich auch einige Siedler der Grundstücke Nr.1 bis 9 mit ihren Anregungen. Hier wurde ersichtlich, dass - entgegen dem bisherigen Kenntnisstand - mehrheitlich der Wunsch nach Entwicklung dieser Grundstücke als erschlossenes Bauland besteht. Nachdem durch ein schalltechnisches Gutachten (siehe Punkt 4.4.) aufgezeigt wurde, dass dem auf die Grundstücke einwirkende Verkehrslärm durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes wirksam begegnet werden kann, wurde die Fortführung der Planung für diesen Teil der Siedlung beschlossen. Der Durchführung getrennter Verfahren für beide Bebauungspläne standen keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe entgegen.

Neben den bereits genannten Gründen, die Anlagen der verkehrlichen Erschließung kostengünstig, zeitnah und in geordneter Form herzustellen sowie für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit zu schaffen, besteht darüber hinaus ein öffentliches Interesse an der bald möglichen Entwicklung dieser Siedlung als erschlossenes Bauland, um auf diese Weise dem bestehenden Defizit an Eigenheimstandorten in stadtnaher Lage wirksam zu begegnen und die Abwanderung von Einwohnern aus dem Stadtgebiet in das Umland zu verhindern.

### 1.3. Planungsziele:

Das wesentliche Planungsziel bestand in der Sicherung der verkehrlichen Erschließung für das Plangebiet, um die Grundstücke als erschlossenes Bauland zu entwickeln. Die Festsetzungen zur Erschließung bilden daher den wesentlichen Inhalt dieses Bebauungsplanes. Dabei war es geboten, eine Lösung zu finden, die - bei Wahrung der erforderlichen Funktionsfähigkeit - für die betroffenen Anlieger finanziell zumutbar und bezahlbar ist.

Aussagen zur Bebauung der Grundstücke wurden bewusst gering gehalten, da nicht beabsichtigt war, den gegenwärtigen städtebaulichen Charakter der Siedlung zu verändern.

### 1.4. Auswirkungen der Planung:

Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Herstellung der Erschließungsanlagen geschaffen. Nach erfolgter Herstellung der Erschließungsanlagen erhalten die Grundstücke den Status von erschlossenem Bauland, wodurch zur Behebung des bestehenden Defizits an Eigenheimstandorten im Stadtgebiet beigetragen und der Tendenz der Abwanderung von Einwohnern in das Umland begegnet werden soll.

Nachdem bereits für den größten Teil der Siedlung durch Vorliegen des B-Plans Nr.167 Planungsrecht geschaffen wurde, wird nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht, dass das gesamte Siedlungsgebiet als Bauland für den individuellen Wohnungsbau erschlossen werden kann.

## **2. Entwicklung der Planung:**

### **2.1. Flächennutzungsplan:**

Das Gebiet eignet sich auf Grund seiner Lage sowie Größe, Anordnung und Zuschnitt der Grundstücke zur Entwicklung als Wohnsiedlung, was auch dem Wunsch vieler Grundstückseigentümer entspricht. Dies wurde bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig berücksichtigt, in dem das Areal dieser Siedlung als Wohnbaufläche dargestellt wurde.

Somit ist gesichert, dass der Bebauungsplan "Margeritenweg - Erweiterung" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

### **2.2. Planverfahren:**

Ausgehend von dem speziellen Planerfordernis wurde für das Plangebiet ein einfacher Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs.1 u. 3 BauGB aufgestellt. Mit der Planung wurden daher nur Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Verkehrsfläche, Immissionsschutz und Grünordnung getroffen. Alle weiteren Belange werden im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB beurteilt. Dies betrifft sowohl die Kriterien "Bauweise" und "überbaubare Grundstücksfläche" als auch Fragen der Einfügung in das Ortsbild.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB konnte verzichtet werden, da die Unterrichtung und Erörterung der betroffenen Bürger bereits auf anderer Grundlage entsprechend § 3 Abs.1 Nr.2 BauGB erfolgt war. Dies geschah in den Versammlungen am 25. Februar 1997 und am 25. Mai 2000, in denen über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert wurde (siehe auch Punkt 1.2.).

Die Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Ämter wurden gemäß § 4 Abs.1 u.2 BauGB im Zeitraum Mai / Juni 1999 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand vom 14. Mai bis 13. Juni 2002 in den Räumen des Stadtplanungsamtes im Neuen Rathaus statt.

Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte sind in Punkt 5 und 6 dieser Begründung enthalten.

Zur Wahrung von Natur und Landschaft und zur Beachtung der ökologischen Erfordernisse wurde die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes veranlasst, der als Vorentwurf vorliegt und dessen Ergebnisse als grünordnerische Festsetzungen in die Planung eingegangen sind. Weiterhin wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet, um vor allem die Problematik des Verkehrslärms ausreichend zu berücksichtigen.

## **3. Städtebauliche Situation**

### **3.1 Charakter der Siedlung:**

Die Siedlung Margeritenweg entstand, als in den 30er Jahren das Gelände, das ursprünglich landwirtschaftlich genutzt worden war, parzelliert und verkauft wurde. Diese Maßnahmen wurden mit dem Ziel der Bebaubarkeit der Grundstücke zu Wohnzwecken durchgeführt. Durch die wirtschaftliche Stagnation seit Beginn des II. Weltkrieges wurde diese Zielstellung jedoch nur in Einzelfällen verwirklicht.

Die Grundstückseigentümer der Siedlung Margeritenweg sind nicht als Kleingarten- oder Siedlerverein organisiert. Es handelt sich hier um 57 eigenständige Privatgrundstücke, von denen 27 dauerhaft bewohnt sind. Auf einem Grundstück wird ein Getränkehandel betrieben, auf einem weiteren Grundstück befindet sich ein Garagenhof. Diese beiden Grundstücke liegen direkt am Margeritenweg als dem Hauptweg der Siedlung und gelten damit als ausreichend verkehrlich erschlossen. Die restlichen Grundstücke werden gärtnerisch bzw. zur Naherholung genutzt oder liegen gegenwärtig brach.

Nachdem für den größten Teil der Siedlung bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, dient die vorliegende Planung dazu, den restlichen Siedlungsteil als Bauland zu entwickeln.

### 3.2. Erschließung:

Im Einzelnen stellt sich die derzeitige Erschließungssituation im Plangebiet wie folgt dar:

#### 3.2.1. Verkehrserschließung:

Die Zufahrt erfolgt von der Saalfelder Straße aus über den etwa 5,00 m breiten Margeritenweg und von diesem abzweigend durch einen ca.5 m breiten Stichweg unmittelbar entlang der Bahntrasse, in dessen Fortführung Kleingärten und eine Sportanlage erreichbar sind.

Die Fläche dieses Weges liegt anteilig auf den anliegenden Flurstücken. In den ursprünglichen Kaufverträgen ist die Verpflichtung für alle Grundstückseigentümer verankert, jeweils mindestens 2 m breite Grundstücksstreifen für Wege freizuhalten und ggf. Grunddienstbarkeiten zu bestellen. Letzteres wurde jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand bisher nicht praktiziert. Das Nutzungsrecht beruht auf langjähriger gegenseitiger Duldung.

Der Weg ist unbefestigt. Ausweich- und Wendemöglichkeiten für Anlieger, Lieferfahrzeuge, Müllabfuhr und Feuerwehr fehlen völlig.

Somit ist die Verkehrserschließung des Plangebietes als nicht gesichert zu betrachten.

Zur Herstellung einer gesicherten Erschließung sind Maßnahmen erforderlich, die auf gültigen Standards beruhen. Soweit das die verkehrliche Erschließung betrifft, können diese sowohl privatrechtlich durch die Eigentümer als auch nach Schaffung von Planungsrecht durch die Stadt durchgeführt werden. Da in beiden Fällen jedoch die gleichen Anforderungen an die konstruktive und geometrische Ausbildung bestehen, erweist sich die Möglichkeit der Schaffung der Erschließung mit Hilfe eines Bebauungsplanes als die kostengünstigere und eindeutig rechtssichere für die betroffenen Grundstückseigentümer.

#### 3.2.2. Stadttechnische Erschließung:

Die Siedlung verfügt derzeit über folgende Ver- und Entsorgungsanbindungen:

*Wasser:* Versorgung durch ein neuerlegtes öffentliches Netz

*Entwässerung:* Kein Anschluss; Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlagen,  
Regenwasserableitung durch Versickerung / Gartennutzung

*Strom:* öffentliches Netz nur für derzeitige Nutzung ausreichend

*Telekom:* öffentliches Netz ausreichend

*Straßenbeleuchtung:* Versorgung durch ein nichtöffentliches Netz

*Gas- und Fernwärmeversorgung:* nicht vorhanden

Für die stadttechnische Erschließung werden von den Versorgungsbetrieben ebenfalls Standardforderungen vorgegeben, deren Kosten teilweise auf die Anlieger umgelegt werden können. Diese Maßnahmen sind unabhängig von der Entscheidung, ob ein Bebauungsplan erarbeitet wird, erforderlich. Eigenleistungen der Siedler zwecks Kostensenkung werden von den Versorgungsbetrieben nicht akzeptiert.

### 3.3. Altlasten:

Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenkataster erfasst<sup>1</sup>. Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Sinne des § 9 i.V.m. § 2 Abs.6 Bundesbodenschutzgesetz von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

Dieser Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen. Es handelt es sich somit um einen „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs.3 BauGB. Auf Grund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und im Übrigen nach § 34 BauGB.

### 4.1. Bebauung:

#### 4.1.1. Art der baulichen Nutzung.

Bei der Festsetzung der Gebietskategorie ist nicht nur von den geplanten Nutzungsarten des Gebietes, sondern auch von seiner Lage bezüglich angrenzender Nutzungen auszugehen. Danach bildet die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse mit regelmäßigem und häufigen Fahrverkehr ein wesentliches Kriterium. Die hier auftretenden Schallemissionen (s.a. Pkt. 4.4.) machten die Festsetzung eines reinen Wohngebietes unmöglich. Ziel der Bebauungsplanung war es weiterhin, den Charakter des Siedlungsgebietes und seines durch gärtnerische und Erholungsnutzung geprägten Umfeldes nach Möglichkeit nur geringfügig zu verändern. Gleichzeitig sollte den Bewohnern die Nutzung ihrer Grundstücke zu gewerblichen Zwecken ermöglicht werden, soweit durch derartige Nutzungsarten keine zusätzliche Störwirkung entsteht.

Aus den genannten Gründen wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Charakter des Gebietes sowie Größe, Lage und Zuschnitt der Grundstücke nicht uneingeschränkt dafür geeignet sind, das gesamte laut § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Nutzungsspektrum umzusetzen, wurden nur die in § 4 Abs.2 Nr.1 und 2 BauNVO als regelzulässig genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) in diesem Plangebiet uneingeschränkt zugelassen. Die in § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO aufgeführten regelzulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wurden dagegen nur als Ausnahme zugelassen. Weiterhin wurden alle in § 4 Abs.3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Räume für freie Berufe sollen dagegen gemäß § 13 BauNVO zulässig sein.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet nur diejenigen Nutzungsarten ansiedeln, die die Wohnbedingungen im Gebiet nicht beeinträchtigen und deren Zu- und Abgangsverkehr von den geplanten Verkehrsflächen problemlos aufgenommen werden kann.

---

<sup>1</sup> siehe Mitteilung des Staatlichen Umweltfachamtes vom 29.06.99

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung galt es, den bestehenden Charakter der Siedlung und ihres Umfeldes zu wahren.

Die Grundstücke der Siedlung sind gegenwärtig teils unbebaut, teils mit sehr geringer Dichte bebaut. Bei den am dichtesten bebauten Grundstücken - den Flurstücken Nr.1123 und Nr.1123a - beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) etwa 0,28. Die Bebauung der anderen Grundstücke liegt bei maximal GRZ = 0,25, meist aber deutlich niedriger. Ausgehend von der gegenwärtig geringen Bebauungsdichte wurde deshalb die GRZ auf 0,25 als Maximum festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung besteht ggf. auch die Möglichkeit der Grundstücksteilung und Bebauung mit zwei Eigenheimen auf der ursprünglichen Grundstücksfläche, wobei jedoch die bauordnungsrechtlichen Bedingungen, z.B. Einhaltung der Abstandsflächen, zu beachten sind.

Für die Geschossigkeit der baulichen Anlagen wurde in Anlehnung an die bauliche Eigenart der näheren Umgebung die Festsetzung von einem Vollgeschoss als ausreichend erachtet, wobei ein zusätzliches Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ebenfalls zulässig ist.

Diese Festsetzungen werden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als ausreichend erachtet.

#### 4.1.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung von Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Durch die alleinige Festsetzung der regelzulässigen Nutzungsart Wohnen und der geringen GRZ beschränken sich die Möglichkeiten hinsichtlich der Bauweise auf offene Bauweise. Zieht man die unterschiedliche Interessenlage der Siedler zudem in Betracht, kann davon ausgegangen werden, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zur Ausführung kommen werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bauweise im Sinne des § 34 BauGB nach der Eigenart der Umgebung regelt. Eine zusätzliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

- Der Charakter der Siedlung ist von unregelmäßiger Gebäudestellung (teils im vorderen, teils im hinteren Grundstücksbereich) bereits geprägt, so dass sich die Bebauungsstruktur der Siedlung auch in dieser Hinsicht gemäß des § 34 BauGB regelt. Die Festlegung von Baugrenzen bzw. Baulinien würde vielmehr die Vielfältigkeit der Möglichkeiten einschränken und zu einer Uniformierung der Siedlung beitragen, die städtebaulich nicht gewollt ist. Weiterhin würden infolge der geringen Grundstücksbreiten auch sehr geringe Abstände zwischen den Wohngebäuden entstehen, wodurch die Wohnqualität beeinträchtigt würde.

#### 4.2. Verkehrsflächen

##### 4.2.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bildet den wesentlichen Inhalt des Bebauungsplanes. Dabei wurde der vorhandene Fahrweg in seiner Trassierung und Breite aufgenommen.

Zusätzlich musste eine Wendefläche am nördlichen Ende der Siedlung eingeordnet werden. Die Einordnung erfolgt unter anteiliger Inanspruchnahme anliegender Grundstücksteile auf der Grundlage einer aus den Festlegungen der DIN 14090 entwickelten Lösung.

Entsprechend der geplanten Nutzung des Gebietes wurde der Fahrweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da er lediglich der Erschließung der Wohngrundstücke dienen soll. Mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll erreicht werden, dass der gegenwärtige Charakter der Siedlung gewahrt wird und auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Dabei sollen dem zu erwartenden Bedarf entsprechend Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, die sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch den Rad- und Fußgängerverkehr aufnehmen sollen. Der gegenwärtig praktizierte Durchgangsverkehr entlang der Bahntrasse soll in der Planung keine Berücksichtigung finden, da zum Einen der weiterführende Weg keine Erschließungsfunktion besitzt und zum Anderen die Wahrung der Wohnruhe in Frage gestellt wäre. Es wird daher empfohlen, am nördlichen Ende der Wendefläche eine Abpollerung vorzusehen.

Für die spätere Herstellung der Verkehrsanlagen gilt, dass die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen entsprechend den Vorgaben der DIN 14090 vorzunehmen ist. Die Straßen müssen mit einer Gesamtlast von 26 t und einer maximalen Achslast von 18 t belastbar sein. Zum Schutz der Bahnanlagen gegen von der Straße abkommende Fahrzeuge sind Trennungselemente entsprechend der Vorschrift für das Entwerfen von Bahnanlagen vorzusehen. Die entwurfs-technische Lösung für den Straßenbau ist aus diesem Grund vom Planer zu gegebener Zeit mit der DB Netz AG ausreichend abzustimmen.

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vom 01.02.98 sind Wendeflächen in Stichwegen mit jeweils 20 m Durchmesser zu bemessen. Da dies unter den Bedingungen der bestehenden Siedlung zu nicht vertretbaren Eingriffen in die Grundstücke führen würde, wurde eine platz- und kostensparende Lösung in Anlehnung an die DIN 14090 entwickelt, die die Flächeninanspruchnahme privater Grundstücke auf ein vertretbares Maß reduziert. Im Rahmen der Herstellung der Verkehrsanlagen werden die durch die Inanspruchnahme verursachten Schäden bzw. Beeinträchtigungen an privatem Eigentum in angemessener Art und Weise durch die Stadt wieder ausgeglichen.

Die genannten Maße stellen Mindestanforderungen an die Verkehrsflächen dar.

Gemäß „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil N“ (Ras-N) entspricht der künftig ausgebauten Fahrweg der Kategorie - Verbindungsfunktionsstufe VI - Wegeverbindung. Diese Klassifizierung ist u.a. für die Bemessung der Erschließungsbeiträge auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Leipzig von Bedeutung.

#### 4.2.2. Parken

Der Bedarf an Besucherparkplätzen im öffentlichen Raum wird als sehr gering eingeschätzt, da die Grundstücke weitestgehend für private Zwecke genutzt werden.

Es wurde daher davon ausgegangen, dass auf den Grundstücken ausreichend Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr vorhanden sind bzw. geschaffen werden. Weiterhin können Besucher der Anlieger auch die Parkmöglichkeiten entlang des Margeritenweges nutzen.

#### 4.2.3. Fußgänger und Radfahrer

Gemäß der zu erwartenden geringen Frequentierung der Siedlung (weitgehend Anlieger) ist die gleichberechtigte Nutzung der Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich durch

alle Verkehrsteilnehmer ausreichend, so dass die Festsetzung von separaten Geh- bzw. Radwegen nicht erforderlich ist.

#### 4.3. Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich inhaltlich vorwiegend auf die Festsetzung von Verkehrsflächen, um die Erschließung der Siedlung zu sichern. Wie in Punkt 1.2 bereits erläutert, wäre die Herstellung der Erschließung und damit Eingriffe in den Grünbestand grundsätzlich auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf zivilrechtlicher Basis zulässig. Der Bebauungsplan dient dazu, die bereits vorhandenen Erschließungsanlage in den rechtlich gesicherten Status von öffentlichem Eigentum zu überführen und die Wendeflächen ausreichend zu bemessen, was eine nur geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme zur Folge hat. Auf den Grundstücken selbst soll sich die bauliche Entwicklung weitgehend nach § 34 BauGB vollziehen. Die künftige Bebauungsdichte wird, wie in Punkt 4.1.2. dargestellt, das die nähere Umgebung prägende Maß der baulichen Nutzung nicht überschreiten.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass hier eine Situation vorliegt, die die Anforderungen des § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB erfüllt, so dass die Eingriffs- / Ausgleichsregelung der §§ 18 - 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hier keine Anwendung findet.

Die künftige Straßenfläche ist mit Ausnahme der neu zu bemessenden Wendefläche identisch mit den bereits vorhandenen Wegeflächen. Somit wird ein relativ geringer Anteil bisheriger Grünflächen für die Befestigung herangezogen, der lediglich das Flurstück Nr.1121 und die nördlich davon gelegene Kleingartenanlage „Naturheilverein“ betrifft, wobei dort nur ein geringer Anteil bisheriger Gartenfläche, der überdies zur Zeit mit Nebenanlagen bebaut ist, von der künftigen Wendefläche belegt wird.

Bei der künftigen Bebauung der Grundstücke sowie beim Anlegen befestigter Flächen sind Beeinträchtigungen des Grünbestandes auf diesen Grundstücken zu erwarten, für die entsprechender Ersatz festgesetzt ist.

Mit einer weiteren Festsetzung soll geregelt werden, dass Befestigungen auf den privaten Grundstücken derart zu erfolgen haben, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Zur Bewertung der grünordnerischen Situation wurde ein Grünordnungsplan als Vorentwurf erstellt, auf dessen Grundlage in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern die grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden. Diese Vorgehensweise wurde bereits bei der Beplanung des größeren Siedlungsteils (BP Nr.167) praktiziert und von allen beteiligten Partnern als ausreichend erachtet. Die im Vorentwurf des Grünordnungsplanes enthaltenen Pflanzlisten wurden als Empfehlung in die Planung aufgenommen (s. Anlage 1) Ungeachtet dessen gelten hier die Festlegungen der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

#### 4.4. Schallschutz

Für das Plangebiet wurde zunächst eine Beurteilung der Schallsituation zu Grunde gelegt<sup>2</sup>, die sich auf die Orientierungswerte der DIN 18005 stützt. Zur weiteren Klärung dieser Pro-

---

<sup>2</sup> siehe Hausmitteilung des Amtes für Umweltschutz vom 10.03.99



blematik wurde die Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens<sup>3</sup> in Auftrag gegeben.

Diese schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte, die für Allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45dB(A) liegen, im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden und zwar tags um max. 6 dB(A) und nachts um max. 10 dB(A). Dies erfordert entsprechende Schutzmaßnahmen.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, wie z.B. eine Lärmschutzwand, kommen hier aus folgenden Gründen nicht in Frage:

- Das Flurstück der Bahntrasse grenzt unmittelbar an den Erschließungsweg der Grundstücke des Plangebietes an. Die Breite dieses Weges auf den Flurstücken des Plangebietes beträgt ca.4,70 m. (In der Örtlichkeit erscheint der Weg breiter, da gegenwärtig ein schmaler Streifen mit in Anspruch genommen wird, der zum Böschungsbereich der Bahntrasse gehört und aus Sicherheitsgründen nicht überplant werden darf.)

Die Einordnung eines Lärmschutzbauwerkes müsste somit auf der ca. 4,70 m breiten Trasse erfolgen, so dass für diese Grundstücke eine völlig neue Erschließungslösung geschaffen werden müsste. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bau- und Grünbestandes ist dies nicht zu vertreten und würde überdies keine Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern finden.

- Die Kosten für eine Lärmschutzwand müssten auf nur neun Grundstückseigentümer umgelegt werden. Dies würde bei den ohnehin schon auftretenden Erschließungsbeitragskosten, die nur unzureichende Akzeptanz finden, eine nicht zu vertretende zusätzliche finanzielle Belastung darstellen, was mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes (s. Pkt.1.3) nicht vereinbar ist.

- Eine Lärmschutzwand würde entsprechend vergleichbarer Beispiele eine Höhe von mind. 3 m erfordern, um den auftretenden Schallimmissionen wirksam zu begegnen. Eine solche Lärmschutzwand würde das Ortsbild empfindlich stören, da sie den Blick über die Bahntrasse hinaus auf weitläufige Kleingartenanlagen östlich der Bahntrasse verstellen würde.

Für das Plangebiet sind daher passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt vorzunehmen: Entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den dort ausgewiesenen zulässigen Lärmpegel von 45 dB (A) auszubilden. Der Nachweis des notwendigen baulichen Schallschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann in vereinfachter Form entsprechend den Tabellen der DIN 4109 oder über den auf das betreffende Vorhaben tatsächlich wirkenden Schallpegel erfolgen. Bei Einstufung in den Lärmpegelbereich III ist damit zu rechnen, dass Fenster der Schallschutzklassen 2 und 3 zum Einsatz kommen müssen.

Ein weiterer Schutzeffekt kann erzielt werden, wenn die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) der Grundstücke angeordnet werden. Gleiches gilt für die Anordnung von Terrassen.

#### 4.5. Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung im Brandfall sind die Wendeflächen an den Enden des Hauptweges sowie der Stichwege nach den Erfordernissen des Brandschutzamtes, wie in Punkt 4.1.2. beschrieben, auszubilden.

---

<sup>3</sup> siehe Schalltechnische Untersuchung Büro Dr.Kiebs + Partner GmbH vom 29.06.2001

Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs sowie die Anordnung von Hydranten sind nach den Vorgaben des Brandschutzamtes vorzunehmen.

### **5. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Dritter**

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 27.05.1999 an der Planung beteiligt. Dieser Planungsphase lag noch die gesamte Siedlungsfläche, also das Gebiet der B-Pläne 167 und 167.1, zu Grunde. Im Zeitraum Mai / Juni 1999 gaben von 12 beteiligten Institutionen 11 eine schriftliche Stellungnahme ab. Vom Landesamt für Denkmalpflege ist keine Stellungnahme eingegangen.

Folgende TÖB erklärten, dass ihrerseits keine Einwände gegen die Planung bestehen bzw. dass ihre Belange nicht berührt werden:

- Deutsche Post AG
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle

Die Stellungnahmen folgender TÖB enthielten keine planungsrechtlich relevanten Belange bzw. solche, die bereits in der Planung Berücksichtigung fanden:

- Industrie- und Handelskammer
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
- Regierungspräsidium Leipzig, Abt. Umwelt und Regionalentwicklung
- Stadtverband der Kleingärtner e.V.

Die in den weiteren Stellungnahmen enthaltenen planungsrelevanten Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Forderung der *Deutschen Bahn AG* nach Errichtung von Trennungselementen zwischen Fahrweg und Bahntrasse wurde berücksichtigt und in Pkt.4.2.1 dieser Begründung aufgenommen.
- Die Belange des *Staatlichen Umweltfachamts Leipzig (StUFA)* bezüglich des Schallschutzes wurden berücksichtigt und in Pkt.4.4. dieser Begründung aufgenommen. Die vom StUFA geforderte Biotoprüfung hat im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs des Grünordnungsplanes stattgefunden.
- Die *Stadtwerke Leipzig GmbH* teilen mit, dass das Gebiet als zweischienig versorgtes Gasvorranggebiet ausgewiesen ist. Es steht ausreichend Erdgas für die Versorgung zur Verfügung. Diese Information wurde in Pkt. 8.2.2 dieser Begründung übernommen.

In den Bebauungsplan wurden weiterhin die Belange der folgenden TÖB als Hinweise aufgenommen (siehe Anlage 2):

- Deutsche Telekom AG: Berücksichtigung zum Umgang mit dem Leitungsbestand
- Deutsche Bahn AG: mögliche Störwirkungen elektronischer Geräte durch den Bahnbetrieb
- Landesamt für Archäologie: Berücksichtigung der archäologischen Situation;  
Meldepflicht von Bodenfunden
- Staatliches Umweltfachamt Leipzig: Berücksichtigung der Altlastensituation und Umgang mit dem Bodenaushub

#### Stellungnahmen Dritter:

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem zuständigen Stadtbezirksbeirat Alt-West in seiner Sitzung am 06. März 2002 vorgestellt. Nach ausführlicher Diskussion wurde der Planung durch dieses Gremium einstimmig zugestimmt.

## 6. Umgang mit den Anregungen aus der Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planung fand im Zeitraum vom 14. Mai bis 13. Juni 2002 statt. Anregungen von Bürgern bzw. Dritten sind nicht eingegangen.

Von der öffentlichen Auslegung wurden auch die Träger öffentlicher Belange informiert. Daraufhin beteiligten sich im Auslegungszeitraum acht TÖB und nach Abschluss der Offenlage ein TÖB (Deutsche Bahn AG) mit folgenden Stellungnahmen an der öffentlichen Auslegung:

Die *Deutsche Post Bauen GmbH* und der *Regionaler Planungsverband Westsachsen - Regionale Planungsstelle* - erklärten, dass ihre Belange nicht berührt würden bzw. dass keine Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf vorgebracht würden.

### Berücksichtigte Stellungnahmen:

- Das *Landesamt für Archäologie* wies in seiner Stellungnahme vom 28.05.02 darauf hin, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss, wobei auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren sind. Diese Hinweise wurden in die Anlage 2 dieser Begründung aufgenommen, um die Bauaufsichtsbehörde und die künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.
- Das *Staatliche Umweltfachamt Leipzig* wies in seiner Stellungnahme vom 07.06.02 auf eine textliche Ergänzung bezüglich der Festsetzungen zum Lärmschutz hin, die in Pkt.2.2 der vorliegenden Begründung vorgenommen wurde.

### Umgang mit Anregungen, die nicht Gegenstand der Planung sind:

- Der *Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.* verwies in seiner Stellungnahme vom 10.05.02 auf seine frühere Stellungnahme vom 25.09.01, wonach der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Flächeninanspruchnahme der Kleingartenanlage unter bestimmten Bedingungen zugestimmt wird (Wertermittlung und Entschädigung, Kostenübernahme von Abriss- und Rodungsarbeiten durch die Stadt, Veränderung der Einfriedung durch die Stadt, Befahrbarkeit der Anbindung an den vorhandenen Fahrweg). Diese Anregungen sind als Position in Punkt 7 (Kostenermittlung) dieser Begründung enthalten. Eine weitere Berücksichtigung ist nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern mit der nachfolgenden Straßenentwurfsplanung zu gewährleisten.
- Die *Stadtwerke Leipzig GmbH* wiesen in ihrer Stellungnahme vom 13.06.02 auf Möglichkeiten und Erfordernisse von Netzerweiterungen hin. Diese Anregungen wurden in Pkt.8.2.2 dieser Begründung aufgenommen, um sie zu gegebener Zeit berücksichtigen zu können.
- Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH* fordern in ihrer Stellungnahme vom 04.06.02, dass die vorhandenen Leitungen von jeglicher Überbauung und Baumbepflanzung freizuhalten sind. Der sichere Betrieb und ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung ist zu gewährleisten. Die Anforderung des Technischen Regelwerkes TR/30/02 sind zu berücksichtigen. Die Aufnahme dieser Anregungen als Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da sich das Leitungsnetz ausschließlich im künftig öffentlichen Straßenraum befindet.
- Die *Deutsche Bahn AG* wies in ihrer Stellungnahme vom 04.07.02 auf die Notwendigkeit der Herstellung einer Trennung zwischen Straße und Bahnkörper hin. Diese Anregung wurde in Pkt.8.2.1 dieser Begründung aufgenommen.

- Das *Staatliche Umweltfachamt Leipzig (StUFA)* regt in seiner Stellungnahme vom 07.06.02 an, die Schmutzwasserentsorgung für die geplanten Eigenheimbaumaßnahmen nicht mit individuellen Kleinkläranlagen vorzunehmen, sondern in einen 300 m südlich des Plangebietes vorhandenen Sammler einzuleiten.

Diese Problematik ist nicht unmittelbar Gegenstand der Planung. In Pkt.8.2.1 der Begründung wird dargestellt, warum diese Anregungen nicht aufgegriffen wurden.

Im Übrigen ist zu beachten, dass die Lösung der dezentralen Schmutzwasserentsorgung bereits für den größten Teil der Siedlung „Margeritenweg“ mit dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.167 verfolgt wurde und dort einhellige Zustimmung fand.

Anregungen, die bereits berücksichtigt sind:

- Das *Regierungspräsidium Leipzig* weist in seiner Stellungnahme vom 11.06.02 auf die Stellungnahme des StUFA hin und empfiehlt eine nochmalige Abstimmung zum Thema Entwässerung mit den Partnern StUFA, Untere Wasserbehörde und KWWL. Dieser Hinweis wurde bereits berücksichtigt, indem die in der vorliegenden Planung enthaltene Entwässerungslösung bereits für den größten Teil der Siedlung dem Bebauungsplan Nr. 167 „Margeritenweg“ zugrunde liegt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 09.März 2002 rechtskräftig. Im diesbezüglichen Planverfahren sind die entsprechenden Abstimmungen mit den genannten Partnern bereits erfolgt; seitens des StUFA wurden keine derartigen Anregungen vorgebracht.

## **7. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten**

Grunderwerb (ca. 750 m <sup>2</sup> ):	ca.	13.500 €
Verkehrliche Erschließung einschl. Entwässerung und Beleuchtung (ca. 750 m <sup>2</sup> ):	ca.	90.000 €
Entschädigungsaufwendungen für wieder herzustellende Anlagen:	ca.	<u>5.000 €</u>

**Summe:** ca. 108.500 €

### Kostenverteilung:

Gesamtkosten:		108.500 €
Abgaben gemäß Erschließungsbeitragssatzung	(90%)	<u>97.650 €</u>
<b>Anteil der Stadt</b>	<b>(10%)</b>	<b><u>10.850 €</u></b>

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### 8.1. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung kommen als bodenordnende Maßnahmen folgende Möglichkeiten in der aufgeführten Priorität in Frage:

1. freihändiger Erwerb
2. Grenzregelungsverfahren
3. Umlegungsverfahren
4. Enteignungsverfahren

Die Prüfung und Entscheidung über die anzuwendenden Maßnahmen der Bodenordnung erfolgt in einem gesonderten Entscheidungsprozess in den zuständigen Ämtern und Gremien der Stadt Leipzig.

## 8.2. Erschließung

### 8.2.1. Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung der Verkehrserschließung der Siedlung. Gemäß Beschluss der Dienstberatung des Oberbürgermeisters vom 25.01.99 wird das Tiefbauamt die erforderlichen Haushaltsmittel mittelfristig einplanen. Die Finanzierung wird zunächst durch die Stadt erfolgen und anschließend gemäß geltender Erschließungsbeitragssatzung auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Im Rahmen der Herstellung der Verkehrsanlagen werden die durch die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen verursachten Schäden bzw. Beeinträchtigungen an privatem Eigentum in angemessener Art und Weise durch die Stadt wieder ausgeglichen.

Bei der Straßenausbauplanung ist darauf zu achten, dass die Bemessung der künftigen Verkehrsfläche in Anpassung an vorhandene bauliche Anlagen so präzisiert wird, dass Eingriffe in privates Eigentum möglichst gering gehalten werden.

Weiterhin ist auf Grund der Nähe der Erschließungsanlage zur vorhandenen Bahntrasse die Herstellung einer Trennung entsprechend der Forderungen der Deutschen Bahn AG zur Gewährleistung der Sicherheit erforderlich. Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen für den Straßenbau ist eine entsprechende Lösung mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

Zu den standardmäßigen Forderungen für den Straßenbau gehört die ausreichende Entwässerung und Beleuchtung der Verkehrsflächen. Auf Grund der fehlenden Vorflut würde die Herstellung eines Abwasserableitungssystems unvermeidbar hohe Kosten verursachen. Da bei dem anstehenden Baugrund davon ausgegangen werden muss, dass ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers nicht sofort auf der Verkehrsfläche versickern wird, soll hier eine Lösung zur Anwendung kommen, die eine Kombination aus versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung der Verkehrsanlagen, punktuell anzuordnenden Sickerrigolen mit Speicherfunktion und Versickerungsmöglichkeit in den dem Hauptweg benachbarten Grünstreifen beinhaltet.

Diese Lösung wurde in Auswertung einer Studie, die im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet wurde und verschiedene Möglichkeiten der Entwässerung der Siedlung untersuchte, gefunden.

Die Stadt muss weiterhin die zeitliche Koordinierung dieser Maßnahmen mit denen der Versorgungsbetriebe für die Herstellung der erforderlichen stadttechnischen Erschließung übernehmen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung in absehbarer Zeit tatsächlich gesichert wird und eine Bebauung der Grundstücke der Siedlung zu Wohnzwecken möglich ist.

### 8.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Stadt. Gesonderte Standplätze für Abfallbehälter sind entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung vom 01.02.1998 nicht erforderlich.

Das Siedlungsgebiet ist, wie bereits in Punkt 2.2. beschrieben, teilweise versorgt. Die bestehenden öffentlichen Leitungsnetze - Trinkwasser, Elektroenergie und Fernmeldeversorgung - genießen Bestandsschutz.

Die Stadtwerke Leipzig teilten hierzu mit, dass das im Plangebiet vorhandene Versorgungsnetz für Elektroenergie jedoch entsprechend dem Leistungsbedarf erweitert werden muss. Anschlussanträge sind rechtzeitig an das Versorgungsunternehmen zu stellen. Des Weiteren ist das Plangebiet als zweischienig versorgtes Gasvorranggebiet ausgewiesen. Es steht ausreichend Erdgas zur Verfügung, so dass die Neuverlegung eines Gasnetzes entsprechend dem zu erwartenden Bedarf erfolgen kann.

Die Neuverlegung geplanter Leitungsnetze - Elektroenergie, Straßenbeleuchtung, Gas - soll im öffentlichen Raum, d.h. im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Festsetzung gesonderter Leitungstrassen ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl besteht jedoch die Notwendigkeit, dass nach Vorliegen des Bebauungsplanes die erforderliche Neuverlegung von Leitungsnetzen zeitlich mit der Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen koordiniert wird, um ein späteres Aufbrechen der Verkehrsflächen zu vermeiden.

Ausgehend von den Planungszielen, die eine kostengünstige Erschließungslösung vorschreiben, soll auf die Herstellung eines Kanalisationssystems verzichtet werden. Das Abwasser der Verkehrsflächen soll, wie in Punkt 8.2.1. beschrieben, erfasst und in den Untergrund abgeleitet werden. Das Abwasser der privaten Grundstücke soll auf diesen verbleiben, wobei für die Schmutzwasserentsorgung Kleinkläranlagen zum Einsatz kommen sollen und das Regenwasser versickern bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden soll. Damit soll eine wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes umgesetzt werden, die darin besteht, die Erschließung der Grundstücke der Siedlung in einem *finanziell zumutbarem* Umfang zu sichern. Die für die Schmutzwasserentsorgung zum Einsatz kommenden dezentrale Kleinkläranlagen werden als technische Lösung von den Kommunalen Wasserwerken anerkannt. Auch bei den Grundstückseigentümern findet diese Lösung die höchste Akzeptanz, da sie einerseits die insgesamt kostengünstigste Variante darstellt und andererseits nur für diejenigen Anlieger Kosten entstehen werden, die auch tatsächlich bauen.

Gemäß der gültigen Umweltsqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig (Beschluss-Nr.561/96 des Stadtrates) soll die Planung mit dem Ziel optimaler Energieeinsparung erfolgen. Zur Energieversorgung des Plangebietes sind energiesparende Systeme, möglichst mit Nutzung erneuerbarer Energien, einzusetzen. Aktive und passive Solarenergienutzung sind dabei weit gehend zu berücksichtigen.

Die Versorgungsbetriebe (Stadtwerke, Kommunale Wasserwerke, Telekom) wurden an der Erarbeitung des Bebauungsplanes in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dies dient einerseits dem Ziel, die Belange dieser Partner ausreichend zu berücksichtigen, andererseits auch, um die Versorgungsbetriebe rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen, dass die Grundstücke der Siedlung „Margeritenweg“ als Bauland entwickelt werden und damit zu gegebener Zeit an die öffentlichen Leitungsnetze anzuschließen sind.

Auch für die Finanzierung der stadttechnischen Erschließung werden die gültigen Satzungen der jeweiligen Versorgungsbetriebe angewandt, die eine Vorfinanzierung durch die Unternehmen und die anschließende teilweise Umlegung der Kosten auf die betroffenen Grundstückseigentümer regeln.

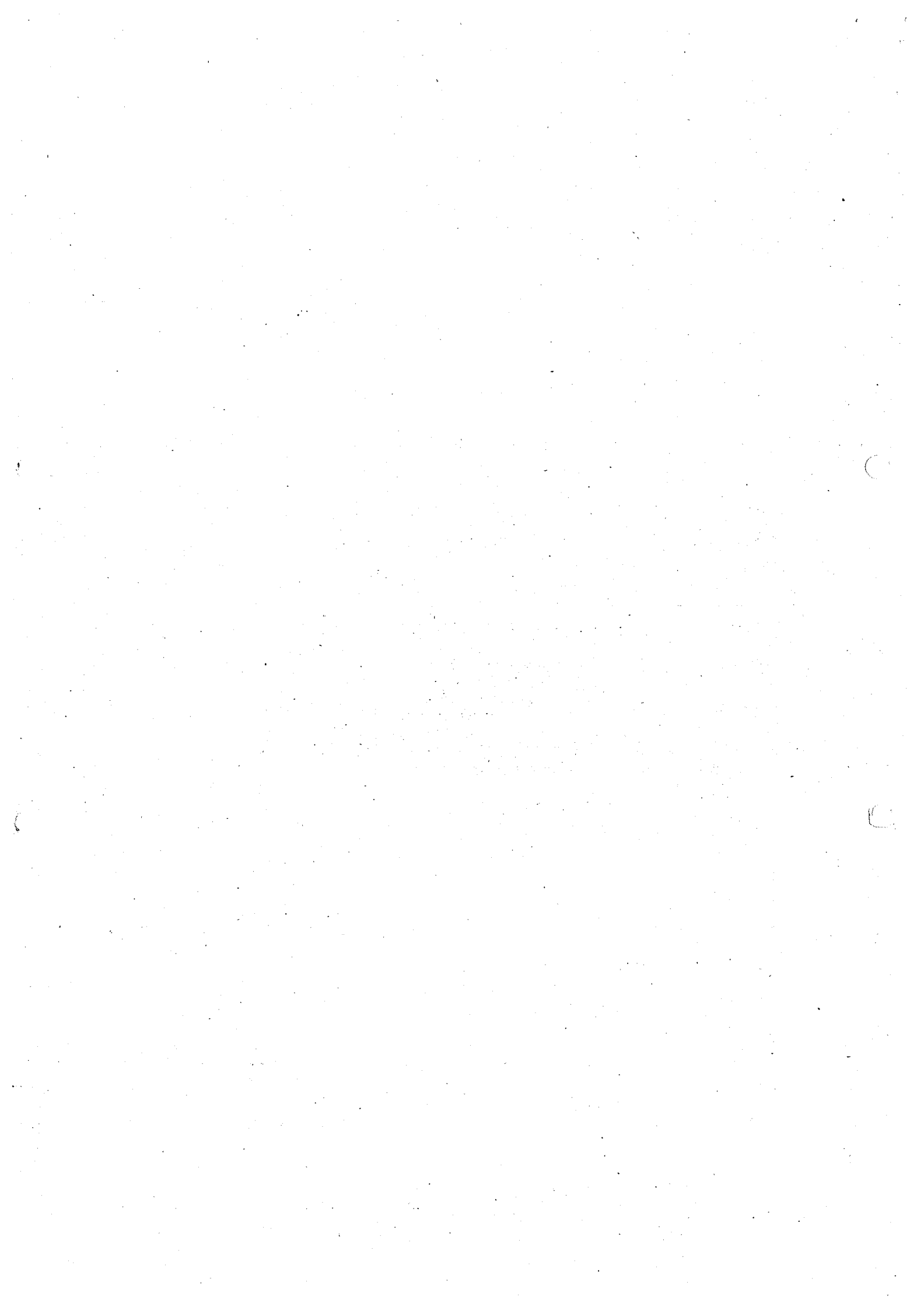
Mit der Bebauungsplanung wird erreicht, dass ein innerstädtisches Wohngebiet eine zeitgemäße Infrastruktur erhält und wertvolle Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau geschaffen werden, wobei innerhalb des Stadtgebietes ein Defizit behoben werden kann.

Leipzig, den 15.11.02



KUNZ  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

Anlagen: 1. Pflanzliste  
2. Hinweise





**Anlage 1:**

**PFLANZLISTE (Empfehlung)**

Standortgerechte, weitgehend einheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an das  
STAATLICHE UMWELTFACHAMT (1993):

**Bäume**

Acer cămpestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Gemeine Birke)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Malus sylvestris (Wildapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)

**Sträucher**

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crateagus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**Rankgehölze**

Clematis vitalba (Waldrebe)  
Lonicera periclymenum (Dt. Geißblatt)  
Hedera helix (Efeu)

## Anlage 2:

### **HINWEISE**

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren u.ä. zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Elektroenergie. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden, wobei auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren sind. Der geplante Baubeginn ist dem Landesamt für Archäologie Dresden zu melden. Weiterhin wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Es ist von einer Altlastenfreiheit auszugehen. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen besteht die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr zu ergreifen.

Der innerhalb des Plangebietes gewonnene Bodenaushub ist einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung ist zu vermeiden. Der Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Der Anteil an versiegelter Fläche auf den privaten Grundstücken sollte nach Möglichkeit gering gehalten werden, um die natürliche Versickerung des Niederschlagwassers und somit die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet zu erhalten.

Für die Auswahl von zu pflanzenden Arten wird die Pflanzliste empfohlen, die als Anlage 2 in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist.