



STADT LEIPZIG  
RATSVERSAMMLUNG

RB

Drucksache Nr. III/1904

Einreicher: Stadtentwicklung und Bau

Nr. RB III-942/02

## Beschluss

der 32. Ratsversammlung

vom 23.01.2002

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 167 "Margeritenweg", Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Neulindenau,  
Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss (s. Anlage 1)

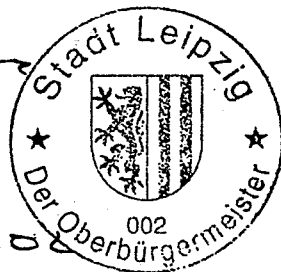
1. Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen
2. Satzung - Bebauungsplan
3. Billigung der Begründung

über den Bebauungsplan Nr. 167 "Margeritenweg" 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.

Tiefensee  
Oberbürgermeister

Leipzig, 26.1.02



Votum: 60/0/0

**Finanzielle Auswirkungen**  nein  wenn ja ↓

		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
Verwaltungshaushalt	Einnahmen			s. Begründung S. 16
	Ausgaben			
Vermögenshaushalt	Einnahmen			
	Ausgaben			

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

		wirksam von bis	Höhe	wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Verw.-H.H.			
	Verm.-H.H.			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwartem	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 für das Gebiet

"Margeritenweg"

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 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) 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 für das Gebiet

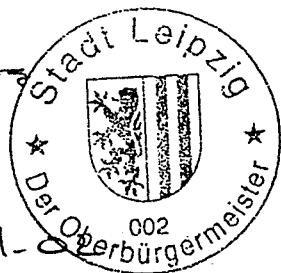
"Margeritenweg"

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

3. Die Begründung des Bebauungsplanes wird gebilligt.

Tiefensee  
Oberbürgermeister

Leipzig, 26.1.02



Wiese



## **KINDERFREUNDLICHKEITSPRÜFUNG**

### **1. Gesundheit und Sicherheit von Kindern**

Für die Belange des Immissionsschutzes wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet, in dessen Ergebnis Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm der S-Bahn in die Planung aufgenommen wurden.

Dem Schutz der Kinder vor Gefahren und Immissionen dient auch die Festsetzung der Verkehrsflächen im Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 trägt dazu bei, dass ein hoher Anteil von Grünflächen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet garantiert ist.

### **2. Plätze zum Spielen und Orte zum Treffen**

Auf Grund des Siedlungscharakters des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die hier wohnenden Kinder weitgehend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

Für Kinder von 6 bis 12 Jahren sind zudem in den angrenzenden Gebieten (Dunckerviertel und Gartenanlagen) ausreichend Spielplätze vorhanden, so dass in dieser Hinsicht kein Defizit besteht.

### **3. Räumliche Nähe und Erreichbarkeit**

Das Plangebiet ist mit 300 bis 500 m Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) zufriedenstellend an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Saalfelder Straße kann in diesem Bereich gefahrlos passiert und überquert werden, so dass die Spiel- und Freizeitbereiche sowie die Haltestellen des ÖPNV sicher erreichbar sind.

### **4. Naturerfahrung**

Der Siedlungscharakter des Gebiets sowie seine Einbindung in die benachbarten Kleingartenanlagen und darüber hinaus die Vernetzung in das gesamtstädtische Grün- und Freiraumkonzept der Stadt sichern nahezu ideale Voraussetzungen für naturnahe Aufenthaltsbereiche.

### **5. Finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern**

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird auf der Grundlage der einschlägigen städtischen Satzungen erfolgen. Diese bieten Möglichkeiten wie Ratenzahlungen, Grundschuldeintragung, Stundung u.a., so dass finanzielle Härten für Familien mit Kindern vermeidbar sind.

### **6. Mitwirkungsmöglichkeiten**

Diese ergeben sich im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB.



## Kopie der Planzeichenerklärung

### Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV]

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs.1 BauGB]:

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

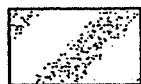
WA1 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

0,25 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]

I Zahl der Vollgeschosse [§ 20 Abs.1 BauNVO]

Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

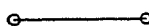


Räumliche Geltungsbereichsgrenze des BP [§ 9 Abs.7 BauGB]

#### 2. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE



Vorhandenes Gebäude



Flurstocksgrenze

## Teil B: Text

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

- 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die gemäß § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht 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. 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]

#### 3. Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB]

- 3.1. 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]
- 3.2. 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]



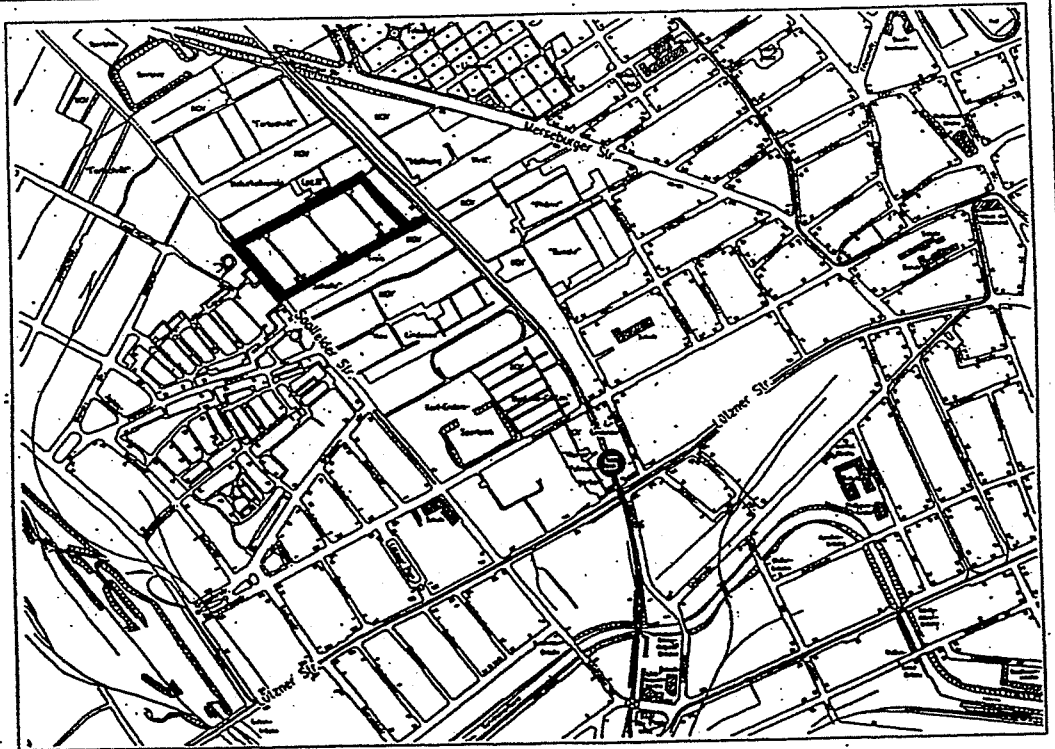


STADT LEIPZIG  
DER OBERBURGERMEISTER

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167 Margeritenweg

Stadtbezirk: Altwest  
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. Beteiligungsverfahren
  - 5.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
  - 5.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - 5.3. Stadtbezirksbeirat
  - 5.4. Öffentliche Auslegung
6. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten
7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
  - 7.1. Bodenordnung
  - 7.2. Erschließung
    - 7.2.1. Verkehrserschließung
    - 7.2.2. Ver- und Entsorgung

- Anlagen:**
1. Skizze Prinziplösung Wendeflächen
  2. Pflanzliste
  3. Hinweise

## 1. Erfordernis, Ziele und Auswirkungen der Planung

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich:

Die Siedlung Margeritenweg befindet sich im Stadtbezirk Leipzig-Altwest, Gemarkung Lindenu, Ortsteil Neulindenu. Das Bebauungsplangebiet umfasst den größten Teil der Siedlung. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca.3,9 ha und wird begrenzt von der Kleingartenanlage "Freie Schölle" im Süden, der Saalfelder Straße im Westen und der Kleingartenanlage "Naturheilverein Leipzig III" im Norden. In Richtung Osten wird das Plangebiet von den rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Grundstücke begrenzt, die in direkter Nachbarschaft zur S-Bahn-Trasse liegen.

Ursprünglich war beabsichtigt, das gesamte Siedlungsgebiet bis zur Begrenzung durch die Bahntrasse in die Bebauungsplanung einzubeziehen. Aus Gründen, die in den Punkten 4.1.1. und 5.1. erläutert werden, wurden die Grundstücke Margeritenweg Nr. 1 bis 9 aus dem Bebauungsplangebiet ausgegliedert.

Der Margeritenweg selbst ist in seiner gesamten Länge bis zur Begrenzung durch die S-Bahn-Trasse Bestandteil des Plangebietes.

### 1.2. Planungsanlass und Planungserfordernis:

Die Erschließung des Gebietes ist nur unzureichend gesichert, so dass Baugenehmigungen in der Vergangenheit nur in bestimmten Einzelfällen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) 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 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 Nr.167 "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.

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 baldmöglichen 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 Erschließung für das Bebauungsplangebiet „Margeritenweg“, um die Grundstücke der Siedlung 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 es nicht beabsichtigt ist, den gegenwärtigen städtebaulichen Charakter der Siedlung zu verändern.

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.

### 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.

## 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“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

### 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 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 (siehe Punkt 1.2.) und am 25. Mai 2000, in denen über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert wurde.

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 10. April bis 09. Mai 2001 in den Räumen des Stadtplanungsamtes im Neuen Rathaus statt.

Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte sind im Punkt 5 dieser Begründung enthalten.

### **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 58 eigenständige Privatgrundstücke, von denen 28 dauerhaft bewohnt sind. Auf einem Grundstück wird eine kleine Gastwirtschaft 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.

#### **3.2. Erschließung:**

Im Einzelnen stellt sich die derzeitige Erschließungssituation wie folgt dar:

##### **3.2.1. Verkehrserschließung:**

Die Zufahrt erfolgt von der Saalfelder Straße aus über den etwa 5 m breiten Margeritenweg und von diesem abzweigend durch Stichwege von ca. 4 m Breite, die in Wendeflächen von ca. 13 x 15 m enden.

Die Fläche des Margeritenweges ist Bestandteil des Flurstückes der südlich angrenzenden Kleingartenanlage, die sich in städtischem Eigentum befindet. Die Straße ist öffentlich gewidmet.

Die Stichwege liegen 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 in der Vergangenheit nicht praktiziert. Das Nutzungsrecht für die Stichwege beruht auf langjähriger gegenseitiger Duldung.

Der westliche Bereich des Margeritenweges wurde 1997/98 durch die Stadt instandgesetzt, indem auf ca. einem Viertel seiner Länge Betonpflaster verlegt wurde. Alle anderen Verkehrsflächen der Siedlung sind unbefestigt.

Somit ist die Verkehrserschließung der Siedlung 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, erwies 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:

*Trinkwasser:* Versorgung durch ein neu verlegtes öffentliches Netz

*Entwässerung:* Kein Anschluss; Entsorgung über Kleinkläranlagen (Schmutzwasser) und Versickerung (Regenwasser)

*Elektroenergie:* 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

### 4.1. Bebauung:

#### 4.1.1. Art der baulichen Nutzung.

Bei der Festsetzung der Gebietskategorie war nicht nur von den geplanten Nutzungsarten des Gebietes, sondern auch von seiner Lage bezüglich angrenzender Nutzungen auszugehen. Danach bildet die unmittelbar östlich der Siedlung befindliche Bahntrasse mit regelmäßigem und stark frequentiertem Fahrverkehr ein wesentliches Kriterium. Die hier auftretenden Schallemissionen (s.a. Pkt. 4.4.) machten die Festsetzung eines reinen Wohngebietes unmöglich. Nach Ausgliederung der direkt an der Bahn gelegenen Grundstücke aus dem Plangebiet wurde das übrige Siedlungsgebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

---

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

Ziel der Bebauungsplanung war es dabei, den Charakter des Siedlungsgebietes und ihres durch gärtnerische und Erholungsnutzung geprägten Umfeldes 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 und der Charakter des Gebietes sowie Größe, Lage und Zuschnitt der Grundstücke dafür geeignet sind.

Da dies nicht uneingeschränkt gegeben ist, wurden nur die in § 4 Abs.2 Nr.1 und 2 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) als regelzulässig genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) in diesem Plangebiet zugelassen. Die in § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wurden dagegen nicht 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.

#### 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 für die meisten Grundstücke auch die Möglichkeit der Teilung und Bebauung mit zwei Eigenheimen auf der ursprünglichen Grundstücksfläche, wobei jedoch die bauordnungsrechtlichen Bedingungen, z.B. Einhaltung der Abstandsflächen, zu beachten sind.

Für die Höhe 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 wurden 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 ist anzunehmen, 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.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB.

## 4.2. Verkehrsflächen

### 4.2.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bildet den wesentlichen Inhalt des Bebauungsplanes. Dabei wurden die vorhandenen Fahrwege in ihrer Trassierung und im Wesentlichen auch in ihrer Breite aufgenommen und lediglich in der Bemessung ihrer Wendeflächen verändert.

Entsprechend der geplanten Nutzung des Gebietes wurden alle Fahrwege - sowohl der Margeritenweg als Hauptweg als auch die drei Stichwege - als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da sie lediglich der Erschließung der Wohngrundstücke dienen sollen. 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. Damit sind auch die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die angeregten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen wie die Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen, Parkverbot u.ä. in einem der Bebauungsplanung nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden können.

Gemäß den gültigen Standards wurde die Bemessung der Verkehrsflächen wie folgt festgesetzt:

- Der Margeritenweg erhält eine durchgehende Breite von 6,00 m. Dies ermöglicht den Begegnungsverkehr LKW / LKW.
- Die Stichwege wurden in einer Breite von 4,00 m, die weitestgehend den bereits vorhandenen Abmessungen entspricht, bemessen. Vorhandene Grundstückszufahrten und Garageneinfahrten sollen erforderlichenfalls in ihrer jetzigen Bemessung befestigt ausgebildet werden, um sie künftig als Ausweichstellen zu nutzen.
- Die Wendeflächen wurden jeweils am Ende der Stichwege unter anteiliger



Inanspruchnahme anliegender Grundstücksteile auf der Grundlage einer aus den Festlegungen der DIN 14090 entwickelten Prinziplösung (siehe Anlage 1) ausgebildet. Die Einordnung der Wendeflächen erfolgte in Abhängigkeit vorhandener erhaltenswerter baulicher Anlagen und Bepflanzungen.

Für die spätere Herstellung der Verkehrsanlagen gilt, dass die Tragfähigkeit der Stichstraßen und Wendepunkte 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.

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vom 01.02.98 sind die Wendeflächen der Stichwege 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 in Anlage 1 dargestellt ist und 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.

Weiterhin ist eine optische Gliederung der Straßenlänge im Bereich der einmündenden Stichwege durch unterschiedliche Materialwahl des Oberflächenbelags zu empfehlen, um die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer zu unterstützen.

Das künftige Wegesystem entspricht gemäß "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil N" (Ras-N) den folgenden Kategorien:

- Margeritenweg - Verbindungsfunktionsstufe V - untergeordnete Straßenverbindung
- Stichwege - Verbindungsfunktionsstufe VI - Wegeverbindung

Diese Klassifizierung ist u.a. für die Bemessung der Straßenausbaubeiträge von Bedeutung.

Der Margeritenweg gilt als erstmalig hergestellt und unterliegt somit der Straßenausbaubeitragssatzung, während für die Stichwege die Erschließungsbeitragssatzung anzuwenden ist.

Mit dem Ausbau des Wegesystems der Siedlung in der oben erläuterten Art und Weise sind die Grundstücke ausreichend erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung der westlichen Grundstücksreihe der Siedlung an die Saalfelder Straße, wie sie vereinzelt angeregt wurde, ist aus folgenden Gründen nicht beabsichtigt:

- es besteht kein Erfordernis zur Erschließung von Grundstücken auf diese Art
- die betreffenden Grundstücke sind bereits mit Straße und Hausnummer der Siedlung Margeritenweg zugeordnet
- eine derartige Anbindung würde hinsichtlich des bestehenden Höhenunterschiedes problematisch sein
- der Grünbestand der zwischen Straße und Siedlung vorhandenen Böschung würde beeinträchtigt werden

Deshalb wurde entlang der westlichen Plangebietsgrenze für die gesamten Grundstücksbereiche ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Weiterhin war zu untersuchen, ob bzw. inwieweit die nördlich des Plangebietes liegende Kleingartenanlage „Naturheilverein“ künftig an die Siedlung angeschlossen werden sollte. In der Vergangenheit bestand am Ende des 2.Stichwegs ein Durchgang zum Vereinshaus, der von den Besuchern der dort betriebenen Gaststätte genutzt wurde, was für die Anwohner der Siedlung jedoch erhebliche Störwirkungen verursachte. Am Ende des 1.Stichwegs bestehen gegenwärtig zwei Eingänge zu den dort unmittelbar benachbarten Gartenparzellen. Beide Stichwege betreffend wurden während der öffentlichen Auslegung sowie in deren Vorfeld von betroffenen Anliegern Anregungen gegeben, diese Verbindungen dauerhaft aufzugeben. Die Berücksichtigung dieser Anregungen im Bebauungsplan ist aus folgenden Gründen geboten:

- Die Kleingartenanlage „Naturheilverein“ ist über die Saalfelder Straße ausreichend erschlossen. Die Schaffung zusätzlicher Anbindungen ist nicht erforderlich.
- Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird gemäß einschlägiger Satzungen von den Anliegern der Siedlung anteilig mit finanziert. Es ist nicht zu vertreten, dass weitere Anlieger „zum Nulltarif“ zusätzlich angeschlossen werden.
- Die bestehenden und in der Vergangenheit bestandenen Zugänge führten nach Aussagen der Anlieger zu teils erheblichen Belästigungen durch parkende Fahrzeuge, Lärm, teilweise auch Vandalismus.

Damit die Zugangsmöglichkeiten zu dieser Kleingartenanlage künftig vermieden werden können, wurde der Wendehammer im Weg 2 so bemessen, dass er nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließt.

Für den Weg 1 sollte bei der Herstellung der Erschließungsanlagen darauf geachtet werden, dass die bestehenden direkten Zugänge zu einzelnen Parzellen, die nur auf langfristiger Duldung beruhen, durch bauliche Maßnahmen wie das Aufstellen von Zaunelementen oder entsprechende Bepflanzung nicht weiter genutzt werden können.

Ungeachtet dessen besteht die Möglichkeit, bei beiderseitigem Interesse in gegenseitigem Einvernehmen diese Wegeverbindungen jederzeit herzustellen, ohne dass dazu Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

Anders verhält es sich dagegen mit der südlich des Margeritenweges gelegenen Kleingartenanlage „Freie Scholle“, deren Anbindung an den Margeritenweg aufrecht zu erhalten ist, da deren Wegenetz mehrfach an den Hauptweg angebunden ist. Diese Konstellation hat sich langfristig entwickelt und ist im Bestand zu schützen, zumal beide Flächen (Gartenanlage und Margeritenweg) auf einem gemeinsamen Flurstück liegen. Der hierdurch auftretende Stellplatzbedarf wurde bei der Bemessung des Hauptweges berücksichtigt (s.Pkt.4.2.2.), ebenso ist die Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers dieser Gartenanlage gemäß der gültigen Straßenausbaubeitragssatzung zu berücksichtigen.

#### 4.2.2. Parken

##### Margeritenweg:

Der Bedarf an Besucherparkplätzen erstreckt sich entsprechend dem derzeitigen Zustand auf die Nutzer der südlich angrenzenden Kleingartenanlage sowie den Kundenverkehr des Getränkehandels. Für letzteren wurden bereits auf dem Grundstück zwei PKW-Stellplätze geschaffen. Mit der Bemessung des Hauptweges in einer Breite von 6,00 m wurde gleichzeitig die Möglichkeit zum Parken geschaffen, die den zu erwartenden Bedarf abdeckt, ohne dass besondere bauliche Maßnahmen erforderlich werden.

#### Stichwege:

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

Es wird daher davon ausgegangen, dass auf den Grundstücken ausreichend Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr vorhanden sind bzw. geschaffen werden. Weiterhin können Besucher der Anlieger der Stichwege 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 im Wesentlichen bereits vorhandenen Erschließungsanlagen in den rechtlich gesicherten Status von öffentlichem Eigentum zu überführen, den Hauptweg und die ebenfalls bereits vorhandenen 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 des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hier keine Anwendung findet.

Die künftigen Straßenflächen sind mit Ausnahme der neu zu bemessenden Wendeflächen und der geringfügigen Verbreiterung des Margeritenweges identisch mit den bereits vorhandenen Wegeflächen. Somit wird ein relativ geringer Anteil bisheriger Grünflächen für die Befestigung herangezogen, der im Wesentlichen den Grünstreifen südlich des Hauptweges betrifft, während bei den Wendeflächen keine Vergrößerung, sondern nur eine Änderung der geometrischen Form eintreten wird. Da der Hauptweg und die Kleingartenanlage auf einem gemeinsamen Flurstück liegen, das sich in Eigentum der Stadt Leipzig befindet, sind grünordnerische Regelungen für den dazwischen liegenden Grünstreifen mittels Bebauungsplan nicht erforderlich, sondern im Vertragsverhältnis zwischen Stadt und Pächter regelbar.

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, der die Grundlage für die diesbezüglichen Festsetzungen bildet.

Die im Vorentwurf des Grünordnungsplanes enthaltenen Pflanzlisten wurden als Empfehlung in die Planung aufgenommen (s. Anlage 2)

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 Problematik 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 Tageszeitraum weitgehend eingehalten bzw. unterschritten werden, während für den Nachtzeitraum in den Teilgebieten WA3 und WA4 eine teilweise Überschreitung um max.5 dB(A) zu verzeichnen ist. 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 eine Reihe von Siedlungsgrundstücken, die gegenwärtig von dieser Seite erschlossen werden. Die Einordnung eines Lärmschutzbauwerkes müsste auf diesen Grundstücken, d.h. auf deren Erschließungsweg erfolgen, so dass für diese Grundstücke eine völlig neue Erschließungslösung geschaffen werden müsste. Das wiederum würde bedeuten, dass diese Grundstücke mit beplant werden müssten. Aus Gründen, die in Pkt. 5.1, erläutert wurden, erfolgte jedoch die Herausnahme dieser Grundstücke aus dem Plangebiet.

- Eine Lärmschutzwand würde entsprechend vergleichbarer Beispiele eine Höhe von mindestens 3 m erfordern, um den auftretenden Schallimmissionen wirksam zu begegnen. Die Einordnung an der jetzigen östlichen Plangebietsgrenze würde die dahinter liegenden, nun nicht mehr zum Plangebiet gehörenden Grundstücke unzumutbar verschatten und darüber hinaus das Ortsbild empfindlich stören.

Für das Plangebiet wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt ausgewiesen: 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. Dabei ist begünstigend zu berücksichtigen, dass mit fortschreitender Bebauungsverdichtung am letzten Stichweg der Schallschutzpegel im restlichen Siedlungsgebiet sinken wird. 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.

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

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

#### 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 und in Anlage 1 dargestellt, auszubilden. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs sowie die Anordnung von Hydranten sind nach den Vorgaben des Brandschutzamtes vorzunehmen.

### 5. Beteiligungsverfahren

#### 5.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Wie in Punkt 2.2. bereits dargestellt, konnte auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden, da die Bürger bereits auf anderer Grundlage von der Planung unterrichtet wurden. Dies geschah, indem bereits im Februar 1997 in einer Bürgerversammlung (s. Pkt. 1.2.) die Notwendigkeit der Planaufstellung und verschiedene mögliche Erschließungsvarianten erörtert und die Bürger über die Auswirkungen der Planung unterrichtet wurden. Nach Klärung zahlreicher in diesem Zusammenhang aufgeworfener Probleme (minimale und kostengünstige technische Lösung, Sicherung einer zeitnahen Realisierung, Entwässerungsproblematik u.a.) durch die Stadtverwaltung gelangte der Entwurf des Bebauungsplanes, in dem bereits die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet worden waren, im Mai 2000 erneut zur Bürgervorstellung. Der nun vorgestellte Entwurf fand bei den anwesenden Bürgern weitgehend Akzeptanz. Kritisch beurteilt wurde 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 die Problematik des Lärmschutzes sowie des Schutzes vor Erschütterungen durch den Bahnbetrieb für diese Grundstücke aus der damaligen Sicht planerisch schwer zu lösen schien, wurde entschieden, diese Flurstücksreihe aus dem Plangebiet auszugliedern. Das betrifft die Grundstücke Margeritenweg Nr. 1 bis 9.

Für die Bemessung der Wendeflächen fanden im September 2000 Gespräche vor Ort mit den jeweils betroffenen Anliegern statt, wo auf der Grundlage einer inzwischen minimierten Lösung die detaillierte Einordnung der Wendeplätze unter Berücksichtigung vorhandener baulicher und gärtnerischer Anlagen sowie der Wünsche und Vorstellungen der Siedler weitgehend einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten. Zahlreiche von den Bürgern gegebene Anregungen führten zu der vorliegenden Lösung für die konstruktive Ausbildung der Wendeflächen (s. Punkt 4.2.1. und Anlage 1), die in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurde.

#### 5.2. Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.1999 an der Planung beteiligt. 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

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

#### Berücksichtigte Belange:

- Die Belange des *Staatlichen Umweltfachamts Leipzig (StUFA)* bezüglich des Schallschutzes wurden berücksichtigt, indem die in dieser Hinsicht gefährdeten Grundstücke an der Bahntrasse aus dem Plangebiet herausgenommen wurden. Die weiteren Hinweise wurden in Pkt.4.4. dieser Begründung aufgenommen.

Die vom StUFA geforderte Biotoprüfung hat im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs des Grünordnungsplanes stattgefunden.

Die Hinweise zur Berücksichtigung der Altlastensituation und zum Umgang mit dem Bodenaushub wurden ebenfalls in die Planung übernommen (siehe Anlage 3 dieser Begründung).

- Die *Stadtwerke Leipzig GmbH* teilten mit, dass das Gebiet als zweischienig versorgtes Gasvorranggebiet ausgewiesen ist. Es steht ausreichend Erdgas für die Versorgung zur Verfügung.

In den Bebauungsplan wurden weiterhin die Belange der folgenden TÖB als Hinweise aufgenommen (siehe Anlage 3):

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

#### Nicht berücksichtigte Hinweise:

- Der *Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.* regte an, den Zugang zur benachbarten Kleingartenanlage „Naturheilverein“ wieder herzustellen. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da zu befürchten ist, dass die bisher bestehende Wohnruhe infolge eines künftig entstehenden Durchgangsverkehrs, vor allem auch im Zusammenhang einer denkbaren gastronomischen Nutzung des Vereinshauses, künftig nicht mehr gewahrt sein würde. Bei Einigung der betroffenen Anlieger mit dem Gartenverein wäre eine derartige Verbindung künftig jedoch auch möglich, ohne dass dazu planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich sind (s.a.Pkt.4.2.1.).

Zur Forderung nach entsprechendem Ersatz für die Inanspruchnahme von Grünpflanzungen infolge der Verbreiterung des Margeritenweges ist anzumerken, dass bei derartigen Eingriffen infolge von Baumaßnahmen der Verursacher grundsätzlich zur Wiederherstellung des ursprünglichen bzw. eines gleichwertigen Zustands verpflichtet ist. Da in diesem Fall die Stadt Leipzig sowohl Bauherr der Straße als auch Eigentümer des Grundstücks der Kleingartenanlage ist, ist dieses Problem nicht durch den Bebauungsplan zu lösen, sondern bei der Gestaltung des Pachtvertrages zu berücksichtigen.

### 5.3. Stadtbezirksbeirat

Der Planentwurf wurde dem zuständigen Stadtbezirksbeirat Altwest in seiner Sitzung am 07. März 2001 vorgestellt. Nach ausführlicher Diskussion wurde der Planung durch dieses Gremium mehrheitlich zugestimmt.

### 5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planung fand im Zeitraum vom 10. April bis 09. Mai 2001 statt und war von regem Interesse der betroffenen Siedler geprägt. Im Wissen um die Sensibilität der Problematik wurde den Bürgern an Hand eines Faltblattes das Erfordernis und die Auswirkungen der Planung in ausführlicher Form erläutert. Zahlreiche Zuschriften (11 Stück) begrüßten ausdrücklich die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Insgesamt sind 39 schriftliche Wortmeldungen von Bürgern bzw. Dritten eingegangen, die mit folgendem Ergebnis abgewogen wurden:

#### Berücksichtigte Anregungen:

- Vermeidung der Anliegerschaft des Kleingartenvereins „Naturheilverein“ am 1. Stichweg (s. Punkt 4.2.1. der Begründung)

#### Nicht berücksichtigte Anregungen (Begründung jeweils in Klammern):

- Beibehaltung der bisherigen Breite des Hauptweges  
(Die Verbreiterung ist erforderlich, um den Status der gesicherten Erschließung der Siedlung herzustellen)
- Reduzierung der Eingriffe in die Grundstücke im Bereich der geplanten Wendeflächen  
(Die geplante Bemessung der Wendeflächen ist mindestens in dieser Größe erforderlich, um den Status der gesicherten Erschließung der anliegenden Grundstücke herzustellen)
- Beibehaltung des privaten Status der Stichwege  
(Durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird Rechtssicherheit geschaffen, die Herstellung der Verkehrsflächen kann zeitlich gesteuert und finanziell optimiert werden)
- Wegfall der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungsarten  
(es wurden ohnehin nur nicht störende Nutzungen zugelassen; die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften steht im Zusammenhang mit der Bestandssicherung der bereits vorhandenen Einrichtung)
- Reduzierung der festgesetzten GRZ  
(Die GRZ von 0,25 entspricht der in einem Siedlungsgebiet üblichen Bebauungsdichte. Eine weitere Reduzierung kann städtebaulich nicht begründet werden, würde die Bebauungsmöglichkeiten unverträglich einschränken und die Werterhöhung der Grundstücke nicht im gewünschten Maß ermöglichen)
- Verweis auf bereits (ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes) erteilte Baugenehmigungen  
(Hierbei handelte es sich um begründete Einzelfälle, die deutlich machten, dass für die Bebauung des Gesamtgebietes die Erschließungsanlagen nicht ausreichend bemessen sind)
- keine Fortführung der Planung, da genügend Bauland im Stadtgebiet vorhanden ist  
(Der Bedarf an individuellem Wohneigentum in innenstadtnaher Lage ist belegt)

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

- Aufnahme der Grundstücke Nr.1-9 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(Diese Anregung soll in einem separaten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden)

- Aufnahme des Weges entlang der Bahn (von Demmeringstraße bis Merseburger Straße) in das Plangebiet (ist zur Erreichung des Planungsziels nicht erforderlich)
- Befürchtung von zu hoher Kostenbelastung  
(Die festgesetzte Verkehrsfläche stellt in ihrer Bemessung bereits ein Minimum dar; die Kostenbeteiligung wird erst nach Herstellung der Erschließungsanlagen wirksam und ist somit keine unmittelbare Folgeerscheinung der Planung)
- Forderung nach Instandsetzung des Hauptweges durch die Stadt  
(Die Instandhaltungspflicht besteht unabhängig von der Erstellung eines Bebauungsplans)
- Vereinfachung der technischen Ausführung der Verkehrsanlagen  
(Die technische Ausführung wird in einem gesonderten, dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren geregelt)

Von der öffentlichen Auslegung wurden auch die Träger öffentlicher Belange informiert. Daraufhin beteiligten sich vier TÖB mit folgenden Stellungnahmen an der öffentlichen Auslegung.

Die Industrie- und Handelskammer und der Regionale Planungsverband Westsachsen - Regionale Planungsstelle erklärten, dass ihre Belange nicht berührt würden bzw. keine Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf vorgebracht werden.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH erklärten mit Schreiben vom 12.04.01, dass zwischenzeitlich ein öffentliches Trinkwassernetz in der Siedlung verlegt wurde, und fordern, diese Leitungen von jeglicher Überbauung und Baumbepflanzung freizuhalten. Die Aufnahme dieser Anregung als Festsetzung in den Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich, da sich das Leitungsnetz ausschließlich im künftig öffentlichen Straßenraum befindet.

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig nahm mit Schreiben vom 02.07.01 sowie vom 20.08.01 Stellung zum Grünordnungsplan sowie zu den Belangen des Schallschutzes. Darin wurden die getroffenen Festsetzungen sowie die Begründung im Wesentlichen bestätigt.

## 6. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Grunderwerb:	ca. 93.000 DM
Verkehrliche Erschließung (einschl. Entwässerung und Beleuchtung):	ca. 1.040.000 DM
Grünordnerische Maßnahmen:	ca. 52.500 DM
Entschädigungsaufwendungen für wieder herzustellende Anlagen:	ca. 50.000 DM

**Summe:** ca. 1.235.500 DM

davon: Margeritenweg 452.500 DM  
Stichwege 783.000 DM  
1.235.500 DM

### Kostenverteilung:

Margeritenweg:  
Gesamtkosten 452.500 DM  
Abgaben gemäß Straßenausbaubeitragssatzung (75%) ca. 340.000 DM

**Anteil der Stadt** (25%) 112.500 DM



Stichwege:

Gesamtkosten (93.000 + 640.000 + 50.000 DM)		783.000 DM
Abgaben gemäß Erschließungsbeitragssatzung	(90%)	<u>704.700 DM</u>
<b>Anteil der Stadt</b>	<b>(10%)</b>	<b><u>78.300 DM</u></b>

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 7.1. 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.

### 7.2. Erschließung

#### 7.2.1. 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 Straßenausbaubeitragssatzung (für den Hauptweg) und Erschließungsbeitragssatzung (für die Stichwege) auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt werden. Dies betrifft für den Hauptweg auch die Stadt als Eigentümer der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage.

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.

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 unvertretbar 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.

#### 7.2.2. 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 Neuverlegung geplanter Leitungsnetze - Elektroenergie (Netzverstärkung erforderlich), Straßenbeleuchtung, evtl. 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 7.2.1. 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.

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 diente zum Einen dem Ziel, die Belange dieser Partner ausreichend zu berücksichtigen, zum Anderen 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 stadtechnischen 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.

In Auswertung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung ist beabsichtigt, in einem separaten Bebauungsplanverfahren den unmittelbar an der Bahntrasse gelegenen Teil der Siedlung zu beplanen, der bisher nicht Bestandteil des Plangebietes war. Unabhängig davon soll die vorliegende Planung zügig zur Rechtskraft gelangen, um die Entwicklung des Großteils der Siedlung zu erschlossenem Bauland zeitnah zu ermöglichen.

Leipzig, den 17.10.2001

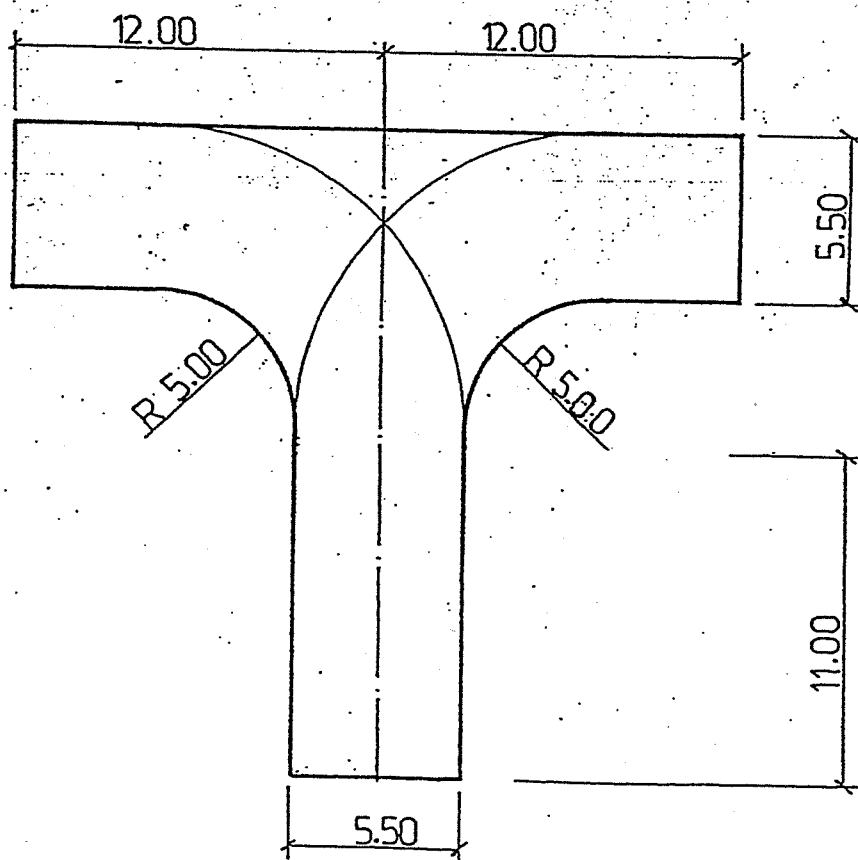


KUNZ  
Leiter des Stadtplanungsamtes

- Anlagen:
1. Skizze Prinziplösung Wendeflächen
  2. Pflanzliste
  3. Hinweise

Anlage 1:

Prinzipskizze Wendeanlagen M 1:250  
auf der Grundlage der DIN 14090



Die Maße sind auf die nutzbare Verkehrsfläche bezogen und verstehen sich zuzüglich mind. 0,25 m beidseitig für Bordsteine einschließlich ihrer Rückenstützen.

**Anlage 2:**

**PFLANZLISTE (Empfehlung)**

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

**Bäume**

Acer campestre (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 3:

#### **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. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend § 20 SächsDSchG wird hiermit 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.