



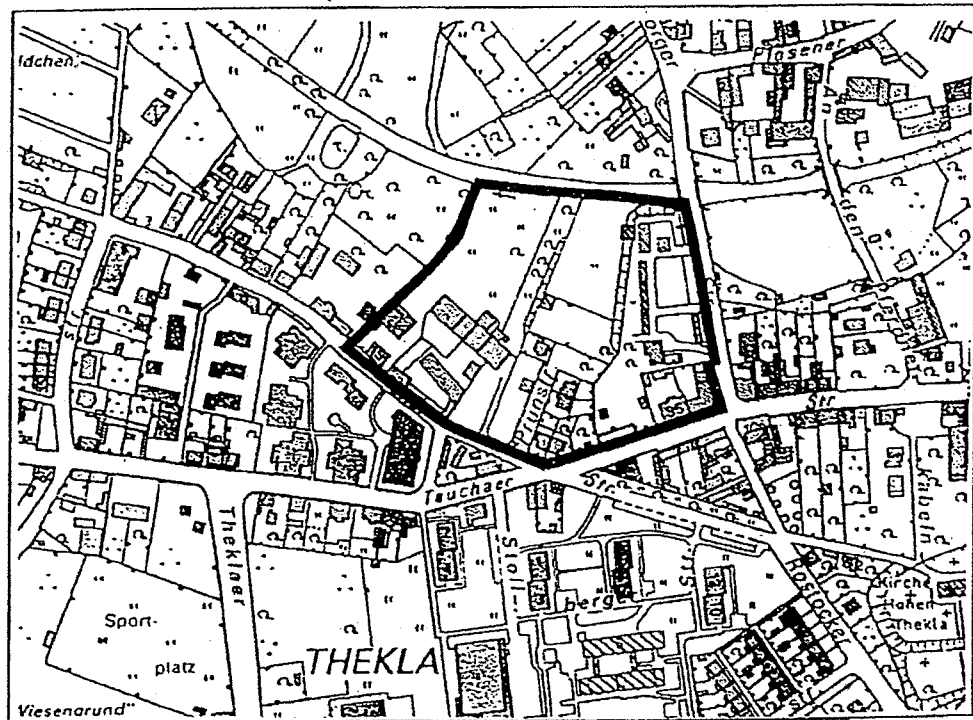
Stadt Leipzig

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189.1 Tauchaer Straße Nord

Stadtbezirk: Nordost  
Ortsteil: Thekla

Obersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt



<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	5
<b>B</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	6
5.	Beschreibung des Plangebietes	6
5.1	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	6
5.2	Verkehr	7
5.3	Technische Infrastruktur	7
5.4	Soziale Infrastruktureinrichtungen	8
6.	Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	8
6.2	Flächennutzungsplan	9
6.3	Landschaftsplan	9
6.4	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	9
6.5	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	10
6.6	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	10
6.7	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	11
6.8	Altlastenkataster der Stadt Leipzig	11
6.9	Schutzgebiete	11
6.9.1	Landschaftsschutzgebiet "Partheaue-Machern"	11
6.9.2	SCI-Gebiet "Partheaue"	12
6.9.3	Überschwemmungsgebiet der "Parthe"	12
6.9.4	Kulturdenkmale	13
7.	Umweltbelange	13
7.1	Einleitung	13
7.2	Fachliche Grundlagen und Ermittlungen	13
7.2.1	Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes	13
7.2.2	Örtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes	14
7.2.3	Bestandsaufnahme	14
7.2.4	Prognose	15
7.3	Zusammenfassung	16
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	16
8.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	16
8.2	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20
8.3	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22
9.	Städtebauliches Konzept	22
9.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept	22
9.2	Erschließungskonzept	23
9.3	Grünordnungskonzept	24
9.4	Immissionsschutz	26
<b>C</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	27
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	27
<b>11.</b>	<b>Festsetzungen Teil A: Planzeichnung</b>	27
11.1	Art der baulichen Nutzung	27
11.2	Maß der baulichen Nutzung	27
11.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	28

11.4	Verkehrsflächen	29
11.5	Grünflächen	30
11.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
11.7	Sonstige Planzeichen	30
11.7.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	30
11.7.2	Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungen	31
11.7.3	Firstrichtung der Hauptbaukörper	31
11.7.4	Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind	32
11.7.5	Grenze des Geltungsbereiches	32
11.8	Nachrichtliche Übernahme	32
11.8.1	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes	32
11.8.2	Kulturdenkmale	33
11.9	Vermerke	33
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)	
11.10	Darstellungen ohne Normcharakter	34
11.11	Darstellung der Plangrundlage	34
<b>12.</b>	<b>Festsetzungen Teil B: Text</b>	<b>35</b>
12.1	Art der baulichen Nutzung	35
12.2	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	35
12.3	Grundstückszufahrten	35
12.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	36
12.5	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
12.5.1	Verbrennungsverbot	36
12.5.2	Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm	37
12.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
12.7	Höhenlage von Gebäuden	38
<b>13.</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>39</b>
13.1	Dachformen/Dachneigungen	39
13.2	Dachaufbauten	39
13.3	Einfriedungen	40
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>40</b>
<b>D</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KALKULATION</b>	<b>41</b>
15.	Flächenbilanz	41
16.	Kosten	41
<b>E</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>41</b>
17.	Bodenordnung/Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80-84 BauGB	41
18.	Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB	42

Anhang 1: Pflanzlisten

Anhang 2/1-3: Auszüge Schallimmissionsplan (SIP)

## **A EINLEITUNG**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordost, im Ortsteil Thekla, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 189. Das Plangebiet umfasst 28 private Flurstücke sowie das Flurstück 16 c der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Prünstraße" und hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Es wird im Norden durch das Fließgewässer "Parthe", im Osten durch die Göteborger Straße, im Süden durch die Tauchaer Straße und die Neutzscher Straße und im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 11 der Gemarkung Thekla (Neutzscher Straße 17) begrenzt.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Am 20.01.1999 hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 189 "Thekla-Plösen" gefasst (Beschluss Nr. 1447/99). Das Plangebiet umfasst die ehemals dörflichen Ortslagen Neutzsch, Plösen und Cleuden, nördlich der Tauchaer Straße. Das Planziel des B-Planes Nr. 189 bestand in der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes des Gewerbebetriebes "Uniplast" (Fa. Krätzer KG) in der alten Ortslage Plösen sowie darin, durch eine städtebauliche Neuordnung und Ergänzung vorhandener Strukturen den Charakter der alten Ortslagen zu wahren und eine unkontrollierte Flächennutzung und Bebauung am Übergang zur geschützten Landschaft (LSG Partheaue-Machern) zu verhindern. Mit dem B-Plan sollten zudem die in dem Plangebiet vorhandenen Konflikte Wohnen-Gewerbe-Landschaft städtebaulich verträglich gestaltet werden.

Der B-Plan wurde jedoch nicht aufgestellt. Zum Einen bestand das Planerfordernis zur Sicherung des o.g. Gewerbestandortes nach Insolvenz des Betriebes und aufgrund der Verlagerungsabsichten durch den Nacheigentümer nicht mehr. Zum Anderen konnten aufgrund einer bis 2006 fehlenden Feststellung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes "Partheaue" und der damit ungeklärten möglichen Gefährdungssituation von Baugebieten weder die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten noch Maßnahmen zum Schutz geprüft werden. Aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB konnten zudem Vorhaben weiterhin genehmigt und auf dieser Grundlage die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet weitestgehend gesteuert werden.

In einem Teilbereich des Plangebietes sind jedoch wachsende städtebauliche Defizite und die Zunahme von Antragstellungen für Vorhaben, die nicht im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Leipzig stehen, zu verzeichnen. Es handelt sich hierbei um den oben beschriebenen Geltungsbereich mit unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie mit größeren Brachflächen und ungenutzten Gebäuden am Rande der dörflichen Ortslage Neutzsch, unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Partheaue". Gewerbliche Branchen befinden sich hier in Nachbarschaft zu einem kleinen Einfamilienhausstandort (Prünstraße) und zu derzeit ungenutzten mehrgeschossigen Wohngebäuden an der Tauchaer Straße/Göteborger Straße. Insbesondere auf größeren Brachflächen und Flächen mit Abbruchgebäuden besteht zunehmend die Gefahr der Ansiedlung flächen- und stellplatzintensiver Vorhaben, wie bspw. "Discounter", "Speditionen" etc., die weder mit den mittel- und langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt in diesem Gebiet in Übereinstimmung stehen (s. Pkt. 6.2-6.7), noch den örtlichen Verkehrs- und Erschließungsverhältnissen entsprechen.

Da auf Grundlage des § 34 BauGB eine angemessene städtebauliche Ordnung im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen nicht mehr gewährleistet werden kann, wurden die im Aufstellungsbeschluss vom 20.01.1999 formulierten Planziele für den zur Planaufstellung vorgesehenen Teilbereich (B-Plan Nr. 189.1) präzisiert und der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189.1 durch die Ratsversammlung am 17.05.2006 (Beschluss-Nr.: RBIV-608/06) gefasst. Im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben und zur Sicherung der Planung beschloss die Ratsversammlung zudem am 13.12.2006 die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 189.1 (Beschluss-Nr. RBIV-773/06) und am 12.12.2007 die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr (s. Pkt. 4 Verfahren).

### 3. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes sollen unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, der örtlichen Verkehrs- und Erschließungssituation, der unmittelbaren Nachbarschaft zum stadtübergreifenden LSG- und EU-Schutzgebiet "Partheaue-Machern" (s. Pkt. 6.9) u.a. folgende Planziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus städtebaulicher und funktionaler Sicht geordnete Entwicklung und Erschließung des Gebietes,
- Bewältigung bestehender Nutzungskonflikte,
- Klarstellung bzw. ordnende Steuerung der überbaubaren Flächen,
- Planungssicherheit für die Entwicklung von brachgefallenen Flächen und ungenutzten baulichen Anlagen,
- Klärung und Festsetzung der Nutzungsmöglichkeiten bzgl. Wohnen, Gewerbe/Dienstleistungen,
- Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes (STEP) Wohnungsbau und Stadterneuerung und des STEP Zentren; Ausschluss flächen- und stellplatzintensiver gewerblicher Nutzungen (bspw. "Discounter", "Speditionen"),
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes mit seinen typischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen,
- Berücksichtigung der Zielstellung der Landschaftsplanung sowie des Natur- und Umweltschutzes.

Das wichtigste Ziel dieses Bebauungsplanes besteht darin, den gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ordnend so zu gestalten, dass eine maßvolle städtebauliche Entwicklung bislang un bebauter bzw. brachliegender Grundstücke gewährleistet werden kann. Weiterhin sollen auf den bisher versiegelten Flächen eines ehemaligen Gewerbebetriebes und auf der Fläche eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes unter Einhaltung der Gebote des Landschafts- und Überschwemmungsschutzes der Partheaue die Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung in zweiter Reihe geschaffen werden. Insgesamt soll damit das Ziel des Erhaltes und der Fortentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und für eine vorzugsweise Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Besonders soll dabei durch die Gestaltung der festgesetzten Baufenster und der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Ausweisung entsprechender Schutz- und Grünbereiche den Belangen des Umwelt- und Überschwemmungsschutzes sowie denen des Orts- und Landschaftsbildes entsprochen werden.

Die Aufstellung des Bauleitplanes dient dem Zweck, eine hinreichend verbindliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, nach welcher die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich

der Art der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche abschließend beurteilt werden kann. Die Aufstellung des Bauleitplanes dient somit der Planungssicherheit von Vorhaben der Grundstückseigentümer und -nutzer.

#### 4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss, Ratsversammlung vom (veröffentlicht im Amtsblatt am 20.05.2006	17.05.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB mit Anschreiben der Stadt Leipzig vom	10.07.2007
Beschluss der Verlängerung der Veränderungssperre um 1 Jahr vom (veröffentlicht im Amtsblatt am 12.01.2008)	12.12.2007
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB/ Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (2) BauGB vom (veröffentlicht im Amtsblatt am 22.03.2008/Schreiben TÖB vom 26.03.2008)	01.04.08-30.04.08

Dieses Verfahren wird als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die gemäß § 13 Abs. 1 BauGB genannten materiellen Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der B-Plan sieht ausschließlich die Entwicklung innerhalb eines Gebietes nach § 34 BauGB vor. Durch die Planung wird der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Auch wird durch die Planung kein Eingriff vorbereitet, der nicht auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB zulässig wäre (s. Pkt 7, 9.1, 11.1, 11.2, 11.3.)
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (s. Pkt 7).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstaben b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (s. Pkt. 7).

Im vereinfachten Verfahren wird zudem gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden die für die Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevanten Belange hinsichtlich möglicher Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter ermittelt, bewertet und geprüft (s. Pkt 7).

Zur Sicherung der Planung wurde durch die Ratsversammlung am 13.12.2006 die **Veränderungssperre** gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Plangebietes beschlossen. Da die Gründe zum Erlass der Veränderungssperre weiterhin gelten, die Planung jedoch im Ergebnis der durch die bisherige Beteiligung (s. Pkt. 8) erforderlichen Änderungen nicht zum Abschluss gebracht werden konnte und da die Zurückstellung eines Baugesuches gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Laufzeit der Veränderungssperre anzurechnen ist, fasste die Ratsversammlung am 12.12.2007 den Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr.

Von den **frühzeitigen Beteiligungen** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da sich die Aufstellung des Bauleitplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (s. Pkt. 9).

Für die **Durchführung des Verfahrens** sind folgende Besonderheiten zu beachten:

- Die **Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf** erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung (s. Pkt. 8) und den daraus resultierenden Änderungen der Planung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeitgleich zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

## **B GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

#### **5.1 Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen**

Der Ortsteil Thekla wird geprägt durch seine drei, unmittelbar am Fließgewässer Parthe liegenden alten Ortslagen Neutzsch, Plösen und Cleuden, den Kleinsiedlungen mit Einfamilienhäusern aus den 20-er und 30-er Jahren sowie der Großsiedlung mit mehrgeschossigen Plattenbauten aus den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts. In den alten Ortslagen sind in den überwiegend gehöftartig bebauten Grundstücken verschiedene Gewerbebetriebe ansässig. Die unter Denkmalschutz stehende Gebäudesubstanz wurde z.T. aufwendig durch die Eigentümer saniert. Einzelne Grundstücke liegen jedoch brach. Die vorwiegend wohngenutzten Bereiche des Ortsteiles befinden sich in den Kleinsiedlungen und der Großsiedlung sowie in den Neubauten zwischen Neutzscher- und Tauchaer Straße. Hier befinden sich auch die für den Ortsteil wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Stadtteilzentrum).

Die Tauchaer Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße quert den Ortsteil von Ost nach West. Entsprechend ihrer Funktion und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist entlang der Tauchaer Straße und insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Göteborger Straße von einer hohen Vorbelastung durch Lärmimmissionen auszugehen (s. Pkt. 6.7, Pkt. 9.4, Pkt. 11.7.4 und Pkt. 12.5.2).

Aufgrund der unmittelbaren Lage zum Landschaftsraum der Partheaue und dem Bereich des Naturbades "Bagger" bietet der Ortsteil hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Naturerfahrung.

Das Plangebiet selbst, das sich östlich der alten Ortslage Neutzsch und nördlich der Tauchaer Straße befindet, wird geprägt durch eine unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein brachgefallenes Gehöft, das vor 1990 als Schweinemastanlage genutzt wurde. Das vorhandene Wohngebäude steht unter Denkmalschutz. Östlich angrenzend sind beidseitig einer kleinen Anliegerstraße (Prünstraße) Siedlungshäuser aus den 30-er Jahren des letzten Jahrhunderts, die durch Neubauten auf den noch unbebauten Grundstücken nach 1990 ergänzt wurden, vorhanden. Nach Norden und Osten bis zur Göteborger Straße hin schließen sich entlang des Fließgewässers Parthe Flächen an, die vor 1990 durch Baubetriebe gewerblich genutzt wurden und brach gefallen sind. Die



betreffenden Flächen weisen noch Reste baulicher Anlagen (KfZ-Unterstände, Baracke/ Verwaltungsbau etc.) auf und sind weitestgehend versiegelt und vermüllt. Den südöstlichen Abschluss des Plangebietes bildet die mehrgeschossige Eckbebauung im Bereich Göteborger Straße/Tauchaer Straße mit dem denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Sparkasse. Die Gebäude sind jedoch seit Jahren nahezu vollständig ungenutzt. An das Gebäude der ehem. Sparkasse grenzt ein unbebautes Grundstück (ehem. Waage) an. Vor diesem Grundstück befindet sich ein gut ausgebauter Haltestellenbereich des ÖPNV (Bus).

Im Plangebiet sind mit Ausnahme der genannten Gewerbebrachen unmittelbar an der Parthe großflächige, naturbelassene Grün- und Freiflächen vorhanden, die Bestandteil des LSG- und SCI-Gebietes "Partheaue" sind (s. Pkt. 6.9.1, 6.9.2, 7 und 11.9.1). Teilbereiche dieser Flächen befinden sich zudem im Überschwemmungsgebiet der Parthe (s. Pkt. 6.9.3, 7 u. Pkt. 11.9.2).

## 5.2 Verkehr

Der Ortsteil Thekla ist über die Tauchaer Straße und die Theklaer Straße direkt an das Zentrum von Leipzig angebunden. Kraftfahrzeuge aus dem Zentrum Leipzigs erreichen über diese wichtige Hauptverkehrsstraße die Städte Taucha, Eilenburg und Torgau. Entlang der Tauchaer Straße und der Göteborger Straße befinden sich Haltestellen mehrerer Buslinien des ÖPNV. An der westlichen Grenze des Ortsteils besteht zudem durch Endhaltestellen von Bus und Straßenbahn die Möglichkeit des Überganges/Anschlusses an das Straßenbahnnetz der LVB.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die als Anliegerstraße eingestufte Prünstraße ohne Durchgangsverkehr. Das Plangebiet wird zudem durch die nachfolgenden Straßen begrenzt:

Tauchaer Straße	wichtige Hauptverkehrsstraße
Göteborger Straße	Haupterschließungsstraße
Neutzscher Straße	Anliegerstraße
Prünstraße	Anliegerstraße (Sackgasse)

## 5.3 Technische Infrastruktur

### *Energie- und Gasversorgung*

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom ist mit dem vorhandenen Netz der Versorgungsbetriebe realisierbar.

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung der Baugebiete ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar sind. Die Dimensionierung der im Bestand vorhandenen Wendemöglichkeit am Ende der Prünstraße entspricht dabei jedoch nicht vollständig den Anforderungen des Abfallentsorgungsbetriebes Stadtreinigung Leipzig. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Grundstücks- und Eigentümersituation sowie der Zielstellung des Bauleitplanes in diesem Bereich des Plangebietes kein zusätzliches Baurecht zu schaffen, kommt ein Ausbau der Prünstraße mit erforderlichem Grunderwerb nicht in Betracht.

### *Trinkwasser- und Löschwasserversorgung*

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Zuge des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes erschlossen und versorgbar. In Abhängigkeit von den geplanten Grundstücksgliederungen ist es ggf. erforderlich, über sogenannte Kleinererschließungsvereinbarungen zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Grundstücks-

eigentümer, notwendige Versorgungsleitungen bis zu den geplanten Grundstücken zu verlängern. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser kann durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH mit 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mehr als 2 Stunden sichergestellt werden.

#### *Schmutz- und Regenwasserentsorgung*

Das Plangebiet ist schmutz- und regenwasserseitig im Trennsystem über die vorhandenen Leitungen im Zuge des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes erschlossen und ausschließlich über diese Leitungen zu entsorgen. Eine dezentrale Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen ist in dem Gebiet nicht statthaft. In Abhängigkeit von der geplanten Grundstücksgliederung ist es daher ggf. erforderlich, über sogenannte Kleinerschließungsvereinbarungen zwischen den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWL) und dem jeweiligen Grundstückseigentümer, notwendige Entsorgungsleitungen bis zu den geplanten Grundstücken zu verlängern.

Der jeweils konkrete Trassenverlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen bedarf zudem der Zustimmung des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig.

Die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ist aufgrund zum Teil anstehender Auelehme nur nach standortrechtlicher Prüfung der Eignung des jeweiligen Grundstückes möglich (s. Pkt. 12.6). Dennoch sollte es aus umweltrelevanten Gründen vorrangiges Ziel sein, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu verbrauchen, zurückzuhalten oder zur Verdunstung zu bringen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Leitungsnetz kann, wenn notwendig, nur gedrosselt erfolgen und bedarf der vertraglichen Vereinbarung mit den KWL.

## **5.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen**

Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil Thekla vorhanden. Insbesondere die vorhandene Kindertagesstätte und die vorhandenen Schulen sind noch aufnahmefähig. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung sind im Ortsteilzentrum zwischen Theklaer Straße/Lidicestraße/Tauchaer Straße/Neutzscher Straße vorhanden. Sämtliche weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum vorhanden und mit dem ÖPNV (mehrere Bus- und Bahnlinien) problemlos zu erreichen.

## **6. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **6.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen und Regionalplan (RP) Westsachsen**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 weist Flächen beidseitig des Fließgewässers "Parthe" als Schutzgebiete und gemeldete Gebiete des kohärenten Netzes NATURA 2000 im Freistaat Sachsen aus (s. Pkt. 6.9.1, 6.9.2 und Pkt. 7). Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und dem Regionalplan Westsachsen 2001 ist die effektive Nutzung vorhandener Baugebiete der Neuausweisung von Bauflächen vorzuziehen. Die Planung, die die Neustrukturierung eines bestehenden Baugebietes zum Inhalt hat, entspricht diesen Zielstellungen des LEP und des RP. Die Maßgaben die sich aus den Zielstellungen des Kapitels 5.1.4 des LEP hinsichtlich des Einfügens der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft sowie mit Hinblick auf den Natur- und Hochwasserschutz ergeben, sind Grundlagen dieses Bauleitplanes. Auch werden die im Überschwemmungsgebiet der Parthe liegenden Flurstücke i.S. des Kapitels 4.3 des LEP keiner Be- und Überbauung zu-

geführt. Mit dem Bebauungsplan wird den Belangen des Landschaftsschutzes sowie des Arten- und Biotopschutzes gemäß Kapitel 4.1 und 4.2 des LEP angemessen Rechnung getragen. Entsprechend der Prüfung der höheren Raumordnungsbehörde wurde auch die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Entwurfes zur Gesamtfortschreibung des RP Westsachsen in der Fassung vom 15.10.2007 festgestellt.

## 6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 15.04.1995 wirksame FNP der Stadt Leipzig stellt die bebauten Flächen des Plangebietes als "Wohnbauflächen" dar. Die übrigen Flächen sind im FNP als allgemeine Grün- und Freiflächen mit Lage in einem LSG und innerhalb eines Überschwemmungsgebietes dargestellt. Der Bauleitplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Klarstellung und ordnenden Steuerung der Nutzung bereits bebauter bzw. nach derzeitigem Planungsrecht bebaubaren Flächen als "Wohnbauflächen" und ist daher aus dem FNP entwickelt.

## 6.3 Landschaftsplan (LAP)

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet von Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das Plangebiet ist in private Bauflächen und größere zusammenhängende private Grünflächen unterteilt. Letztere verläuft südlich an die Parthe angrenzend. Teile dieser Grünfläche sind Bestandteil eines Gebietes mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung und des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Parthe (s. Pkt. 6.9.3 und Pkt. 11.9.2). Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes ist die Erhaltung/Entwicklung dorfspezifischer Biotopmosaiken sowie die Pflege von Kulturlandschaftsbestimmenden Dorfkernen vorgesehen. Als wertvolle Kulturlandschaftselemente sind typisch dörfliche Bebauungs- und Freiraumstrukturen wie z. B. Anger, bäuerliche Gehöfte, Obstgärten und Teiche zu erhalten. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind Teilflächen des Flurstücks Nr. 18 (Göteborger Straße 3-5) Bestandteil der Maßnahmen zur Öffnung und Aufwertung des Partheufers (Maßnahme 14A5) im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption der Stadt Leipzig.

Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sind Bestandteil der Ziele dieses Bauleitplanes.

## 6.4 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128/99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind. Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend

integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 45 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuches und der aktuellen Rechtsprechung war es erforderlich die Beschlusspunkte 2.2 und 2.3 zum STEP „Zentren“ bereits jetzt im Rahmen seiner Fortschreibung (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) aufzuheben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen jeweils zu berücksichtigen sind. Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP „Zentren“ aktualisiert und ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches von Thekla, jedoch in seinem Kerneinzugsbereich (Entfernung 400 m Luftlinie). Dieser erstreckt sich entlang der Tauchaer Straße zwischen der Neutzscher Straße, Theklaer Straße und Lidice Straße. Der 1999 beschlossene STEP „Zentren“ weist den zentralen Versorgungsbereich als D-Zentrum (Nahversorgungszentrum) aus. Im fortgeschriebenen STEP wird das D-Zentrum Thekla in seiner Versorgungsfunktion bestätigt. Zur notwendigen Konsolidierung des Zentrums bedarf es einer Konzentration auf die Qualifizierung und nachhaltige Nutzung der vorhandenen Geschäftsstandorte sowie einer Stärkung der Verknüpfungen innerhalb der Zentrumslage. Eine noch weitere räumliche Ausdehnung muss vermieden werden, um dieses Ziel nicht zu gefährden.

Die im Zuge der Fortschreibung des STEP „Zentren“ bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen sind ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

#### **6.5 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (STEP Wohnen)**

Der durch die Ratsversammlung am 18. Juni 2003 (RB III-1328/03) beschlossene Teilplan Stadterneuerung (Fortschreibung) weist das Plangebiet als Bestandsanpassungsbereich aus. Dies beinhaltet die Anpassung der Bebauung an ein realistisches Nutzungsmaß. Aufgrund der städtebaulichen Defizite und Konflikte ist das Gebiet als ein städtebaulich nicht konsolidiertes Gebiet mit mittlerem Sanierungsbedarf einzuordnen.

Die Aufstellung dieses Bauleitplanes dient der Umsetzung der im STEP Wohnen verankerten Stadtentwicklungsziele.

#### **6.6 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbe)**

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (RB IV 330/05). Der STEP Gewerbe bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Er macht es sich zur Aufgabe, vorhandene und potenzielle Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig im Rahmen der Standortanalyse zu untersuchen und daraus ein gebietsbezogenes Profil abzuleiten. Dieses Profil verdeutlicht die mögliche Eignung der einzelnen Standorte für unterschiedliche Formen gewerblicher Nutzungen.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nachbarschaften (schutzbedürftige Wohngebiete, Landschafts- u. Hochwasserschutzgebiet) und der geringen Größe einer möglichen

Gewerbefläche im STEP Gewerbe nicht erfasst, so dass Aussagen zum STEP Gewerbe für die vorliegende Planung nicht relevant sind.

## **6.7 Stadtentwicklungsplan " Öffentlicher Raum und Verkehr" (STEP Verkehr)**

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung den STEP Verkehr, als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig". Das Plangebiet liegt unmittelbar an stark frequentierten Verkehrswegen und ÖPNV Strecken.

Für die an der südlichen Grenze des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Tauchaer Straße als einer wichtigen Hauptverkehrsstraße ist nach Einschätzung des Verkehrs- und Tiefbauamtes die Verkehrsbelastung in den letzten 8 Jahren relativ stabil geblieben. In den Untersuchungsständen zu Kfz-Belastungen der Tauchaer Straße, östlich des Knotens Theklaer Straße wurden 1994 16.540 Kfz/24h und 2002 15.900 Kfz/24h erfasst. Bis Ende des Prognosezeitraumes 2015 ist mit einer größeren Änderung nicht zu rechnen, da bspw. neue größere Baugebiete im Umfeld nicht entstehen und das im Ortsteil Portitz geplante Wohngebiet der "Parkstadt 2000" sich nicht wie ursprünglich vorgesehen entwickelt. Die das Plangebiet im Osten begrenzende Göteborger Straße erfüllt auch weiterhin die Funktion einer Haupterschließungsstraße mit 6.500 Kfz/24h (Untersuchungsstand 2006).

Die grundlegenden Aussagen des STEP Verkehr sowie die daraus resultierenden Auswirkungen (bspw. Immissionsbelastung der Grundstücke an der Tauchaer-/Göteborger Straße, Erschließung der Grundstücke an der Tauchaer Straße im Bereich des Knotenpunktes Göteborger Straße und der Haltestelle des ÖPNV) sind Grundlagen dieses Bauleitplanes.

## **6.8 Altlastenkataster der Stadt Leipzig**

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst einen im Altlastverdachtskataster archivierten Standort (Flurstücke 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/9 der Gemarkung Thekla), für den eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 189 "Thekla-Plösen" erstellte Historische Erkundung (HE vom 15.01.1999) vorliegt. Das Grundstück diente etwa ab 1972 als Lagerplatz für Messeausrüstungen und Bauschutt. 1991/1992 erfolgte der Umschlag von Recyclingmaterial, danach diente das Gelände als Zwischenlagerplatz von Bauschutt. Im Ergebnis der HE wurde in Abstimmung mit dem damaligen StUFA Leipzig das Archivieren im Kataster festgelegt, da sich der Altlastverdacht nicht bestätigt hat. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch die Vornutzung bedingte, lokale, oberflächennahe Bodenbelastungen angetroffen werden. Sollten bei Bau- und Bodenmaßnahmen gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten hinweisen, sind diese zu dokumentieren und die zuständige Behörde gemäß § 10 Abs. 2 Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes in Kenntnis zu setzen.

Die betreffenden Flächen liegen zum überwiegenden Teil im LSG bzw. werden bereits als Wohnbaugrundstücke genutzt. Der Bauleitplan, der lediglich die derzeitigen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich sichert, steht den Belangen der Umweltvorsorge in dieser Hinsicht nicht entgegen.

## **6.9 Schutzgebiete**

### **6.9.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Partheaue-Machern"**

Das stadtübergreifende LSG "Partheaue-Machern" wurde 1963 und 1984 festgesetzt und gemäß Art. 6 § 8 des Umweltschutzgesetzes (URG) i.V.m. § 2 Abs. 1 des Rechtsbe-

reinigungsgesetzes des Freistaates Sachsen und § 64 Abs. 1 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) übergeleitet. Träger des stadtübergreifenden LSG ist das Regierungspräsidium Leipzig (RP Leipzig).

Mit Inkrafttreten des SächsNatSchG am 16.12.1992 sind Gebiete, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB lagen gemäß § 64 Abs. 8 Satz 1 SächsNatSchG nicht mehr Bestandteil des LSG. Die Grenze des LSG "Partheaue-Machern" zu den jeweiligen durch § 64 Abs. 8 SächsNatSchG ausgeschlossenen Bereichen bestimmt sich somit nach der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Innenbereich) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Der Außenbereich in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie beidseitig der Parthe (Fließgewässer 1. Ordnung) unterliegt unabhängig von seiner Lage im LSG zudem den Schutzanforderungen (Schutzstreifen an Gewässern) auf Grundlage des § 34 Abs.1 SächsNatSchG.

Zu der erforderlichen Abgrenzung und im Zusammenhang mit der geplanten Überarbeitung der Verordnung zum LSG fanden bereits mit Beginn der Aufstellung des B-Planes Nr. 189 eine Reihe von Abstimmungen zwischen der Stadt Leipzig und dem Träger des LSG, dem RP Leipzig statt. Die Ergebnisse der Abstimmungen sind Grundlage der Planung und werden in der Planzeichnung entsprechend vermerkt.

Die Zielstellungen des B-Planes stehen den Schutz- und Erhaltungszielen des LSG nicht entgegen (s. Pkt. 7).

### **6.9.2 SCI-Gebiet "Partheaue"**

Die gewässernahen Bereiche beidseitig der "Parthe" befinden sich im LSG "Partheaue-Machern" sowie im Europäischen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Site of Community Interest) - SCI-Gebiet "Partheaue". Die Aufnahme als SCI-Gebiet erfolgte durch die EU-Kommission am 7. Dezember 2004 im Rahmen der Verabschiedung der ersten Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Melde-Code des Gebietes: DE 450301; landesintern SCI-212). Die Entscheidung wurde im Amtsblatt der Europäischen Kommission L 382/1 am 28.12.2004 bekannt gemacht. Schutzziel ist die Gewährleistung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gebietes i.S. der Richtlinie 92/43/EWG zum Erhalt der Lebensräume und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung bzw. Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 (Details s. Pkt. 7).

Die Zielstellungen des Bauleitplanes stehen den Erhaltungszielen des SCI-Gebietes nicht entgegen.

### **6.9.3 Überschwemmungsgebiet der "Parthe"**

Das Überschwemmungsgebiet der "Parthe" ist gemäß § 100 Abs. 3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) seit dem 19.12.2006 wirksam, ohne dass es einer Festsetzung als Überschwemmungsgebiet i.S. des § 32 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) durch Rechtsverordnung bedarf. Die Arbeitskarten mit der Begrenzung des Überschwemmungsgebietes lagen vom 20.11.2006–18.12.2006 im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig öffentlich aus. Überschwemmungsgebiete sind nach Maßgabe des § 32 Abs. 1 WHG für den

schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten. Die natürliche Wasserrückhaltung ist zu sichern sowie erforderlichenfalls wieder herzustellen und zu verbessern. In dem Überschwemmungsgebiet sind bauliche Maßnahmen i.S. des § 100 Abs. 2 SächsWG oder Planungen mit dem Ziel der Ausweisung von neuen Baugebieten grundsätzlich untersagt. Darüber hinaus ist auf Grundlage des § 99 Abs. 3 des SächsWG jeder, der von einem möglichen Hochwasser betroffen sein kann zu Vorsorgemaßnahmen verpflichtet (s. Pkt. 14). Die Begrenzung des auf Grundlage des § 100 SächsWG wirksamen Überschwemmungsgebietes (Jahrhunderthochwasser HQ 100) und die Ausbreitung eines möglicher Weise noch größeren Hochwasserereignisses (Extremhochwasser HQ 500) werden in der Planung berücksichtigt und in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) entsprechend vermerkt (s. Pkt. 11.9.2 und Pkt. 14).

Die Planung steht den Maßgaben des SächsWG nicht entgegen. Die vorhandene und entsprechend der Planung zu ergänzende Bebauung liegt außerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes.

#### **6.9.4 Kulturdenkmale**

Auf Grundlage des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) stehen das Gebäude Neutzscher Straße 19 (Wohnhaus) sowie das Gebäude Tauchaer Straße 95 (ehem. Rathaus Thekla und Sparkasse) unter Denkmalschutz. Die Gebäude sollen vorzugsweise erhalten werden. Für Bauvorhaben, die im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Gebäuden bzw. deren Umfeld betreffend stehen, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß SächsDSchG erforderlich.

Die Kulturdenkmale wurden in den Bauleitplan nachrichtlich übernommen.

### **7. Umweltbelange**

#### **7.1 Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 189.1 wird wie unter Pkt. 4 dargestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da sich die Festsetzungsinhalte auf ein Gebiet beziehen, für das bereits Baurechte bestehen und der gegebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (zu Zielen und Inhalte des Bebauungsplanes s. auch Pkt. 3). Von einem Umweltbericht wird daher nach den Regelungen des § 13 (3) BauGB abgesehen. Gleichwohl werden bei der Aufstellung des Bauleitplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

#### **7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen**

##### **7.2.1 Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes**

Teile der privaten Grundstücksflächen des Bebauungsplanes reichen bis zum Fließgewässer "Parthe" und liegen daher in den unter Pkt. 6.9 beschriebenen, besonders geschützten Bereichen (LSG-/SCI-Gebiet, Überschwemmungsgebiet). Charakteristisch für das Schutzgebiet der "Partheaue" sind großflächige Brenndolden, Auwiesen und Mähwiesen in Verbindung mit relativ großflächigem Hartholz-Auwald und gut ausgeprägtem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald. Überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes sind u.a.:

- Erhaltung bzw. abschnittsweise Wiederherstellung einer naturnahen Fließgewässerdynamik als Voraussetzung für die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Struktur- und Artenreichtums des Gewässerökosystems.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässers und der Verbesserung seiner Wasserqualität als Voraussetzung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung einer naturnahen Gewässerzoozönose, darunter der Fischpopulationen.
- Erhaltung bzw. Förderung von naturnahen auendynamischen Prozessen, wie z.B. zeitweiliger Überflutung, die für Auewiesen wichtig ist und der Sicherung von Retentionsflächen.
- Vermeidung neuer bzw. der Zurückdrängung vorhandener ackerbaulicher Nutzung der Auenbereiche zu Gunsten einer extensiven Grünlandbewirtschaftung.
- Erhaltung und zielgerichtete Entwicklung der Frisch- und Feuchtwiesen mittels einer an das Arteninventar angepassten extensiven Bewirtschaftung.

### 7.2.2 Örtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Die Stadt Leipzig hat gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG einen Landschaftsplan (LAP) aufgestellt, der die örtlichen Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Inhalte des LAP sind unter Pkt. 6.3 dargestellt.

### 7.2.3 Bestandsaufnahme

Obwohl die für die bauliche Nutzung festgesetzten Flächen im Plangebiet planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB) gehören und durch die Festsetzungen dieses Bauleitplanes der Zulässigkeitsmaßstab sich nicht wesentlich ändert, wurde als ökologische Grundlage zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt, um die umweltrelevanten Tatsachen zu ermitteln, zu prüfen und zu bewerten und um mögliche negative Auswirkungen auf Schutzgüter ausschließen zu können. Die wichtigsten Ergebnisse der Bewertung durch den GOP wurden in diesen Bauleitplan übernommen (s. Pkt. 9.3).

Von der geplanten Neuordnung der bereits vorhandenen Baugebiete werden die ökologisch wertvollen Bereiche mit ihren Ruderalfluren und z.T. noch auentypischen Gehölzbeständen nicht berührt. Die Schutzgebiete werden im Bauleitplan nachrichtlich übernommen. Mit dem Festsetzen eindeutig begrenzter baulich nutzbarer Flächen innerhalb der derzeitigen Gemengelage wird die Gefahr einer sukzessiven Ausweitung ("Ausfranzen") der baulichen Nutzung im Grenzbereich zu den Schutzgebieten mit Eingriffen in Natur und Landschaft unterbunden. Durch den Bauleitplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Für das SCI "Partheaue" liegt ein vorläufiger Endbericht zum Managementplan vor. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand sind nach Mitteilung der zuständigen Behörde, dem RP Leipzig Beeinträchtigungen des SCI "Partheaue" in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen nicht zu erwarten, wenn in einem Sicherheitsabstand von mind. 50 m:

- keine baulichen Anlagen errichtet,
- vorhandene bauliche Anlagen zurückgebaut werden und
- eine naturnahe, auf die Erhaltungsziele des SCI ausgerichtete Entwicklung dauerhaft festgelegt wird.

Da der Abstand der in diesem B-Plan zulässigen baulichen Anlagen zum SCI mind. 60 m – 90 m beträgt und die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als naturnah



gestaltete private Grünflächen zu gestalten sind, ist eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes oder der Schutzziele nicht zu erwarten.

#### 7.2.4 Prognose

Bei **Nichtdurchführung der Planung** - hier zu verstehen als Nichtaufstellung dieses Bebauungsplanes - kann die Ansiedlung von verkehrs- und flächenintensiven gewerblichen Nutzungen in der Gemengelage mit erheblichem Stör- und Konfliktpotential zu angrenzenden Baugebieten und zur geschützten Landschaft hin nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen bleiben überwiegend versiegelt, werden gewerblich genutzt oder liegen brach. Die Entwicklung des Gebietes ist wie unter Pkt. 2 (Planerfordernis) dargestellt nach § 34 BauGB nur noch bedingt steuerbar. Auch besteht die Gefahr der unkontrollierten, sukzessiven Erweiterung der baulichen Nutzung im Grenzbereich zu den Schutzgebieten, einhergehend mit einem weiteren Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna im Übergangsbereich zur geschützten Landschaft.

Bei **Durchführung der Planung** - hier: bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes - erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der Baugebiete von den Schutzgebieten. Da die Baugebiete vorwiegend dem Wohnen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern mit geringer Höhe und geringer Flächenversiegelung dienen sollen und die Baugebiete durch Pflanzflächen durchgrünt werden, ist bei Realisierung dieses Bebauungsplanes mit einer deutlichen Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und einer konfliktfreien Nachbarschaft zu den Schutzgebieten zu rechnen. Im Einzelnen ist bei Durchführung dieses Bebauungsplanes mit folgenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu rechnen:

- Durch kleinteilige flächensparende Neubebauung mit Einfamilienhäusern geringer Höhe und mit Grün- und Pflanzflächen sind gegenüber der derzeitigen Versiegelung und Bebauung keine nennenswerten Auswirkungen auf die lokalklimatischen Gegebenheiten zu erwarten. Die kleinklimatisch wertvollen offenen Bereiche werden durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen.
  - Auswirkungen auf das natürliche Relief im Plangebiet sind durch die geplante Bebauung nicht gegeben.
  - Allgemein haben Bauvorhaben negative Auswirkungen auf den Boden, wie z.B. durch Bodenauf- und -abtrag, durch Bodenverdichtung und -versiegelung und durch evtl. Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes. Im Bereich der geplanten Neubebauung werden die genannten, möglichen Auswirkungen jedoch als gering eingeschätzt, weil durch überwiegend bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung eine Beeinträchtigung des Bodens bereits gegeben ist und es sich in diesem Bereich des Plangebietes um anthropogen beeinflusste Bodengesellschaften handelt (s. GOP Kap. 4.2.4). Die in der Partheaue anstehenden ökologisch sehr wertvollen Böden sind von der geplanten Neubebauung nicht betroffen. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie mögliche Entsiegelungen von Flächen wirken sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.
  - Die Ausbreitung des Wassers beim sog. Jahrhunderthochwasser ist als Ergebnis des aktuellen Hochwasserschutzkonzeptes im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Ausweitung von Bauflächen berücksichtigt diese Ausbreitungsgrenze, so dass keine Neubebauungen in diesem sensiblen Auenbereich möglich sind, was sich auf den gesamten Wasserhaushalt der Aue positiv auswirkt und den Retentionsraum sichert.
- Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist grundsätzlich auf vollständig versiegelten Flächen stark eingeschränkt. Da sich die Höhe des Versiegelungsgrades im Plangebiet durch die Neubebauung nicht wesentlich ändert, sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu erwarten. Die grünordnerischen Fest-

setzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und zur wasserdurchlässigen Bauweise von Zufahrten unterstützen zudem die Funktion des Wasserhaushaltes. Durch die mögliche Entsiegelung versiegelter Flächen kann die Situation des Wasserhaushaltes im Plangebiet verbessert werden.

- Durch die vorgesehene Neubebauung werden Gartenflächen zwischen der Prünstraße und der Ecke Tauchaer Straße/Göteborger Straße überplant. Für die dabei entfallenden Bäume regelt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig die Durchführung von Ersatzpflanzungen. Positiv werden sich die getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der privaten Gärten mit einem hohen Anteil von heimischen Baum- und Straucharten auf die Vegetation und Durchgrünung des Plangebietes auswirken. Es werden ökologisch wertvolle Grünstrukturen geschaffen, die wichtige Biotopverbundfunktionen zum angrenzenden LSG und SCI-Gebiet übernehmen.
- Aufgrund der geplanten Bepflanzungen der privaten Grundstücke und dem Erhalt der großräumigen bedeutsamen Grünachse der Partheaue sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Tierwelt im Plangebiet zu erwarten.
- Die geplante städtebauliche Neuordnung an der Neutzscher Straße und Göteborger Straße führt zu einer deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes. Die geplante intensive Durchgrünung im Bereich der Neubebauung und die Art der Einfriedung der Grundstücke am Rand des LSG tragen dazu bei, eine ausgewogene Abrundung der Bebauung zur Aue hin herzustellen. Wesentlich für das Landschaftsbild ist der Erhalt und die naturraumtypische Entwicklung der Aue an der Parthe. Der Erhalt bestehender Sichtachsen und das auentypische Landschaftsbild werden durch den Bebauungsplan gesichert.

### 7.3 Zusammenfassung

Inhalt dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Klarstellung bzw. Steuerung der Lage und Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch diesen Bebauungsplan werden nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden, die aus der Realisierung der ohne diesen Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzungen entstehen könnten. Aus dieser Planung resultieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## 8. Ergebnisse der Beteiligungen

### 8.1 Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Anschreiben der Stadt Leipzig vom 10.07.2007 wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und gebeten, bis zum 10.08.2007 eine Stellungnahme zu dem Planverfahren abzugeben. Von 12 der 17 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor, wobei von der Regionalen Planungsstelle, der Stadtwerke Leipzig GmbH, den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) GmbH und der Stadtreinigung Leipzig keine zu prüfenden Belange vorgetragen wurden. Die beteiligten Umweltverbände (Ökolöwe, BUND, NABU) sowie der Zweckverband Parthenaue und das Landesamt für Denkmalpflege äußerten sich im Rahmen der Beteiligung nicht.

Die zu prüfenden planungsrelevanten Belange wurden im Ergebnis der Beteiligung wie folgt berücksichtigt:

- **Raumordnung**

Das *Regierungspräsidium Leipzig (RP)* weist in seiner Stellungnahme vom 03.09.2007 darauf hin, dass der Bedarf an Wohnbaufläche entsprechend dem Entwicklungsziel 5.1.3

des LEP zu begründen ist und Widersprüche zu bestehenden Teilentwicklungsplänen, wie des STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig hinsichtlich der Zielstellungen zum Stadtumbau auszuschließen sind.

In der Begründung unter den Pkt. 6 wird ausführlich erläutert, dass die Planung sowohl den Zielen der Landes- und Regionalplanung als auch den Zielstellungen der das Gebiet betreffenden Stadtentwicklungspläne entspricht und dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt wird. Im Übrigen dient die Planung ausschließlich der Neuordnung eines bestehenden Baugebietes sowie der Nutzung brachgefallener Gewerbeflächen (Ziel 5.1.5 des LEP) in dem nach § 34 BauGB bereits derzeit zulässigen Maßstab und bedarf daher nicht der besonderen Begründung.

- **Planungsrecht**

Das *RP* empfiehlt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um mindestens die Landschaftsschutzgebietsflächen zu verringern, da aufgrund des Planzieles der städtebaulichen Neuordnung der bebauten Bereiche nicht nachvollziehbar ist, dass große Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen und sogar Flächen, die im Flora-, Fauna, Habitat-Schutzgebiet liegen, sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Die Überplanung dieser Schutzgebiete sei grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus sei das Planungserfordernis für alle im Geltungsbereich befindlichen Flächen nachzuweisen.

Die Darstellung/nachrichtliche Übernahme der auf anderer rechtlicher Grundlage getroffenen Abgrenzung von Schutzgebieten in dem Bebauungsplan widerspricht nicht dem geltenden Planungsrecht. Die Belange der Schutzgebiete werden durch die Planung in keiner Weise berührt (s. Pkt. 6.9., Pkt. 7). Aufgrund der Grundstückssituation der teilweise sehr großen, bis an die Parthe reichenden Grundstücke und den unter Pkt. 11.9.1 vorgebrachten Gründen wurde die Abgrenzung der Flächen im Bebauungsplan dargestellt. Die Darstellung ist für die unter Pkt. 7 der Begründung getroffenen Erläuterungen zur Nichtbeeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter geboten. Hinsichtlich des Planerfordernisses und der Planziele wird auf die Erläuterungen unter Pkt. 2 und Pkt. 3 verwiesen.

- **Naturschutz/Landschaftspflege**

Nach Auffassung des *RP* befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des übergeleiteten Landschaftsschutzgebietes "Partheaue-Machern".

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung des § 64 Abs. 8 des SächsNatschG und die Erläuterungen unter Pkt. 6.9.1 verwiesen.

- **Bestandsschutz wasserwirtschaftlicher Anlagen**

Der von den *KWL* mit Stellungnahme vom 15.08.2007 übergebene Leitungsbestand wurde – soweit er den Geltungsbereich des B-Planes berührt – einschl. der nach Maßgabe der *KWL* erforderlichen Sicherheitsabstände in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) dargestellt und in der Planung entsprechend dem Hinweis des *Umweltfachamtes* in der Stellungnahme des *RP* berücksichtigt. Aufgrund der damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Überbauung und Bepflanzung wurde das städtebauliche Nutzungskonzept in dem vom Leitungsbestand betroffenen Bereich Prünstraße und Neutzscher Straße überarbeitet und sichergestellt, dass die Planung den Belangen der *KWL* nicht entgegensteht. Auch beträgt die Mindestbreite der von Leitungen betroffenen öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen/-wege mehr als 3 m. Die Nutzungseinschränkungen werden unter Hinweisen im Teil B des B-Planes aufgeführt und in der Begründung unter Pkt. 14 erläutert.

- **Abwasserentsorgung/Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser**  
Die von den KWL vorgetragenen Anregungen und Hinweise zur Anbindung der Grundstücke an die vorhandenen Schmutzwasserleitungen, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zum Erfordernis einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und den KWL wurden in die Begründung zum B-Plan unter Pkt. 5.3, Pkt. 9.2 und Pkt. 12.7 aufgenommen. Die Textfestsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken, auf den Erschließungswegen, Zufahrten und Stellplätzen wurden präzisiert.
- **Baugrunduntersuchungen**  
Die in der Stellungnahme vom 25.07.2007 des Landesamtes für Umwelt vorgetragenen Hinweise zum Erfordernis grundstückbezogener Baugrunduntersuchungen und der Mitteilungspflicht der Bohrergebnisse wurde unter Pkt. 12.6 der Begründung zum B-Plan aufgenommen.
- **Altlasten**  
Das *RP* empfiehlt die Aufnahme einer Textfestsetzung, nach der ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte einer möglichen Bodenveränderung i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu dokumentieren sind.  
Unter Pkt. 6.8 der Begründung wird der derzeitige Kenntnisstand zu Altlasten ausführlich erläutert. Demnach sind in dem Plangebiet weder Flächen mit Altlasten noch Verdachtsflächen vorhanden. Die planungsrechtliche Grundlage der Kennzeichnung i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist daher nicht gegeben. Auch ist der Umgang mit möglichen Bodenveränderungen auf der vom *RP* bereits genannten Rechtsgrundlage nach dem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) hinreichend geregelt. Die Anforderungen werden unter Pkt. 6.8 kurz aufgeführt.
- **Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes**  
Zu den Anregungen der *IHK* mit Stellungnahme vom 27.07.2007 hinsichtlich der Möglichkeit der Befahrung der Prünstraße und der privaten Erschließungswege mit Müllfahrzeugen und großen LKW wird auf die in Abstimmung mit der Branddirektion und der Stadtreinigung erfolgten ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum B-Plan unter Pkt. 5.3, Pkt. 9.2, Pkt. 11.4, 11.7.1 und 12.4 verwiesen. Die Anregung, auf die den Verkehr hindernden "Grüninseln" in den privaten Erschließungswegen zu verzichten wurde in der Überarbeitung der Erschließung berücksichtigt.

Die *Polizeidirektion Leipzig* weist in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2007 darauf hin, dass die festgelegte Regelung für Grundstückszufahrten im Bereich Tauchaer Straße/Göteborger Straße bedenklich erscheint, da die im Gestaltungsplan dargestellten Garagen/Stellplätze über die private Anliegerstraße nicht erreichbar sind. Das Bebauungs- und Erschließungskonzept für diesen Teilbereich des Plangebietes wurden überarbeitet, die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Textteil (Teil B) präzisiert. Die Darstellungen im Gestaltungsplan bezüglich der Garagen/Stellplätze wurden aus den Inhalten des Rechtsplanes entwickelt.

Die *Polizeidirektion* regt zudem an, die Anliegerwege/-straßen baulich so zu gestalten, dass die Vorfahrtregelung eindeutig erkennbar ist. Zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtbeziehungen sind die Anliegerwege im Einmündungsbereich nicht zu bepflanzen. Die Hinweise wurden unter Pkt. 9.2 der Begründung zum B-Plan aufgenommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und den zwischen der Stadt Leipzig und den betreffenden privaten Grundstückseigentümern abzuschließenden Erschließungsverträgen

(s. Pkt. 11.4, Pkt. 11.7.1, Pkt. 18 der Begründung zum B-Plan) berücksichtigt. In dem vorliegenden Bauleitplan wird lediglich die ausreichende Dimensionierung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Eine Bepflanzung dieser Flächen ist in diesem Bauleitplan nicht festgesetzt.

- **Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes**

Die von der *IHK* kritisch vermerkte Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde geprüft. Die Darstellung in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) erfolgt als Vermerk gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB in den Grenzen des seit 19.12.2006 wirksamen Überschwemmungsgebietes. Zusätzlich wird die mögliche Ausbreitung eines Extremhochwassers vermerkt. Die Möglichkeit einer abweichenden Ausbreitung wird ausführlich in der Begründung zum B-Plan unter Pkt. 6.9.3, Pkt. 11.9.2 und unter Pkt. 14 erläutert.

- **Hochwasserereignisse**

Das *RP* weist auf die mögliche Gefährdung der Flurstücke 14 f, 14 g und 14 i hin und empfiehlt, neben der Kennzeichnung des maßgeblichen Hochwasserereignisses HQ 100 auch die Darstellung eines Extremhochwassers HQ 500 sowie die Aufnahme eines Hinweises entsprechend der Regelung des § 99 Abs. 3 des Sächsischen Wassergesetzes zu geeigneten Vorsorgemaßnahmen durch die von der Gefährdung Betroffenen.

Die Darstellung eines möglichen Extremhochwassers wurde in die Planzeichnung (Teil A des B-Planes) aufgenommen. Aufgrund der Änderung des Bebauungskonzeptes werden keine Baugrundstücke durch ein Jahrhunderthochwasser berührt. Dennoch werden aufgrund der Hinweise des *RP* mögliche Gefährdung einzelner Grundstücke im Extremfall nicht ausgeschlossen und die Verpflichtungen der betroffenen Eigentümer von Grundstücken als Hinweis im Textteil des B-Planes (Teil B) aufgenommen und in der Begründung entsprechend erläutert (s. Pkt. 9.9.3, 11.9.2 und Pkt. 14).

- **Immissionsschutz**

Die geplante Bebauung entlang der Tauchaer Straße und der Göteborger Straße wird aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und den davon ausgehenden Überschreitungen der Grenzwerte für Schallimmissionen durch die *IHK* kritisch gesehen, da möglicher Weise nur teure Lärmschutzwände in Form von Häusern entstehen.

Der Bebauungsplan trifft in diesem Bereich keine anderen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke als die auf derzeitiger planungsrechtlicher Grundlage nach § 34 BauGB und bei gleicher Lärmbelastung bereits zulässig sind. Auch sind die Grundstückseigentümer im Rahmen des derzeit zulässigen Neubaus oder der Sanierung von Gebäuden aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen in gleicher Weise zu passiven Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Ein "Entzug" des bestehenden Baurechts ist aus städtebaulichen Gründen (ortsübliche Straßenrandbebauung, Verlagerung der Wirkungen des Verkehrslärmes in die dahinterliegenden Grundstücke) weder Ziel der Planung noch mit Hinblick auf die Entschädigungspflicht gemäß § 40 ff. BauGB gegenüber den Eigentümern der Baugrundstücke vertretbar. In Folge dessen wurden die Voraussetzungen einer baulichen Nutzung der Grundstücke in dem Bauleitplanverfahren nochmals ausführlich geprüft und die durch die Eigentümer der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dargestellt (s. Pkt. 9.1, Pkt. 9.4, Pkt. 11.2, 11.3, 11.7.4 und Pkt. 12.5.2).

Entsprechend den Hinweisen des *Regierungspräsidiums Leipzig (RP)* mit Stellungnahme vom 03.09.2007 wurden die Aussagen aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig unter Berücksichtigung der durch eine Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich Tau-

chaer Straße/Göteborger Straße/Rostocker Straße geänderten Verkehrs- und Immissions-situation und unter Berücksichtigung der vom Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig ermittelten und bis 2015 prognostizierten Verkehrsströme als Grundlage der Planung aktualisiert (s. Pkt. 6.7, Pkt. 9.4). Die Bereiche, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind und die im B-Plan Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text) getroffenen Festsetzungen und die Erläuterung dazu in der Begründung zum B-Plan unter Pkt. 11.7.4 und 12.5 wurden grundlegend überarbeitet. Dabei ist die vom *RP* geforderte Festsetzung entsprechender Schalldämmmaße nach der Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" planungsrechtlich nicht erforderlich und daher verzichtbar. Das Erfordernis der Anwendung der DIN 4109 und in Folge dessen der Tabelle 8 Bestandteil der DIN besteht bereits auf anderer Rechtsgrundlage. Zudem ergeben sich die erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen entsprechend der Tabelle 8 aus der konkreten Art der Nutzung, die in diesem Detaillierungsgrad im B-Plan nicht festgesetzt ist. Der Hinweis des *RP* zum konkreten Nachweis der passiven Lärmschutzmaßnahmen wurde unter Pkt. 9.4 aufgenommen.

- **Städtebaulich-architektonische Einfügung**

Die Forderung der *IHK* und des *RP*, dass zu gewährleisten ist, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, sind grundlegende Planziele des vorliegenden Bauleitplanes. Entsprechende Aussagen sind unter Pkt. 3, Pkt. 9, Pkt. 9.1, Pkt. 9.3, Pkt. 11.1, Pkt. 11.2, Pkt. 11.3, Pkt. 11.7.3 und Pkt. 12.7 der Begründung zu entnehmen.

- **Archäologisches Relevanzgebiet**

Die mit Stellungnahme des *Landesamtes für Archäologie* vom 19.07.2007 vorgetragene Hinweise zum Erfordernis archäologischer Grabungen und zum Umgang mit archäologischen Funden waren bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung unter den Hinweisen im Teil B der Rechtsplanes aufgenommen und in der Begründung erläutert.

## 8.2 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Auf Grund der unter Pkt. 8.1 dargestellten Ergebnisse wurde eine Änderung der Planung und in Folge dessen die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) erforderlich. Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben der Stadt Leipzig vom 26.03.2008. Von den 16 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen von 10 der beteiligten Träger vor, wobei von der Regionalen Planungsstelle, dem Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie, der Polizeidirektion Leipzig, der Stadtreinigung Leipzig und der Stadtwerke Leipzig GmbH keine planungsrechtlich zu prüfenden Belange vorgetragen wurden. Die beteiligten Umweltverbände (s. Pkt. 8.1) und das Landesamt für Denkmalpflege äußerten sich auch im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht.

Die zu prüfenden planungsrechtlichen Belange wurden durch Ergänzung der Begründung zum B-Plan sowie redaktionellen Änderung des Rechtsplanes und des Gestaltungsplanes wie folgt berücksichtigt:

- **Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes**

Zu den Anregungen der *IHK* mit Stellungnahme vom 07.04.2008 hinsichtlich der kritischen Beurteilung zur Dimensionierung der vorhandenen Prünstraße mit Wendehammer wird auf Pkt. 8.1 und die dort aufgeführten Kapitel der Begründung verwiesen. Der Hinweis zu einem Fehler im Textteil wird redaktionell geändert.

• **Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Der Hinweis der *KWL* mit Stellungnahme vom 23.04.2008 zur Ableitung des Abwassers im Trennsystem wird in die Begründung eingearbeitet. Die unter "Technische Voraussetzungen" genannten Anforderungen hinsichtlich der Darstellung des vorhandenen Leitungsbestandes, einschl. der erforderlichen Schutzabstände wurden bereits sofern planungsrechtlich erforderlich entsprechend den Maßgaben der *KWL* in der Planzeichnung und den zugehörigen Hinweisen sowie durch Erläuterungen in der Begründung berücksichtigt. Im Übrigen wird auf Pkt. 8.1 der Begründung verwiesen.

• **Bodeneingriffe**

Die in der Stellungnahme des *Landesamtes für Archäologie* vom 03.04.2008 genannten Hinweise vor Beginn von Bodeneingriffen sind bereits unter Hinweisen im Textteil des Planes dargestellt.

• **Haltestellenbereich der LVB**

Die *LVB* verweisen in ihrer Stellungnahme vom 29.04.2008 auf das Erfordernis der Darstellung des am südlichen Rand des Plangebietes in der Tauchaer Straße vorhandenen Haltestellenbereiches für Busse der *LVB* und verweisen in diesem Zusammenhang auf mögliche Konflikte der Erschließung der dort vorgesehenen Baugrundstücke.

Die Tauchaer Straße ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Der Haltestellenbereich liegt daher außerhalb des Plangebietes und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens und auch nicht Inhalt der amtlichen Kartengrundlage der Stadt Leipzig. Zum besseren Verständnis und zur Information des Planinhaltes wird jedoch im Gestaltungsplan zum B-Plan eine entsprechende Darstellung aufgenommen. Konflikte hinsichtlich der Erschließung der im Haltestellenbereich angrenzenden Baugrundstücke sind nicht zu erwarten, da die Erschließung dieser Grundstücke entsprechend den Textfestsetzungen des B-Planes ausschließlich über die neu zu errichtende private Erschließungsstraße zulässig ist und nicht von der Tauchaer Straße.

• **Immissionen/Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm**

Die vom *RP Leipzig* mit Stellungnahme vom 30.04.2008 vorliegenden Hinweise zu verwendeten Fachbegriffen und Sachverhalten wurden berücksichtigt und die Aussagen in der Begründung und im Planteil redaktionell ergänzt bzw. präzisiert. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte wird unter Pkt. 11.7.4 dargestellt und ein Auszug aus dem SIP der Stadt Leipzig zur Information und zum besseren Verständnis der Aussagen der Begründung als Anhang beigelegt.

• **Bodenschutz**

In der Stellungnahme des *RP Leipzig* wird darauf hingewiesen, dass für die zurück zu bauenden Flächen die Anforderungen des *BBodSchG*, der *BBodSchV* und der abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten sind.

Der Bauleitplan setzt keine zurück zu bauenden Flächen fest. Die Anforderungen zum Umgang mit anfallenden Abrissmaterial und dem natürlichen Boden sind auf den genannten gesetzlichen Grundlagen hinreichend geregelt und bedürfen daher keiner gesonderten Erläuterungen im Rahmen dieses Bauleitplanes.

• **Baugrundgutachten, Bohranzeige-/Bohrergebnismittelungspflicht**

Die mit Stellungnahme des *Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie* vom 25.04.2008 vorliegenden Hinweise wurden, sofern sie nicht bereits in der Begründung zum B-Plan berücksichtigt wurden unter Pkt. 12.6 der Begründung aufgenommen.

• **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Partehaue-Machern"**

Nach der in der Stellungnahme des *RP Leipzig* vertretenen Auffassung befindet sich das Plangebiet vollständig im LSG. Ein konkretes Planerfordernis der im Schutzgebiet liegenden Flächen sei nicht begründet.

Die genannten Hinweise werden nicht berücksichtigt, weil:

In der Planung erfolgt lediglich ein Vermerk der Grenzen der Schutzgebiete, soweit dies zum Verständnis der Planinhalte erforderlich. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im LSG wird auf die Regelung des § 46 Abs. 8 SächsNatSchG verwiesen. Im Übrigen wird auf Pkt. 6.9.1, Pkt. 7 und Pkt. 8.1 der Begründung verwiesen.

Als Resultat der erneuten Beteiligung der TöB ist eine Änderung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

### **8.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung fand vom 01.04.-30.04.2008 statt. Ausgelegt haben der Rechtsplan vom 18.03.2008, der Gestaltungsplan von 11/2007 und die Begründung vom 27.03.2008.

Zu den ausgelegten Unterlagen äußerte ein Eigentümer eines Grundstückes Hinweise für eine gegenüber den Festsetzungen des B-Planes gewünschte intensivere Nutzung seines bis zum Fließgewässer "Parthe" reichenden Grundstückes und ein Übernahmebegehren der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstücksflächen. Die Vorschläge und Hinweise stehen jedoch nicht im Einklang mit den unter Pkt. 3 genannten Zielen und Zwecken der Planung i.S. der unter Pkt. 6.5 beschriebenen "Bestandsanpassung" (Stadtentwicklungsziel) sowie den unter Pkt. 7 ausführlich dargestellten Umweltbelangen, die eine intensivere Bebauung und Nutzung nicht zulassen oder sie sind nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die Hinweise konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist eine Änderung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

## **9. Städtebauliches Konzept**

### **9.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes sind die im STEP "Wohnungsbau und Stadterneuerung" sowie im STEP "Zentren" und im FNP getroffenen städtebaulichen Entwicklungsziele sowie die Ergebnisse und Anregungen der durchgeführten Beteiligungen (s. Pkt. 8).

Das Bebauungskonzept orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche an den vorhandenen Bau- und Grundstücksstrukturen und dem gemäß § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab und hat daher keine Auswirkungen auf die Nutzungen angrenzender Gebiete.

Die brachgefallenen Grundstücke des Plangebietes, insbesondere im Bereich Neutzscher Straße und Göteborger Straße sollen unter Berücksichtigung der unter Pkt. 7 dargestellten Schutzgüter und unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes analog der vorhandenen Bebauungsstruktur bebaut werden. Priorität hat dabei der Erhalt vorhandener Wohngebäude, insbesondere die das städtebauliche Bild prägende Bebauungsstruktur und die Stärkung der Wohnfunktion des Gebietes i.V.m. der Möglichkeit einer maßvollen Nutzung



durch freiberuflich Tätige/Dienstleister bzw. nicht störendem Kleingewerbe. Flächen- und verkehrsintensive Nutzungen sind daher nicht Gegenstand dieses Bauleitplanes.

Im Ergebnis der Beteiligung (s. Pkt. 8) orientiert das städtebauliche Konzept nunmehr verstärkt auf den Erhalt bzw. die Aufnahme vorhandener Strukturen im Falle eines Abbruches, insbesondere im Bereich der städtebaulich prägenden Eckbebauung Tauchaer Straße/Göteborger Straße. Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Immissionssituation (s. Pkt. 9.4, 11.7.4, 12.5) durch den Kraftfahrzeugverkehr ist in dem geänderten Konzept eine zweigeschossige nahezu vollständig geschlossene Bebauung unter Einbeziehung des Gebäudebestandes vorgesehen, die zur Prünstraße hin in die dort vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzelgebäuden übergeht.

Im Bereich der Prünstraße sieht das Konzept die Schließung der noch vorhandenen Baulücken vor. Die derzeit brachliegenden Grundstücke, insbesondere im Bereich der Göteborger Straße und der Neutzscher Straße sind als Standorte für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit 1 – 2 Vollgeschossen und einer Erschließung der kleinteiligen Baugebiete mit privaten Erschließungswegen von den öffentlichen Straßen vorgesehen.

Der in dem Plangebiet vorhandene Leitungsbestand wurde in der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt (s. Pkt. 11.10 und 14). Auch wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm (s. Pkt. 9.4, 11.7.4, 12.5) und vor einer möglichen Hochwassergefährdung (s. Pkt. 11.8.2, 11.9.2) aktualisiert und präzisiert.

Insgesamt können in dem Plangebiet bis zu 22 Einzel- und Doppelhäuser neu errichtet werden. Eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung der Gebäude sichert eine harmonische Einfügung der Neubauten und Lückenschließungen in die vorhandene Bebauung.

## 9.2 Erschließungskonzept

Das **Verkehrerserschließungskonzept** basiert auf der unter Pkt. 5.2 beschriebenen Erschließungssituation.

Da eine Einzelererschließung der Baugrundstücke im unmittelbaren Haltestellenbereich des ÖPNV in der Tauchaer Straße sowie im Kreuzungsbereich Tauchaer Straße/Göteborger Straße/Rostocker Straße nicht konfliktfrei möglich ist, wird für die Baugebiete WA2 und WA3 eine gemeinsame private Zufahrt von der öffentlichen Göteborger Straße aus in Form einer "privaten Verkehrsfläche" vorgesehen (s. Pkt. 11.4 und 12.4) und Grundstückszufahrten von der Tauchaer Straße ausgeschlossen (s. Pkt. 12.3). Die Herstellung als öffentliche Straße kommt aufgrund der geringen Anzahl von zu erschließenden Grundstücken, des konkreten Charakters der Erschließungsanlage ("Sackgasse" ohne Anbindung an öffentliche nutzbare Flächen/Einrichtungen), der Eigentümersituation und der zu erwartenden Kosten nicht in Betracht. Als Voraussetzung der Herstellung der Erschließung sind allerdings Maßnahmen zur Bodenordnung/vereinfachte Umlegung gem. §§ 80-84 BauGB und der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Die noch unbebauten zwei Grundstücke an der Prünstraße sind über diese öffentliche Straße erschlossen. Ein Ausbau der Straße ist nicht vorgesehen, da weder planungs- bzw. nutzungsbedingt durch die zwei Neubauten erforderlich noch wirtschaftlich gerechtfertigt (s. Pkt. 11.4).

Die maximal 11 Baugrundstücke im Bereich der Neutzscher Straße können entweder direkt über diese Straße (4 Baugrundstücke) bzw. über zwei kleine private Zufahrtswege (jeweils 3-

4 Baugrundstücke) erschlossen werden. Aufgrund der Lage dieser Baugrundstücke direkt an der Neutzscher Straße und der geringen Anzahl der zu erschließenden Grundstücke kann die Dimensionierung der privaten Erschließungsflächen und die Kosten ihrer Herstellung gering gehalten werden. Die Flächen der Baugrundstücke, die privaten Grünflächen und die für die Erschließung vorgesehenen Flächen befinden sich derzeit in Eigentum eines Eigentümers. Beabsichtigt der Eigentümer die Realisierung der Wohnbauvorhaben oder den Verkauf von Wohnbaugrundstücken ist die Herstellung der erforderliche Erschließung nach Maßgabe dieses Bauleitplanes auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Leipzig zu regeln und durch den Eigentümer zu tragen. Im Rahmen der erforderlichen Erschließungsplanung sind die Anforderungen resultierend aus der unterirdisch unter einer privaten Zufahrt verlaufenden Regenwasserleitung der Kommunalen Wasserwerke GmbH (KWL) mit den KWL frühzeitig abzustimmen (s. auch Pkt. 11.10, Pkt. 14).

Die hinter den Baugebieten liegenden privaten Grünflächen (Teilflächen der Flurstücke 14 e, 14 f, 14 g und 16/3 der Gemarkung Thekla) werden über die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen erschlossen. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung dieser Flächen als Grünflächen ist die fußläufige Erreichbarkeit der Grundstücke in der Regel ausreichend. Eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen (bspw. zum Transport von Gerätschaften oder im Rettungsfall) ist jedoch möglich.

Sämtliche für die Verkehrserschließung vorgesehene Flächen wurden in Abstimmung mit der Branddirektion der Stadt Leipzig so bemessen, dass die Befahrung mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen möglich ist (s. auch Pkt. 11.4, 11.7.1). Durch verkehrsordnende Maßnahmen (bspw. Beschilderung) und durch die Eigentümer der anliegenden Grundstücke selbst ist sicherzustellen, dass sämtliche zur Erschließung der Grundstücke festgesetzten Flächen (private und öffentliche Straßenverkehrsflächen und Privatwege) uneingeschränkt durch Rettungskräfte befahrbar sind. Das Abstellen von privaten PKW ist auf diesen Flächen daher unzulässig. Auch sind die für die Erschließung/Befahrung vorgesehenen Flächen so zu gestalten, dass sie den Anforderungen an die StVO entsprechen und in den Einmündungsbereichen zu den Verkehrshauptstraßen die Sichtbeziehung gewährleistet ist.

Das **medientechnische Erschließungskonzept** zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Leitungssystemen, die für die geplante Bestandsnutzung und für die geringfügige Arrondierung ausreichend dimensioniert sind. Eine dezentrale Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen ist u.a. aus Gründen des Umweltschutzes unzulässig. Das anfallende Niederschlagswasser sollte jedoch auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen nach Möglichkeit auf den Grundstücken schrittweise zur Versickerung gebracht, zurückgehalten bzw. gespeichert (z.B. Regentonnen, Zisterne) und als Brauchwasser für den Haushalt oder Garten genutzt werden (s. Pkt. 12.6). Für einen möglichen Einsatz der Feuerwehr kann über die vorhandenen Leitungen in der Tauchaer Straße und Neutzscher Straße mit 96 m<sup>3</sup>/h ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

### 9.3 Grünordnungskonzept

Für das Plangebiet wurde vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie W. Lederer ein Grünordnungsplan (Stand: 27.06.2007) als ökologische Grundlage der Planung gemäß § 7 Abs. 2 SächsNatSchG aufgestellt. Das Zielkonzept des Grünordnungsplanes (GOP) berücksichtigt die Vorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig (s. Pkt. 6.3) als örtliche Ziele von Naturschutz und Landschaftsentwicklung, die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 SächsNatSchG sowie die speziellen Schutz- und Erhaltungsziele, die sich aus den vorhandenen Schutzgebieten des

LSG "Partheaue-Machern" (s. Pkt. 6.9.1), dem SCI-Gebiet "Partheaue" (s. Pkt. 6.9.2) und dem Überschwemmungsgebiet der "Parthe" (s. Pkt. 6.9.3) ergeben.

Im Einzelnen werden durch die Grünordnungsplanung die nachfolgenden Ziele definiert, durch Vorschläge für Maßnahmen untersetzt und in dem Bebauungsplan festgesetzt:

### **Boden**

Verringerung der flächenhaften Bodeninanspruchnahme durch:

- Sicherung von Freiflächen im Rahmen des Bebauungsplanes
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Gestaltung der Verkehrsflächen, privaten Zufahrten und Stellplätze

### **Wasserhaushalt**

Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch:

- Abgrenzung der Baugrundstücke von dem Überschwemmungsgebiet
- Begrenzung der Neuversiegelung auf das notwendige Maß
- Entsiegelung aller nicht genutzter Flächen
- Festsetzung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
- Festsetzung zur Gestaltung der Verkehrsflächen, privaten Zufahrten und Stellplätze

### **Klima**

Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener stadtklimatischer Verhältnisse durch:

- Sicherung eines umfangreichen Anteils als Grünflächen (über 40 % der Fläche im Plangebiet)
- Minderung bestehender lufthygienischer Belastungen (Straßenverkehr) durch Ausbildung von bepflanzten Vorgartenbereichen zur Straße hin.

### **Arten und Biotope**

Sicherung und Entwicklung der Biotopvielfalt durch:

- Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume (Erhalt von Gehölzflächen, Sukzessionsflächen)
- Ersatz für unvermeidbare Verluste an Bäumen auf Grundlage der Baumschutzsatzung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen und Einfriedungen

### **Landschaftsbild/Erholung**

Sicherung bzw. Entwicklung eines für den Standort typischen Landschaftsbildes durch:

- Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude
- Integration der Neubauten in den Bestand
- offene Bebauung geringer Höhe zur Landschaft hin
- Festsetzung von ausschließlich bewachsenen Einfriedungen und Hecken entlang der Grenze zur offenen Landschaft
- Sicherung standorttypischer Bereiche (Gehölzstreifen, Sukzessionsflächen)

Die grünordnerischen Festsetzungsvorschläge wurden aus den städtebaulichen Zielstellungen sowie aus Schutz- und Erhaltungszielen für das Gebiet entwickelt. Wesentlicher Schwerpunkt des GOP sind die sich aus der geplanten Nutzung der Flächen ergebenden Anforderungen an die Freiraum- und Aufenthaltsqualität und die Sicherung des hochwertigen, ökologischen

Potentials im Plangebiet. Die unmittelbare Nähe zur Parthe und die Lage innerhalb der Auenlandschaft machen die Besonderheit und den Wert des Plangebietes aus. Die vorgesehene Neubebauung umfasst im Wesentlichen Lückenbebauungen bzw. Bebauung von versiegelten und brachgefallenen Gewerbeflächen innerhalb der bestehenden Bebauung. Auetypische Landschaftsbestandteile werden durch die geplanten Nutzungen, die sich ausschließlich in dem nach § 34 BauGB bereits zulässigen Rahmen bewegen, nicht berührt (s. Pkt. 7). In Folge dessen werden durch die Planung keine Eingriffe i.S. des Naturschutzrechtes vorbereitet, die nicht ohnehin auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage zulässig wären. Durch die städtebauliche Neuordnung ehemals gewerblich genutzter Standorte mit Entsiegelung bisher vollständig versiegelter Flächen wird gegenüber der derzeitigen Situation die Wiederherstellung von Funktionen des Naturhaushaltes im Randbereich der Aue gefördert. Die Maßnahmen zur Begrünung der Einfamilienhausgrundstücke und die Ausbildung von Vorgartenbereichen dienen der Durchgrünung des Gebietes und unterstreichen den städtebaulichen Übergang von großstädtischen Bau- und Nutzungsstrukturen zur Siedlungsrandlage und der angrenzenden offenen Landschaft und werden, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt (s.o.), aus den genannten städtebaulichen Gründen festgesetzt. Der Erhalt und der Ersatz bei Abgang einzelner Gehölze im Plangebiet ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geregelt. Schützenswerte Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Umsetzung des Grünordnungskonzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dient der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Standortbedingungen und ist Bestandteil einer nachhaltigen Umweltvorsorge der Stadt Leipzig (Umweltqualität = Wohnqualität).

Das nach Aufstellung des GOP im Ergebnis der durchgeführten Beteiligung (s. Pkt. 8) in Teilbereichen des Bebauungsplanes geringfügig geänderte städtebauliche Konzept (s. Pkt. 9) hat keine Auswirkungen auf die mit der Grünordnungsplanung verfolgten Ziele und Maßnahmen.

#### **9.4 Immissionsschutz**

Für die Erfassung der Schallimmissionssituation wurde eine für den Planbereich aktualisierte Fassung des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig, der für dieses Gebiet im Jahre 1995 erstellt wurde, verwendet. Die Aktualisierung umfasste die Implementierung der Ampelanlage an der Kreuzung Tauchaer Straße/Göteborger Straße. Alle übrigen maßgeblichen Parameter blieben im Wesentlichen bis heute unverändert. Dies gilt insbesondere für das Verkehrsaufkommen, das nach Einschätzung des Verkehrs- und Tiefbauamtes sich auch bis zum Jahr 2015 nicht maßgeblich verändern wird (s. Pkt. 6.7).

Der Schallimmissionsplan (SIP) zeigt für das Plangebiet Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Die Ursachen sind in dem bestehenden Baugebiet nicht planungsbedingt, sondern resultieren aus dem Verkehr auf den das Plangebiet tangierenden Ortsverbindungsstraßen Tauchaer Straße und Göteborger Straße. Entsprechend treten die höchsten Schallimmissionen im Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen auf: bis zu 74 dB (A) tags und bis zu 64 dB (A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte um knapp 20 dB (A) überschritten.

Dort wo Gebäude unmittelbar an der Straße stehen, beschränken sich die Überschreitungen auf den Bereich zwischen Gebäuden und Straßenraum und die Seitenfassaden der Gebäude. Da in diesen Bereichen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden können, sind durch die Eigentümer der Grundstücke im Rahmen der Sanierung oder des Neubaus von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und unter Anwendung der Tabelle 8 der DIN vorzusehen. Die betreffenden Bereiche sind in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) gekennzeichnet (s. Pkt. 11.7.4.) und

die erforderlichen Vorkehrungen im Textteil (Teil B des B-Planes) benannt und unter Pkt. 12.5.2 erläutert.

Die gesamte östliche Hälfte des als Allgemeines Wohngebiet geplanten B-Planteiles ist von Überschreitungen der Orientierungswerte (tags/nachts) auch in der Fläche betroffen. Diese großflächige Verlärmung kann nur durch einen Schallschirm entlang der Tauchaer Straße wirksam unterbunden werden. Auch aus diesem Grund erfolgt in dem Baufenster entlang der Tauchaer Straße/Ecke Göteborger Straße nach Änderung des Bebauungskonzeptes im Ergebnis der Beteiligungen (s. Pkt. 8 und 9) die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise. Der konkrete Nachweis zum passiven Lärmschutz nach Maßgabe der DIN 4109 ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren/Bauanzeigeverfahren für Neubauten sowie im Rahmen der Sanierung bzw. Modernisierung von Gebäuden zu erbringen.

## **C INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 190 (Fließgewässer Parthe), im Osten durch die westliche Grenze der Göteborger Straße, im Süden durch nördliche Grenze der Verkehrsfläche "Tauchaer Straße" und "Neutzscher Straße" und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 11 der Gemarkung Thekla begrenzt.

Innerhalb des ca. 3,3 ha großen Plangebietes befinden sich die Flurstücke Nr. 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14k, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/9, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16h, 16k, 17/1, 17/2, 18, 18a, 19 und 19a der Gemarkung Thekla.

Die Größe des Geltungsbereiches spiegelt die städtebaulich nähere Umgebung der Grundstücke wieder, die derzeit in das besondere Interesse von Investoren gerückt sind und die sich aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander hinsichtlich des Zulässigkeitsmaßstabes des § 34 BauGB für mögliche Bebauungen gegenseitig beeinflussen.

### **11. Festsetzungen Teil A: Planzeichnung**

#### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Einklang mit den Zielstellungen der dem Bauleitplan zugrunde liegenden Planungen STEP "Wohnungsbau und Stadterneuerung", STEP "Zentren" und STEP "Gewerbliche Bauflächen" (s. Pkt. 6) sowie unter Berücksichtigung der örtlichen und überörtlichen Ziele des Natur- und Umweltschutzes sollen die Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes vorwiegend dem Wohnen dienen und werden daher als "Allgemeine Wohngebiete" i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorwiegende Wohnnutzung schließt dabei eine Nutzung durch freiberuflich Tätige sowie durch ortsgebundene Dienstleister, durch nicht störendes Kleingewerbe und durch Nachbarschaftsläden zur Versorgung des Gebietes nicht aus. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen (s. Pkt. 12.1)

#### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wurden in einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die jeweiligen mit unterschiedlichen Festsetzungen wurden daher in Form der Teilbaugebiete WA1 – WA4 untereinander abge-

grenzt. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen sowohl den derzeitigen Nutzungsgrad von Grundstücken im Bestand als auch die Planungsabsicht, die Versiegelung insbesondere bei Einfamilienhausgrundstücken auf das für die Wohnnutzung erforderliche Minimum zu begrenzen.

In Folge dessen wird das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke mit Ausnahme des Teilbaugebietes WA3 am Kreuzungsbereich der Tauchaer Straße/Göteborger Straße in allen anderen Teilbaugebieten auf eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 der Fläche des jeweils anrechenbaren Baugrundstückes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der derzeit bereits höheren Ausnutzung der Grundstücke des Teilbaugebietes WA3 und der notwendigen Abschirmung vor Verkehrslärm durch Gebäude im Kreuzungsbereich Tauchaer Straße/Göteborger Straße/Rostocker Straße wurde hier eine GRZ von 0,4 zugelassen. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung für Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten um maximal 50 vom Hundert bleibt dabei in allen Teilbaugebieten unberührt.

Die differenziert festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)**, **Anzahl der Vollgeschosse** ermöglicht die Errichtung unterschiedlich hoher Gebäude und eine Auslastung der Grundstücke in Anlehnung an den Gebäudebestand (WA1 und WA3).

Typisch für die Grundstücke im WA1 ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung. In Folge dessen sind in diesem Teilbaugebiet bis zu zwei Vollgeschosse und eine GFZ bis 0,6 zulässig. Die drei noch unbebauten Grundstücke können somit in gleicher Weise wie die anderen Grundstücke bebaut werden.

Das Teilbaugebiet WA3 ist im unmittelbaren Eckbereich zur Tauchaer Straße und zur Göteborger Straße hin mit drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Aus städtebaulichen Gründen (Raumkante) und mit Hinblick auf den Denkmalschutz eines Gebäudes sollen die vorhandenen Gebäude möglichst erhalten werden. Da bei einem möglichen Abgang der Gebäude mehrgeschossiger Wohnungsneubau an diesem Standort nicht realisierbar ist, aus den genannten städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Abschirmung vor Straßenlärm eine stärker das Gebiet prägende Bebauung erforderlich ist, wurde im Falle des Abbruchs der Gebäude eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für die mit Einfamilienhäusern neu zu bebauenden Grundstücke der Teilbaugebiete WA2 und WA 4 wurde mit Hinblick auf den Nutzungszweck und des Überganges der Bebauung zur offenen Landschaft eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung einer GFZ ist in den Baugebieten mit einem Vollgeschoss entbehrlich. Selbstverständlich ist eine Nutzung der Dachgeschosse der Gebäude gleichfalls zulässig.

### 11.3 Bauweise/Baugrenzen/Baulinien

In dem Bebauungsplan werden durch **Baugrenzen** die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Lage und Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen für Neubauten orientieren sich dabei an die vorhandene städtebauliche Situation, der Größe und Lage der vorhandenen Gebäude und dem nach § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeitsmaßstab. Zur Sicherung der das Gebiet städtebaulich prägenden straßenbegleitenden Bebauung bzw. vorhandener Einzelgebäude wird in dem Teilbaugebiet WA3 im Bereich der Eckbebauung Tauchaer Straße 95-97/Göteborger Straße 1 und in dem Teilbaugebiet WA4 auf dem Grundstück Neutzscher Straße 19 eine **Baulinie** an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, entlang der vorhandenen Gebäudekante festgesetzt. Im Falle eines möglichen Abganges

dieser Gebäudes wird in städtebaulich exponierter Lage so die Errichtung von Neubauten an gleicher Stelle sichergestellt. Die festgesetzte Begrenzung der überbaubaren Flächen ermöglicht eine maßvolle Nutzung der Grundstücke im gesamten Plangebiet entsprechend den Planzielen dieses Bauleitplanes und verhindert zugleich eine insbesondere zur geschützten Landschaft hin ausufernde Versiegelung und Nutzung der Grundstücke.

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes in Form von Einzel- und Doppelhäusern und mit Hinblick auf die drei noch freien Bauplätze in dem Teilbaugebiet WA1 wurde hier eine offene **Bauweise** mit ausschließlich Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die Gebäude im Teilbaugebiet WA2 sollen in gleicher Weise offen errichtet werden. Allerdings sind hier neben den Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (bspw. an der Göteborger Straße) zulässig. Die bereits ausführlich beschriebene städtebauliche Situation lässt künftig in dem WA3 nur eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung zu. Die damit verbundene "Riegelwirkung" dient auch der Verringerung der Immissionswirkungen des Verkehrslärmes auf die Freiflächen der Grundstücke in diesem Bereich. Das Teilbaugebiet WA4 ist als Standort für Einfamilienhäuser geplant. Entsprechend dem Charakter des Baugebietes und mit Hinblick auf den Übergang zur offenen Landschaft hin sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 11.4 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Baugebiete dieses Bauleitplanes ist die Festsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich. In Folge dessen wird lediglich die vorhandene "Prünstraße" als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Mit Ausnahme von zwei Lückenschließungen sind alle Grundstücke beidseitig dieser Straße in dem Teilbaugebiet WA1 bebaut und erschlossen. Die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Feuerwehr-/Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge ist gewährleistet, wenngleich der vorhandene Straßenquerschnitt, insbesondere im Bereich des Wendehammers, nicht den Mindestmaßen der Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsanlagen (EAE) und auch nicht den aktuellen Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen entspricht. Ein Ausbau mit Änderung oder Erweiterung des Querschnittes der Prünstraße ist planungsrechtlich mit Bezug auf die zwei Neubaumöglichkeiten nicht gerechtfertigt und kommt auch mit Hinblick auf die Kosten und den erforderlichen Grundstückserwerb der ausschließlich privaten Grundstücke nicht in Betracht (s. auch Pkt. 9.2).

Die Erschließung der Teilbaugebiete WA2 und WA3 wird durch die festgesetzte **private Straßenverkehrsfläche** planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Verkehrssituation im Bereich des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes Tauchaer Straße/Göteborger Straße/Rostocker Straße und des dort befindlichen Bushaltestellenbereiches ist eine Einzelerschließung der Grundstücke des WA3 nicht gegeben (s. auch Pkt. 12.3). In Folge dessen ist die Errichtung einer durch die Baugrundstücke des WA2 und WA3 gemeinsam genutzten privaten Verkehrsfläche in der Qualität eines Anliegerweges mit Wendemöglichkeit und mit Anbindung an die Göteborger Straße geplant. Um mögliche Störungen aus der Nutzung des zwischen den zwei Teilbaugebieten liegenden Anliegerweges zu reduzieren, soll die Verkehrsfläche ausschließlich der Erschließung der daran anliegenden Grundstücke dienen (s. Pkt. 12.4). Der ca. 60 m kurze Anliegerweg ist in einer Breite von 5,50 m geplant. Durch die Dimensionierung der Fläche einschl. der Wendeanlagen ist die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen sowie von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen gewährleistet. Der private Charakter der verkehrstechnischen Erschließungsanlage ist auch mit Hinblick auf die geringe Anzahl der zu erschließenden Grundstücke und der geplanten Ausbildung als "Sackgasse", ohne Anbindung an öffentlich zugängliche Flächen oder Einrichtungen gerechtfertigt. Die Herstellung als öffentliche Straße

ist daher weder erforderlich noch hinsichtlich der anfallenden Kosten für die Stadt Leipzig gerechtfertigt.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümersituation sind vor Herstellung der privaten Erschließungsanlage zunächst bodenordnende Maßnahmen gem. §§ 80-84 BauGB erforderlich. Details bzw. Anforderungen an die Herstellung der privaten Straßenverkehrsfläche sind in einem Erschließungsvertrag der Stadt Leipzig mit der Eigentümergemeinschaft der privaten Erschließungsanlage zu regeln.

### **11.5 Grünflächen**

Sämtliche Flächen, die nicht bereits dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zuzuordnen waren, werden in diesem Bauleitplan als Grünflächen festgesetzt. Da es sich hierbei ausschließlich um private Eigentümer handelt, wurden die Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen umfassen ca. 40 % des Plangebietes. Aufgrund der Größe der Flächen und im Verbund mit den östlich und westlich angrenzenden Aueflächen beidseitig der Parthe hat dieser Bereich eine wichtige Funktion im Rahmen des gesamtstädtischen Naturhaushaltes.

Die Festsetzung dient zugleich der klaren Abgrenzung zu den baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes. Die Klarstellung dient auch der Verhinderung einer ausufernden Versiegelung und unkontrollierten Nutzung von Flächen im unmittelbaren Randbereich zur geschützten Landschaft. Eine gesonderte Festsetzung zur Zweckbestimmung der privaten Grünflächen ist in diesem Bauleitplan entbehrlich, da diese Flächen fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet der Parthe liegen und daher als unbebaute Flächen der natürlichen Sukzession überlassen werden sollen. Die Möglichkeit der baulichen Nutzung dieser Flächen ist aus wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Teilflächen der privaten Grünfläche in Ufernähe sind zudem für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des geplanten Straßenbauvorhabens S 79, als Maßnahme aus dem "Ökokonto" der Stadt Leipzig bzw. als externe Kompensationsmaßnahme für andere Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgesehen und im Ausgleichsflächenkataster der Stadt Leipzig als Bestandteil der Ausgleichsfläche "14A5 Südliches Partheufer Thekla" erfasst. Ziel der künftigen Ausgleichsfläche sind die Entsiegelung einer als Lagerplatz genutzten Fläche, die Öffnung und naturnahe Aufwertung des Partheufers. Die Festsetzung im B-Plan als private Grünfläche steht diesem Planungsziel nicht entgegen.

### **11.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die auf der privaten Grünfläche vorhandenen auetypischen Gehölze wurden aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt festgesetzt. Die zusammenhängenden, gehölzbestandenen Flächen sind für das Orts- und Landschaftsbild der Partheaue und für das Naturerleben der Auelandschaft bedeutsam. Die Festsetzung steht im Kontext mit den Schutz- und Erhaltungszielen des LSG und SCI-Gebietes (s. Pkt. 6.9.1 und 6.9.2)

### **11.7 Sonstige Planzeichen**

#### **11.7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in den Teilbaugebieten WA2, WA3 und WA4 sowie für die Erschließung von Grundstücken der privaten



Grünfläche in den Teilbaugebieten WA1 und WA4 werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten ausschließlich zugunsten der dort anliegenden privaten Grundstücke i.S. von privaten Grundstückszufahrten festgesetzt (s. auch Pkt. 12.4). Die festgesetzten Leitungsrechte innerhalb der genannten Flächen dienen ausschließlich der medienseitigen Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (s. auch Pkt. 12.4). Während die für die Erschließung der Baugrundstücke der Teilbaugebiete WA2 und WA3 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Fläche entsprechend dem Nutzungs- und Befahrungszweck als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt wird (s. Pkt. 11.4), ist aufgrund der Erschließung von lediglich jeweils 3 - 4 einzelnen Grundstücken in dem Teilbaugebiet WA4 eine Breite dieser Fläche von 5,0 m ausreichend für eine Befahrung mit PKW und für das Aufstellen von zwei Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeugen nebeneinander. Die Anforderungen an die Befahrung mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen lassen in Abstimmung mit der Branddirektion Leipzig eine geringere Dimensionierung der Flächen für die privaten Zufahrtswege nicht zu. Eine Befahrung mit Fahrzeugen zur Hausmüllentsorgung ist allerdings nicht erforderlich, da die privaten Hausmülltonnen zum Zeitpunkt der Entsorgung von den Eigentümern dieser Grundstücke in der Einmündung der Neutzscher Straße abgestellt werden können.

Darüber hinaus wird durch Geh- und Fahrrechte die Erreichbarkeit und der nördlich der Teilbaugebiete WA1 und WA4 liegenden Grundstücke der privaten Grünfläche (Teilflächen der Flurstücke 14 e, 14 f, 14 g und 16/3 der Gemarkung Thekla) sichergestellt. Für den als Grünfläche festgesetzten Teil des Flurstückes 18 der Gemarkung Thekla ist eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten aufgrund der direkten Lage des Grundstücksteils an der Göteborger Straße nicht erforderlich.

### **11.7.2 Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungen**

Die Abgrenzung wurde erforderlich, da in den Teilbaugebieten WA1 – WA4 unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) und zur Bauweise (offen bzw. geschlossen) getroffen wurden. Die wesentlichen Nutzungsunterschiede, die unter Pkt. 9 und Pkt. 11.1, 11.2, 11.3 begründet werden, sind:

- GRZ im WA3 0,4, in den übrigen Teilbaugebieten 0,3.
- GFZ im WA1 0,6, im WA3 0,8. In den übrigen Teilbaugebieten ist die GFZ nicht festgesetzt, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist.
- Im Teilbaugebiet WA3 ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zwingend festgesetzt, im Teilbaugebiet WA1 besteht die Möglichkeit der Bebauung mit 1 – 2 Vollgeschossen, in den übrigen Teilbaugebieten ist lediglich 1 Vollgeschoss zulässig.
- Im WA3 ist ausschließlich die geschlossene Bauweise zulässig. Im Unterschied dazu ist in den übrigen Teilbaugebieten nur eine offene Bauweise zulässig, die in dem WA1 und WA4 auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt ist.

Um eine eindeutige Zuordnung der betroffenen Baugrundstücke zu dem jeweiligen Teilbaugebiet zu ermöglichen, wurde die Abgrenzung der jeweiligen Teilbaugebiete entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen vorgenommen (WA1 und WA4). Die Teilbaugebiete WA2 und WA3 sind durch die "private Verkehrsfläche" voneinander getrennt. Die Abgrenzung der Teilbaugebiete WA2 und WA3 zu dem westlich angrenzenden Teilbaugebiet WA1 erfolgt entlang des westlichen Grenzverlaufes der in den Teilbaugebieten WA2 und WA3 liegenden Flurstücke.

### **11.7.3 Firstrichtung der Hauptbaukörper**

Ausschließlich an den städtebaulich exponierten Bereichen entlang des Hauptstraßenverlaufes (Tauchaer Straße/Göteborger Straße) sowie zur offenen Landschaft hin wird die Stellung der

Hauptbaukörper (Firstrichtung) parallel zum Verlauf der jeweiligen Straßenverkehrsfläche und zur Landschaft hin festgesetzt. Durch die Festsetzung ordnet sich die Stellung der Hauptbaukörper der Neubauten in die Stellung der vorhandenen Hauptbaukörper ein. Die Errichtung der Hauptbaukörper am Siedlungsrand mit einem Firstverlauf parallel zur offenen Landschaft hin unterstreicht zudem einen harmonischen Übergang der Bebauung zur Landschaft. Innerhalb der Teilbaugebiete ist mit Ausnahme der dargestellten Bereiche die Firstrichtung der Hauptbaukörper nicht vorgeschrieben.

#### **11.7.4 Abgrenzung von Bereichen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind**

Wie bereits unter Pkt. 5.2 und 9.4 dargestellt sind insbesondere die an die Tauchaer Straße und Göteborger Straße angrenzenden Grundstücke starken Immissionen (Verkehrslärm) ausgesetzt. Die geplanten Baugebiete die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, grenzen direkt an diese Straßen an. Die im Rahmen dieses Planverfahrens erfolgte Aktualisierung des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig (s. dazu Pkt. 5.2. und 9.4) zeigt für die o.g. Bereiche des Plangebietes eine Überschreitung der in Allgemeinen Wohngebieten auf Grundlage der DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags durch den vorhandenen und im Prognosezeitraum bis 2015 nahezu gleichbleibenden Verkehr. Der zu erwartende Beurteilungspegel für die Prognose 2015 weist Maximalwerte von 74 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts aus.

Daher werden die Bereiche in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) gekennzeichnet, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu treffen sind, um sicherzustellen, dass bei der Errichtung oder Sanierung von Gebäuden an den betreffenden Standorten Schallschutzmaßnahmen durch die Eigentümer der Grundstücke in dem erforderlichen Maße dimensioniert werden. Die Anforderungen an die Qualität der passiven Maßnahmen richten sich dabei nach der Stärke der Immissionsbelastung im Tageszeitraum und sind im Textteil (Teil B des B-Planes) entsprechend differenziert (s. Pkt. 12.5).

#### **11.7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Entsprechend dem unter Pkt. 2 und Pkt. 3 dargelegten Planungsanlass und Planungszielen wurde der räumliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bauleitplan und für die Veränderungssperre ausschließlich auf das Gebiet mit den vorhandenen Nutzungskonflikten begrenzt, um während der Aufstellung der Planung die Anzahl der von Einschränkungen in baulichen Vorhaben betroffenen Eigentümer so gering wie möglich zu halten.

Um mögliche Ungenauigkeiten auszuschließen orientiert sich der Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches am Grenzverlauf der vorhandenen Flurstücke bzw. am Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke sind im Einzelnen unter Pkt. 10 dargestellt.

### **11.8 Nachrichtliche Übernahme**

#### **11.8.1 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes**

##### Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Partheaue-Machern" und SCI-Gebiet "Partheaue"

Bei dem LSG "Partheaue-Machern" handelt es sich um ein gemäß § 64 Abs. 1 des SächsNatSchG übergeleitetes LSG (s. Pkt. 6.9.1). Die Umgrenzung wurde auf dieser

Grundlage und in Abstimmung mit dem zuständigen Träger des LSG, dem RP-Leipzig, nachrichtlich übernommen. Die der Umgrenzung zugrundeliegende Verordnung wird derzeit durch das RP-Leipzig neu gefasst, ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

Der ufernahe Bereich des LSG ist zudem Bestandteil eines Europäischen Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (s. Pkt. 6.9.2.).

Die Umgrenzungen wurden nachrichtlich übernommen, um Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch Festsetzungen dieses Bauleitplanes auszuschließen. Durch die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung und die Erläuterungen in der Begründung werden die Eigentümer der betreffenden Flächen zudem über die gesetzlichen Grundlagen sowie über wesentliche Schutz-/Erhaltungsziele und Restriktionen informiert. Die nachrichtliche Übernahme und die Erläuterungen in der Begründung dienen auch dem besseren Verständnis des Erfordernisses der festgesetzten Begrenzung der Baugebiete und ihrer Abgrenzung zu den Schutzgebieten in diesem Bauleitplan.

### **11.8.2 Kulturdenkmale**

Die im Bestand vorhandenen Einzelanlagen (D), die dem Denkmalschutz unterliegen, werden zum Verständnis der Planung und des städtebaulichen Konzeptes nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A des B-Planes) übernommen und unter Pkt. 6.9.4 der Begründung kurz dargestellt. Die betreffenden Gebäude und baulichen Anlagen sind nach Maßgabe des Sächsischen Denkmalschutzes nach Möglichkeit zu erhalten. Änderungen von baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen sowie deren Abbruch, bedürfen in jedem Fall der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde gemäß § 12 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des B-Planes stehen den denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen. Der Bestandsschutz wird durch diesen Bauleitplan nicht berührt. Im Falle einer möglichen Neubebauung der betreffenden Grundstücke wird durch die Festsetzungen des B-Planes sichergestellt, dass Neubauten an gleicher Stelle und in ähnlicher Kubatur wie die vorhandenen Gebäude errichtet werden.

### **11.9 Vermerke**

#### **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)**

##### Überschwemmungsgebiet der "Parthe"

Durch das Fließgewässer "Parthe" ist beim sog. Jahrhunderthochwasser (HQ 100 : 41 m<sup>3</sup>/s) mit der Ausbreitung des Wassers auf Flächen beidseitig der Parthe zu rechnen. Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist seit dem 19.12.2006 nach Maßgabe des Sächsischen Wassergesetzes auf Grundlage des WHG und des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Leipzig wirksam (s. Pkt. 6.9.3). Zusätzlich wurde auf Grundlage des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Leipzig hinweislich auch die Ausbreitungsgrenze eines möglichen Extremhochwassers HQ 500 in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) vermerkt.

Die nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes erfolgt aus den gleichen, bereits unter Pkt. 11.8.1 genannten Gründen. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Baumaßnahmen und die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich untersagt. Entsprechend dem vorgenannten Vermerk der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes in diesen Bauleitplan werden nachweislich Belange dieses Bauverbotes nicht berührt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowie die zu den Baugrundstücken zugehörigen Freiflächen liegen grundsätzlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100. Überwiegend beträgt der Abstand der Bebauung von der Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100

ca. 50 m. Allerdings wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle eines Extremhochwassers Überschwemmungen bis an den nördlichen Rand der Baugrundstücke auf den Flurstücken 14f, 14g und 14i der Gemarkung Thekla nicht ausgeschlossen werden können. Die im Textteil (Teil B) des B-Planes unter II. aufgeführten Hinweise sind daher zu beachten. Präventiv wird zusätzlich empfohlen, Gebäude auf den genannten Flurstücken nicht zu unterkellern und entsprechende Vorkehrungen bei der Elektro- und Heizungsinstallation zu treffen.

### **11.10 Darstellungen ohne Normcharakter**

#### **Nutzungsschablone**

Zum besseren Verständnis und aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden die in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise in einer Nutzungsschablone für das jeweilige Teilbaugebiet in einer Nutzungsschablone zusammengefasst und das Füllschema der Nutzungsschablone in der Planzeichenerklärung des Teiles A des B-Planes unter Pkt. III. erläutert. Die Nutzungsschablone beinhaltet die Baugebietskategorie aus dem Baugebietskatalog der BauNVO, hier ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Angabe der jeweiligen Nummer des Teilbaugebietes in arabischen Ziffern (1 – 4), der Angabe der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit Dezimalzahl und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (Dezimalzahl im Kreis) sowie der Angaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse in römischen Ziffern als Höchstmaß oder zwingend (Angabe der römischen Ziffer in einem Kreis) und der Angabe zur Bauweise, offen (o) mit Einzel-/Doppelhäusern (E/D) oder geschlossen (g).

#### **Maßangaben**

Die in der Planzeichnung (Teil des B-Planes) angegebenen Maße erfolgen mit Ausnahme des Durchmessers der im Bestand der Kommunalen Wasserwerke GmbH (KWL) dargestellten Regenwasserleitungen ausschließlich in Meter (bspw. 4 oder 3,5). Die Angaben zum Nenn Durchmesser (DN) der genannten Leitungen erfolgt üblicherweise in Millimeter (z.B. DN 500).

#### **Darstellung vorhandener Leitungen**

Das Plangebiet wird von zwei Regenwasserleitungen (DN 500 und DN 200) der KWL gequert. Die unterirdischen Leitungen verlaufen überwiegend auf privaten Grundstücken und unterliegen dem Bestandsschutz. Die Lage der Leitungen und die nach Maßgabe der KWL erforderlichen Sicherheitsabstände werden in Abstimmung mit den KWL in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) dargestellt. Eine Darstellung des Verlaufes der Leitungen im öffentlichen Straßenraum hingegen ist nicht erforderlich. In dem Bauleitplan werden keine Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke getroffen, die den genannten Leitungsbestand berührt. Die für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke maßgeblichen Hinweise und Nutzungseinschränkungen werden im Textteil (Teil B) des B-Planes unter II. aufgenommen und sind zu beachten (s. auch Pkt. 14 der Begründung). Konkrete Details sind im Einzelfall mit den KWL abzustimmen.

### **11.11 Darstellung der Plangrundlage**

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgen die Darstellungen der Plangrundlage nur auszugsweise und nur soweit, wie für das Verständnis der Planung erforderlich. In Folge dessen sind die in der Planzeichenerklärung (Teil A des B-Planes) getroffenen Darstellungen auf die Begrenzung der Flurstücke, der Angabe der Flurstücksnummer und den Gebäudebestand eingeschränkt.

## **12. Festsetzungen Teil B: Text**

### **12.1 Art der baulichen Nutzung**

Ergänzend zu der planzeichnerischen Festsetzung der Art der Nutzung als "Allgemeine Wohngebiete" i.S. des § 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bauleitplanes sind.

Diese Einschränkung in der Art der Nutzung wurde getroffen, da die mit diesen flächenintensiven Nutzungen einhergehenden Emissionen, insbesondere die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen, in dem Ortsteil auch mit Hinblick auf die bereits ausführlich dargestellten Schutzgüter nicht verträglich sind. Durch die Festsetzung werden mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem vorzugsweise Wohnen und gewerblichen Nutzungen sowie zwischen gewerblichen Nutzungen und der geschützten Landschaft ausgeschlossen.

### **12.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren auf ihren Grundstücken nicht übermäßig einzuschränken, werden in diesem Bauleitplan weder gesonderte Flächen für Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen – auch mit Hinblick auf die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Nutzung der Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern – festgesetzt, noch die Zulässigkeit dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Vorgartenbereiche, ausgeschlossen. In Folge dessen kann die Errichtung von baulichen Nebenanlagen und von Garagen/Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Vorgartenbereich zugelassen werden. Die Entscheidung liegt dabei im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die Zulässigkeit von Garagen und Carports im Vorgartenbereich wird entsprechend den Ver- und Geboten der Vorgartensatzung der Stadt Leipzig und mit Hinblick auf die innerstädtische Randlage des Wohnbaustandortes zur offenen Landschaft hin ausgeschlossen. Mit der geplanten Entwicklung des Standortes vorzugsweise für den Einfamilienhausbau sollen entsprechend der bereits bebauten Siedlungsgrundstücke im Bereich beidseitig der Prünstraße begrünte Vorgartenbereiche ausgebildet werden. Die Festsetzung steht daher im Einklang mit der "Vorgartensatzung" der Stadt Leipzig und dient auch einem einheitlich gestalteten Straßen- und Ortsbild.

Die Einschränkung für bauliche Nebenanlagen ist jedoch nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO für Nebenanlagen, die der medientechnischen Ver- und Entsorgung oder Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers dienen, nicht anzuwenden. Die Ver- und Entsorgung der Baugebiete sowie die Herstellung der entsprechenden Grundstücks-/Hausanschlüsse wird daher von der Einschränkung nicht berührt.

### **12.3 Grundstückszufahrten**

Auf Grundlage des dem Bauleitplan zugrundeliegenden Erschließungskonzeptes (s. Pkt. 9.2), das in Auswertung der örtlichen Verkehrs- und Erschließungssituation erstellt wurde, werden separate Grundstückszufahrten mit erhöhtem Zu- und Abgangsverkehr von und zur Tauchaer Straße im unmittelbaren Haltestellenbereich des ÖPNV (Bus) und des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes Tauchaer Straße/Göteborger Straße/Rostocker Straße ausgeschlossen. Der zur Einzelerschließung der betreffenden Grundstücke vergleichsweise erforderliche Um- und

Ausbau der Hauptverkehrsstraße in diesem Bereich ist wirtschaftlich und verkehrsorganisatorisch nicht vertretbar. Die betreffenden Grundstücke der in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) festgesetzten Baugebiete WA2 und WA3 werden daher künftig durch eine gemeinschaftlich genutzte "private Verkehrsfläche" (s. Pkt. 11.4) oder ausnahmsweise im Einzelfall direkt über die Göteborger Straße erschlossen.

Auch die übrigen Grundstücke der kleinteiligen Baugebiete sollen mit Ausnahme der öffentlichen Prünstraße aufgrund der geringen Anzahl von zulässigen Gebäuden und mit dem Ziel einer sparsamen, wirtschaftlichen Erschließung über private Anliegerwege an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden (s. Pkt. 11.7.1). Die Grundstückszufahrten/Anliegerwege sind zudem aus ökologischen Gründen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen (s. Pkt. 12.6).

#### **12.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (s. Pkt. 11.7.1) werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der ausschließlich über diese Flächen erschlossenen Grundstücke sowie mit die auf die erforderliche medienseitige Anbindung dieser Grundstücke beschränkten Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe belastet. Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten klar.

Die Festsetzung dient zum Einen dem Gebot einer gesicherten Erschließung der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen sowie der medienseitigen Ver-/Entsorgung der Baugrundstücke. Zum Anderen sollen die dinglichen Nutzungsrechte, insbesondere die Möglichkeiten der Befahrung, auf das für den genannten Erschließungszweck erforderliche Minimum begrenzt werden. Aufgrund der geringen Anzahl der je Erschließungsweg und der Privatstraße zu erschließenden Grundstücke sowie unter Berücksichtigung des privaten Charakters dieser kurzen Anbindungen und ihrer Ausbildung als "Sackgasse" ist eine Nutzung der privaten Flächen für die Allgemeinheit planungsrechtlich nicht erforderlich. Die Flächen dienen ausschließlich dem genannten Erschließungs- und Versorgungszweck der wenigen privaten Baugrundstücke. Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge bleibt davon unberührt. Die Details der Umsetzung/Herstellung der Flächen sind in dem jeweiligen Erschließungsvertrag mit dem/den betreffenden Eigentümer/n zu regeln.

#### **12.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **12.5.1 Verbrennungsverbot**

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotenzial hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Aufgrund dieser derzeitigen und auch künftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV) wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme ist im Maßnahmenkatalog die Verankerung einer Verwendungsbeschränkung von festen Brennstoffen zur Raumheizung im Sinne der Begrenzung von Luftverunreinigungen in Bebauungsplänen festgeschrieben worden.

Mit dieser Maßnahme kann – als eine aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihrem Verursacheranteil festgelegten Maßnahmenbündel – eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamt-

städtischen Raum erfolgen. Deshalb wurde in diesem Bauleitplan textlich festgesetzt, dass bei Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig ist, wenn bei der Verbrennung ein maximaler Staubwert von  $\leq 50 \text{ mg/m}^3$  im Abgasvolumenstrom eingehalten wird (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangaben). Die festgesetzten Schadstoffgrenzwerte entsprechen der Richtlinie vom 28.11.2001 des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft Sachsen über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien.

### **12.5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (passiver Lärmschutz)**

Aufgrund der unter Pkt. 9.4 dargestellten Immissionssituation durch den insbesondere durch die Tauchaer Straße und Göteborger Straße vorhandenen Verkehrslärmes wurden die betroffenen Bereiche, in denen besondere Schallschutzmaßnahmen für Gebäude zu treffen sind, in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) kenntlich gemacht (s. Pkt. 11.7.4). Im Textteil des B-Planes werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen benannt. Die Anforderungen an die Qualität der passiven Schallschutzmaßnahmen richten sich dabei nach der Stärke der jeweiligen Immissionsbelastung und sind daher entsprechend der unterschiedlichen Bereiche S1-S6 differenziert. Mit der Textfestsetzung wird auf die Einhaltung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die in Allgemeinen Wohngebieten schutzbedürftigen Nutzungen verwiesen. Die Angaben konkreter Schalldämmmaße für Außenbauteile der Gebäude sind dabei nicht erforderlich, da diese entsprechend der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße, Verhältnis von Fenster- zu Fassadenfläche etc. und dem vorgegebenen Lärmpegelbereich aus der DIN 4109 eindeutig ermittelt werden können. Es ist nicht Aufgabe des vorliegenden Bauleitplanes die vorgenannten Angaben im Detail festzusetzen.

Zusätzlich werden aufgrund der unter Pkt. 9.4 dargestellten Situation in den Bereichen S1-S5 für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach Pkt. 10.2 der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zwingend vorgeschrieben. Die Maßnahmen sind durch die betreffenden Eigentümer der Grundstücke im Rahmen des Neubaus oder der Sanierung von Gebäuden selbst zu tragen und im Rahmen des jeweils erforderlichen Genehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

### **12.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Festsetzung, dass 80 % der Flächen außerhalb der Baugrenzen, d.h. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, als Vegetationsflächen anzulegen sind, wird die mögliche Versiegelung dieser Flächen auf 20 % begrenzt. Das Anpflanzen einheimischer Baum- und Straucharten (s. Anhang: Pflanzliste 1) trägt zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten in der Stadt bei, da nur heimische Pflanzenarten optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten. Somit entstehen wertvolle, strukturreiche Grünflächen, die zur Senkung der Lufttemperatur in den Wohngebieten beitragen und wichtige Biotopverbundfunktionen zwischen besiedeltem Bereich und Partheaue übernehmen können. Für die individuelle Ausgestaltung der Flächen werden keine Vorgaben getroffen.

Die Festsetzung, die private Grünfläche (s. Pkt. 11.5) der Sukzession zu überlassen, fördert im Randbereich der Partheaue die Entwicklung von autotypischen Biotop- und Vegetationsstrukturen. Es werden neue Lebensräume für gewässertypische Tierarten geschaffen und die Biotopverbundfunktion gestärkt.

Die Festsetzung zu Einfriedungen in Form von Hecken bzw. zu bewachsenen durchlässigen Einfriedungen entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet unterstützt einen sog. "weichen" Übergang von der Wohnbebauung zur offenen Landschaft und erhöht die natürlichen Strukturen in diesem Bereich. Bei der Anlage von Hecken besteht die Möglichkeit, Pflanzen auszuwählen, die sich für einen regelmäßigen Schnitt eignen oder Gehölze für eine frei wachsende Hecke zu kombinieren (s. Anhang: Pflanzliste 1).

Um die vorhandenen Abwassersysteme und Kläranlagen zu entlasten und zur Erhöhung der Grundwasserneubildung beizutragen wurde festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Grau- und Brauchwasser genutzt wird, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Sollten diesem Planungsziel ein durch den jeweils betroffenen Eigentümer nachweislich erbrachter unvertretbar hoher Aufwand für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entgegenstehen (bspw. aufgrund der konkret anstehenden Bodeneigenschaften) oder die Möglichkeit der Versickerung durch andere Rechtsvorschriften (bspw. Erlaubnisfreiheits-Verordnung; ErlFreihVO) nicht zugelassen werden, kann ausnahmsweise von der Versickerung des Niederschlagswassers im Einzelfall abgesehen werden.

Da kleinräumig vorkommende Aue-/Geschiebelehme im Bereich der geplanten Bebauung nicht ausgeschlossen werden können, wird für die Regenwasserversickerung und für die Gewährleistung der Planungssicherheit für Einzelbauvorhaben eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung des jeweiligen Grundstückes empfohlen. Werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie gem. § 4 Lagerstättengesetz zu beachten (s. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 v. 29.11.2001). Die Ergebnisse der Untersuchungen sind gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 dem Sächsischen Amt für Umwelt und Geologie mitzuteilen.

Dennoch sollte es aus umweltrelevanten Gründen vorrangiges Ziel sein, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch geeignete technische Maßnahmen zur Versickerung/Verdunstung zu bringen, zu speichern (z.B. in offenen Gräben und Teichen in Form von Muldenversickerung, Mulden-Rigolensystem oder Sickerteichanlage) oder es in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen zu sammeln. Die genannten Maßnahmen sind auch für die Eigentümer mit Hinblick auf die steigenden Einleitungskosten wirtschaftlich sinnvoll.

Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen wurde zudem festgesetzt, dass sämtliche private Zufahrtswege und Zufahrten zu und auf den Grundstücken sowie die Flächen für Stellplätze so auszuführen sind, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Je nach Anforderung an die Funktion und Belastung dieser Flächen durch die Befahrung mit Kraftfahrzeugen könnte dabei u.a. Materialien wie, Schotterrasen, Rasengittersteine, breitflüchiges Pflaster etc. verwendet werden.

## **12.7 Höhenlage von Gebäuden**

Aus städtebaulichen Gründen wird die Höhe von Gebäuden durch eine max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 0,5 m begrenzt. Als Bezugspunkte wurden dabei die Oberkante der fertiggestellten Straßenverkehrsfläche/Erschließungsweg und der Mittelpunkt der an dieser Fläche anliegenden Grenze des Hausgrundstückes gewählt.



Zum Einen wird mit der Festsetzung das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Form von Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss unterstrichen. Zum Anderen sollen, da auf eine Beschränkung der Höhe von Wohngebäuden in Form von zulässigen Trauf- oder Firsthöhen verzichtet wurde, mögliche negative Wirkungen in der höhenmäßigen Entwicklung durch übermäßig hoch über dem natürlichen Gelände liegende Kellergeschosse ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung ist auch vertretbar, da typische Nutzungsmöglichkeiten des Kellergeschosses bspw. für die Unterbringung der Haustechnik oder eines Hobbyraumes dadurch nicht ausgeschlossen werden.

### **13 Örtliche Bauvorschrift**

#### **13.1 Dachformen/Dachneigungen**

Um das Erscheinungsbild im Umfeld der denkmalgeschützten alten Gehöfte und im Übergangsbereich der Bebauung zur offenen Landschaft hin zu wahren, sollen in Fortführung und Ergänzung der vorhandenen Typik untypische Zweckbauten vermieden werden. Daher sind Gebäude ausschließlich mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern und mit einer Dachneigung von 40°-50° zulässig.

Unter- oder Sonderformen (z.B. Krüppelwalmdach) werden ausgeschlossen, da diese Dachformen für die westsächsische Siedlungslandschaft nicht ortstypisch sind und der einheitliche, harmonische, ruhig wirkende Gesamteindruck der Dachlandschaft, der mit dem einheitlichen Erscheinungsbild der einzelnen Gebäudekubatur eng verbunden ist, gestört wird. Um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erreichen und in Anlehnung bereits der vorhandenen Dachausbauten werden jedoch Zwerchgiebeldächer nicht ausgeschlossen.

Um unnötige Einschränkungen für die Eigentümer zu vermeiden, sind für untergeordnete Anbauten und bauliche Nebenanlagen Dachformen/Dachneigungen der Hauptbaukörper und zusätzlich Flachdächer mit einer Neigung von max. 15° zulässig. Hierdurch wird auch vermieden, dass für diese baulichen Anlagen ein unverhältnismäßig hoher Kostenanteil entsteht.

#### **13.2 Dachaufbauten**

Um eine entsprechende Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden Dachaufbauten durch diesen Bauleitplan nicht ausgeschlossen. Die Maßgaben anderer öffentlich rechtlicher Vorschriften (bspw. Sächsisches Denkmalschutzgesetz) bleiben von dieser Möglichkeit jedoch unberührt (s. Pkt. 11.8.3).

Die zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten (bspw. Gaube) und Dacheinschnitte (bspw. Terrasse) wird jedoch auf maximal 50 % der Gebäudelänge begrenzt. Zudem müssen die Dachaufbauten und Dacheinschnitte mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang bzw. Eckgrad aufweisen. Die Höhe der zulässigen Drempe (Kniestock) wird zudem auf max. 1,0 m begrenzt. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Nutzungs- und Wohnqualität im Bereich des Dachgeschosses durch die Möglichkeit der Errichtung einer größeren Dachterrasse oder Dachgaube. Um jedoch den untergeordneten Charakter von Dachaufbauten und Dacheinschnitten im Verhältnis zur Dachfläche des Gebäudes und zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zu wahren, wurde die Länge und Anordnung der Dachaufbauten begrenzt.

Dies soll sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken, dass die Traufe noch als bestimmendes, gegenüber den Dachaufbauten und Dacheinschnitten dominierendes Element erhalten bleibt, und dass der Verlauf des Firstes als oberster Hausabschluss klar wahrnehmbar ist.

### **13.3 Einfriedungen**

Die Festsetzung, dass entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Einfriedungen nur in Form von Hecken bzw. als bewachsene, durchlässige Einfriedungen zulässig sind, dient der Sicherung eines "weichen" Überganges von der Wohnbebauung zur offenen, geschützten Landschaft und der Erhöhung der natürlichen Strukturen. Die Festsetzung lässt den Bauherren ausreichend Möglichkeiten in der Auswahl geeigneter Materialien zur Herstellung der Einfriedung (bspw. hochwüchsige Hecken oder durchlässiger Holzzaun). Die Festsetzung schließt undurchlässige Einfriedungen für die übrigen Grundstücksbereiche nicht aus und steht daher dem Sicherheitsbedürfnis der privaten Grundstückseigentümer nicht entgegen.

## **14. Hinweise**

### **Archäologische Funde**

Da sich das Plangebiet in einem Relevanzbereich mit archäologisch bedeutsamen Funden befindet, wird vorsorglich auf die Genehmigungspflicht gemäß dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Der Umgang mit archäologischen Funden ist auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes abschließend geregelt und wird daher in einem Hinweis in die Planung aufgenommen, um Eigentümer und Bauherren über das erforderliche Genehmigungsverfahren vor Baubeginn zu informieren.

### **Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Parthe. Die Begrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes vermerkt (s. Pkt. 6.9.3 und 11.9.2.). Die bauliche Nutzung der Grundstücke, insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt bzw. angeordnet, dass eine mögliche Gefährdung durch ein Hochwasserereignis HQ 100 nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann. Allerdings können größere Hochwasserereignisse, wie z.B. das in der Planzeichnung ebenfalls vermerkte Hochwasserereignis HQ 500 künftig nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In Folge dessen ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann auf Grundlage des § 99 Abs. 3 SächsWG verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Rechte Dritter oder der Allgemeinheit dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

### **Sicherheitsabstände von Leitungen**

Die das Plangebiet querenden Regenwasserleitungen unterliegen den Bestimmungen des SächsWG. Die Anforderungen zum Schutz und zum Zugang dieser Leitungen ist in Zuständigkeit der KWL Leipzig GmbH hinreichend geregelt. Der Leitungsbestand wurde daher in der Planzeichnung (Teil A des B-Planes) dargestellt. Die mit der KWL abgestimmten Sicherheitsanforderungen wurden im Rahmen der Festsetzungen zu den bauliche nutzbaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Mit dem zusätzlich im Textteil des B-Plan aufgenommenen Hinweis werden die betreffenden Grundstückseigentümer vorsorglich über wichtige Rechtsgrundlagen und grundsätzliche Anforderungen zum Schutz dieser Leitungen informiert.

## D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 15. Flächenbilanz (gerundet)

Plangebiet: 32850 m<sup>2</sup>

Planung	Flächen in m <sup>2</sup> (gerundet)	Anteil in % (gerundet)
Baugrundstücke	17890	54,46
davon: überbaubare Grundstücksflächen (entsprechend GRZ)	5600	17,05
nicht überbaubare Grundstücksflächen (incl. G/F/L-Flächen)	12290 (715)	37,41 (2,17)
Straßenverkehrsflächen	1380	4,20
Grünfläche	13580	41,34
<b>Plangebiet</b>	<b>32850</b>	<b>100,00</b>

### 16. Kosten

Für die Stadt Leipzig entstehen keine Kosten und keine Folgekosten im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bauleitplanes.

Zu begründen ist dies zum Einen mit dem fehlenden Erfordernis zur Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen. Verkehrsseitig sind die Baugebiete entweder direkt oder über kurze private Anliegerwege oder über die geplante private Straße an die vorhandenen öffentlichen Straßen angebunden. Die derzeit anfallenden Kosten im Rahmen der Unterhaltungs- und Sicherungspflicht für die vorhandene öffentliche Prünstraße sind auch künftig durch die Stadt zu tragen. Der Bauleitplan hat darauf keine Auswirkungen. Medienseitig können die Baugrundstücke an das ausreichend dimensionierte öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind ebenso wie die privaten Anliegerwege und die private Straßenverkehrsfläche durch die Eigentümer der Grundstücke auf Grundlage privatrechtlicher Verträge selbst herzustellen. Auch ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Leipzig nicht erforderlich, da durch diesen Bauleitplan kein Eingriff vorbereitet wird, der nicht bereits vor Planaufstellung zulässig gewesen wäre.

Durch die Eigentümer von Baugrundstücken, die über private Anliegerwege bzw. über die private Verkehrsfläche erschlossen werden, sind die erforderlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herzustellen. Grundlage dafür ist ein Erschließungsvertrag der jeweiligen Eigentümer mit der Stadt Leipzig (s. Pkt. 18). Je nach Ausbauqualität und Materialwahl (bspw. Ökopflaster) ist mit Kosten von 60 € - 120 € je m<sup>2</sup> privater Anliegerweg/Verkehrsfläche zu rechnen. Auch sind die Kosten für die Hausanschlüsse zur medientechnischen Ver- und Entsorgung der Grundstücke auf Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen und die Kosten für Maßnahmen zum passiven Lärmschutz durch die Bauherren und Eigentümer der Baugrundstücke selbst zu tragen.

## E MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG

### 17. Bodenordnung/Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80-84 BauGB

Die Erschließung der Baugebiete WA 2 und WA 3 soll entsprechend den Festsetzungen dieses Bauleitplanes durch eine durch die Eigentümer der Grundstücke gemeinsam genutzte


Privatstraße, die an die Göteborger Straße anbindet, erfolgen. Die private Straßenverkehrsfläche befindet sich auf Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer. Bodenrechtliche Voraussetzung für die Herstellung der gemeinsam genutzten privaten Erschließungsanlage sind daher bodenordnende Maßnahmen gemäß § 80-84 BauGB.

#### 18. Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB

Die Sicherung der Herstellung der festgesetzten privaten Erschließungswege/privaten Verkehrsfläche, die ausschließlich der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke bzw. Anbindung dieser Grundstücke an die öffentlichen Straßen dienen, bedarf der vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Leipzig und den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke. In den Verträgen werden die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Übernahme der Kosten durch den/die Eigentümer der Flächen geregelt und durch Bürgschaften gesichert. Die Flächen der zwei in die Neutzscher Straße einmündenden Erschließungswege und die Flächen der daran angrenzenden Baugrundstücke befinden sich alle in privaten Eigentum eines Eigentümers. Die Flächen des in die Göteborger Straße einmündenden privaten Anliegerweges befinden sich derzeit in Eigentum mehrerer privater Eigentümer. Die Herstellung dieser gemeinschaftlich genutzten "privaten Verkehrsfläche" bedarf daher zunächst der Durchführung der unter Pkt. 17 dargestellten bodenordnenden Maßnahmen.

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Planung und Entwicklung der Baugebiete sind nicht erforderlich. Auch hat die Planung aufgrund der Kleinteiligkeit und der geringen Anzahl von Wohnungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Aufnahmefähigkeit der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen und auf eine gesicherte soziale Grundversorgung im Ortsteil Thekla.

Leipzig, den 24.07.08

  
Kuhn  
Leiter des Stadtplanungsamtes

# Pflanzlisten

# Anhang 1

## Pflanzliste 1: Gehölze

### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	A	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		S
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	A	
<i>Populus alba</i>	Silberpappel	A	
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel	A	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche		
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde		
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme		
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme		
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme		

A: typisch in Auenlandschaften

S: geeignet für eine geschnittene Hecke

**Obstbäume**

**Apfel:**

Adersleber  
Altländer  
Ananasrenette  
Biesterfelder  
Bischofshut  
Bohnapfel  
Boskoop, Roter  
Celini  
Cox Orange  
Croncus  
Finkenwerder Prinz  
Goldparmäne  
Großer Rheinischer Bohnapfel  
Harbert (Sachsen)  
Herrnhut (Sachsen)  
Jacob Lebel  
Kanadarenette  
Rheinischer Krummstiel  
Rote Sternrenette  
Wilhelmsapfel

**Kirsche:**

Altenburger Melonenkirsche  
Badeborner  
Büttners Rote Knorpel  
Frühe Rote Meckenheimer  
Großer Germersdorfer  
Große Prinzessin  
Hedelfinger  
Schneiders Späte Knorpel

**Birne:**

Alexander Lucas  
Clapps Liebling  
Gelbmöstler  
Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Gute Luise  
Jean d'Arc  
Petersbirne  
Philipsbirne  
Poiteau  
Prinzessin Marianne  
Madame Verte  
Schweizer Wasserbirne

**Pflaume:**

Frühzwetsche  
The Czar  
Wangenheims Hauszwetsche  
Zimmers Frühzwetsche

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		S
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		S
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn		S
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn		S
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster		
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster		S
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche		
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne		
<i>Salix alba</i>	Silberweide	A	
<i>Salix caprea</i>	Salweide		
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	A	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	A	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum		
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn		
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere		
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere		
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere		
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme		
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

A: typisch in Auenlandschaften

S: geeignet für eine geschnittene Hecke

**Pflanzliste 2: Gräsermischung zur Begrünung der Stellplätze**

Deutsches Weidelgras - *Lolium perenne* 15%  
Wiesenrispe - *Poa pratensis* 15%  
Glatthafer - *Arrhenatherum elatius* 10%  
Knäuelgras - *Dactylus glomerata* 40%  
Wehrlose - Tresse Bromus *inermis* 10%  
Wiesenlieschgras - *Phleum pratense* 5%  
Wiesenschwingel - *Festuca pratensis* 5%.

Die Aussaatmenge beträgt ca. 2 kg / 1000 m<sup>2</sup>.

Der Gräsermischung können zur floristischen Bereicherung maximal 2 Gewichtsprozent standortgerechte Kräutersamen beigemischt werden:

Schafgarbe – *Achillea millefolium*  
Wilde Möhre – *Daucus carota*  
Gemeine Wegwarte – *Chirorium intybus*  
Kornblume – *Centaurea cyanus*  
Skabiosen-Flockenblume – *Centaurea scabiosa*  
Klatschmohn – *Papaver rhoeas*