



Stadt Leipzig

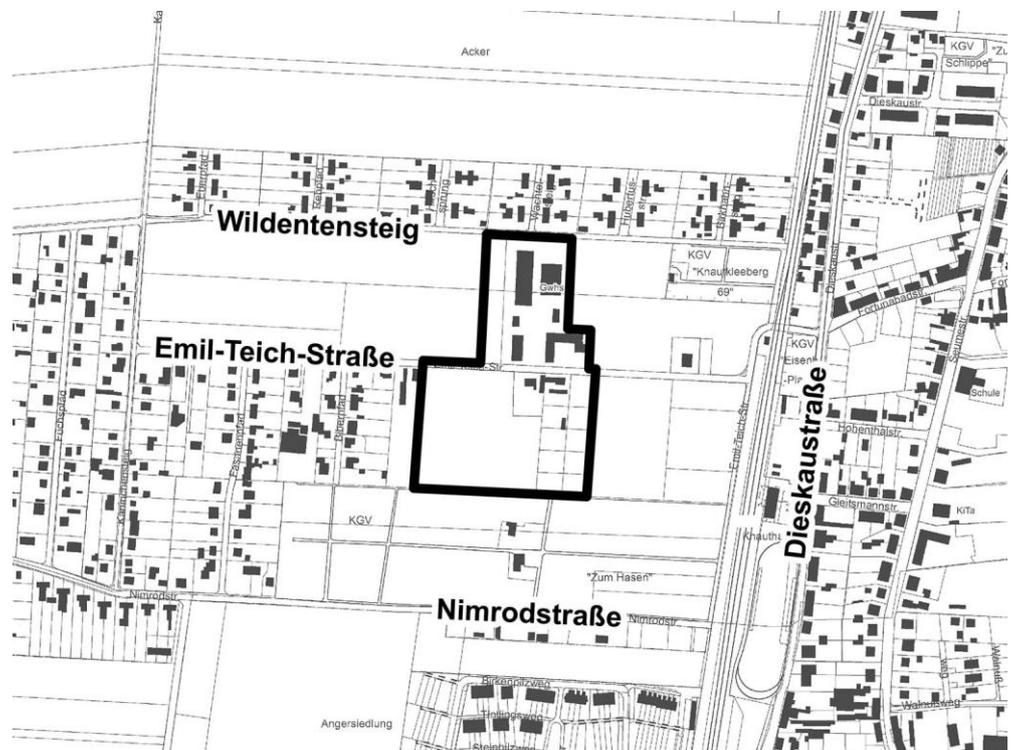
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 425

„Wohnsiedlung Emil-Teich-Straße“ (Vorentwurf)

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

HAMANN+KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

08.10.2020

Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Fon 0351 3179341 Fax 0351 3179343
e-mail mail@hamann-krah.de internet www.hamann-krah.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	4
1.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahrensdurchführung.....	7
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
5.1	Topografie und Grundstücksbeschaffenheit.....	8
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	8
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.5	Soziale Infrastruktur	10
5.6	Technische Infrastruktur	11
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	11
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	11
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	12
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	12
6.1.2	Flächennutzungsplan	13
6.1.3	Landschaftsplan	14
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	14
6.2	Sonstige Planungen	14
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	14
6.2.2	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	15
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren).....	15
6.2.4	Ortsteilentwicklungskonzept Knaukleeberg-Knauthain	16
6.2.5	Verkehrsuntersuchung für den Südwestraum	16
7.	Umweltbericht	18
7.1	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	18
7.2	Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen	19
7.2.1	Boden und Altlasten	19
7.2.2	Wasser / Oberflächengewässer.....	19
7.2.3	Wasser / Grundwasser	20
7.2.4	Klima	20
7.2.5	Biotoptypen und Landschaftsbild.....	20
7.2.6	Artenschutz	23
7.2.7	Menschliche Gesundheit - Lärm und Schadstoffe.....	23
7.2.8	Mögliche Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und zur Plan-optimierung.....	24
C.	Städtebauliches Konzept.....	25

8.	Gliederung und räumliche Einordnung des städtebaulichen Konzeptes	25
8.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	25
8.2	Äußere Erschließung.....	26
8.3	Grün- und Freiraumkonzept	27
8.4	Ver- und Entsorgung / Energiekonzept.....	28
8.5	Städtebauliche Konzepte - Teilflächen.....	28
8.5.1	Teilfläche 1 – Funktionsmitte (städtisch).....	28
8.5.2	Teilfläche 2 – Hausgruppen/Reihenhäuser (private Projektentwicklung).....	30
8.5.3	Teilfläche 3 – freistehende Einfamilienhäuser (private Erbengemeinschaft)	32
9.	Auswirkungen der Planung.....	33
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	34
10.	Flächenbilanz	34

A. EINLEITUNG

Mit Bezug auf die Ziele des Aufstellungsbeschlusses, den Anforderungen der wachsenden Stadt sowie in Übereinstimmung mit den Aussagen des STEP Wohnen ist es ein Ziel, im Stadtgebiet an geeigneter Stelle ein bedarfsgerechtes und stadtverträgliches Angebot auch im Einfamilienhaussegmentes zu berücksichtigen. Dabei ist planerisch zu prüfen, unter welchen Bedingungen und Vorgaben (z.B. ökologische Aspekte, Dichtevorgaben, Gebäudetypologie etc.) eine neue Flächenentwicklung erfolgen soll. Mit diesem Vorentwurf wird für den Standort Emil-Teich-Straße ein Entwicklungskonzept vorgestellt, das sich von früheren Vorstellungen einer ausschließlich freistehenden Einfamilienhausbebauung löst und ein lagespezifisches Angebot innerhalb der durch Einfamilienhausbebauung geprägten Umgebung vorsieht.

Für das ca. 4,2 ha große Plangebiet wurde am 20.01.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst und 2017 eine erste frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Das damalige Konzept sah vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser sowie einen möglichen Kitastandort vor. Im Ergebnis der Beteiligung zeigte sich jedoch, dass die vorgeschlagenen Bautypologien sowohl mit Bezug auf die sich verändernden Bedarfe der wachsenden Stadt als auch hinsichtlich erschließungsseitiger und wirtschaftlicher Fragen zu überprüfen waren. Daneben erfolgte der Verkauf der südwestlichen Teilfläche 2 an einen Projektentwickler für Reihenhäuser, der für die Fläche ein neues Baukonzept in Form einer kompakten Reihenhaussiedlung vorsieht.

In Verbindung mit dem Wechsel des Projektentwicklers wurde das städtebauliche Konzept unter Einbeziehen der ersten Ergebnisse aus dem laufenden Prozess des Ortsteilentwicklungskonzeptes Knautkleeberg-Knauthain überarbeitet und wird hiermit erneut vorgelegt.

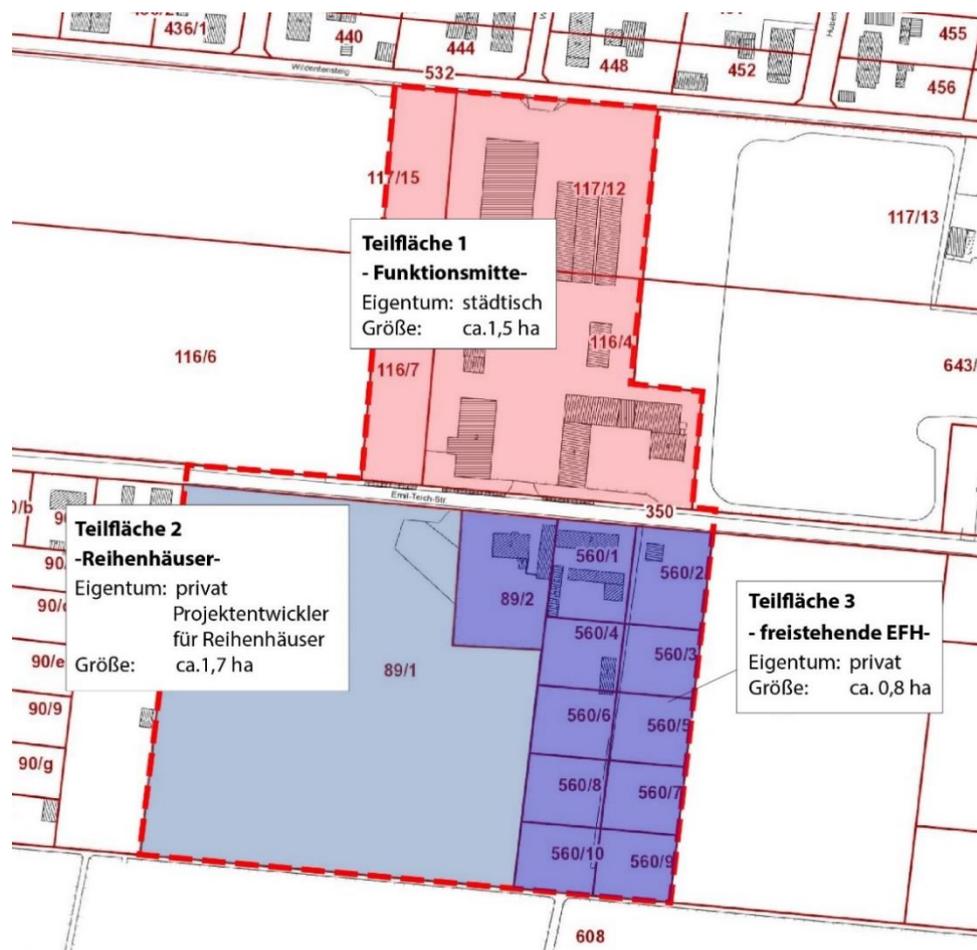


Abbildung 1: Plangebiet mit räuml. Gliederung und Eigentumsverteilung (Kartengrundlage: Stadt- und Flurstückskarte der Stadt Leipzig 2019)

Die Planung ist hinsichtlich ihrer Entwicklungsoptionen sehr unterschiedlichen Anforderungen ausgesetzt: Der Entwicklungsstandort zeichnet sich durch seine vor- bis randstädtische Lage im Stadtgebiet sowie die nachbarschaftliche Einbettung in eine vergleichsweise lockere Einfamilienhausbebauung aus. Gleichzeitig liegen im Plangebiet Bedarfe und wirtschaftliche Anforderungen der wachsenden Stadt Leipzig vor. Dies vollzieht sich in Verbindung mit einem Generationenwechsel der Anwohner der umliegenden Siedlungsbereiche und einer zunehmend städtisch geprägten Lebensführung im Ortsteil.

In Verbindung damit zeichnet sich das aktuelle Konzept gegenüber dem ersten Vorentwurf durch folgende wesentliche Änderungen aus:

- die planerisch offene Darstellung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung des Bestandes auf der nördlichen, städtischen Teilfläche 1, deren Entwicklung im Kontext des parallel laufenden Prozesses zum Ortsteilentwicklungskonzept Knautkleeberg-Knauthain steht und hier im Sinne einer Gesamtentwicklung nochmals diskutiert werden soll,
- den Wechsel des städtebaulichen Konzeptes auf der südwestlichen Teilfläche 2 in eine Reihenhaustypologie, die mit der Entwicklung des nachbarschaftlichen Wohnensembles einhergeht und der Anlage von privaten Grünbereichen, Verkehrsflächen, einer Vergemeinschaftung der Energieversorgung, Regenwasser- und Ausgleichsflächenbewirtschaftung sowie der Berücksichtigung von Flächen für ergänzende, gemeinschaftliche Mobilitätsangebote.

Ziel des Vorentwurfs ist es, auf Grundlage eines planerischen Vorschlags abzuprüfen, wie eine Entwicklung des Plangebietes unter Einbeziehen der oben genannten und darüber hinaus relevanten ökologischen bis wirtschaftlichen Themen nachhaltig erfolgen kann. Das Ergebnis des Vorentwurfs wird zur konzeptionellen Grundlage für den nachfolgenden Entwurf mit der planungsrechtlichen Umsetzung in Ortsrecht.

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain und wird wie folgt begrenzt

- im Norden von der Straßenverkehrsfläche „Wildentensteig“
- im Osten von Ackerflächen
- im Süden von einer Kleingartenanlage
- im Westen von Ackerflächen (nördlich der Emil-Teich-Straße) und von einem privaten Wohngrundstück (südlich der Emil-Teich-Straße)

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte bzw. den Planzeichnungen zu ersehen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 116/4, 116/7, 117/12, 117/15, 89/1, 89/2, 560/1, 560/2, 560/3, 560/4, 560/5, 560/6, 560/7, 560/8, 560/9, 560/10 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 350 (Emil-Teich-Straße) der Gemarkung Knautkleeberg. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Klärung bestehender Nutzungskonflikte, die Schaffung von Wohnraumangeboten in der wachsenden Stadt, hier u.a. als verdichtete Reihenhaustypologie sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Infrastrukturangebote im Ortsteil (z.B. Kindertagesstätte).

Im Plangebiet haben sich nördlich der Emil-Teich-Straße im Laufe der Zeit Nutzungen angesiedelt, die mit der derzeitigen planungsrechtlichen Gebietseinstufung nach § 35 BauGB nicht vereinbar sind. Sie müssen entweder aufgegeben werden oder im Rahmen des Bebauungsplans eine Zulässigkeitsperspektive erhalten. Konflikte dieser gewachsenen und für vorstädtisch strukturierte Ortsteile üblichen Nutzungsmischung zur angrenzenden Wohnbebauung sind nicht bekannt.

Die Flächen südlich der Emil-Teich-Straße wurden in den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses einbezogen, um der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen nachzukommen. Unmittelbar an der Emil-Teich-Straße wird hier im Plangebiet bereits gewohnt. Die Flächen sind insgesamt ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen und planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach derzeitigem Stand besteht im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte (Kita). In Bezug auf die räumliche Verteilung der Kitastandorte im Ortsteil wäre eine Lage im Plangebiet günstig, ist aber unter dem geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Auch soll darüber hinaus die zukünftige Nutzungsmischung auf der stadteigenen Fläche geprüft und entsprechend für die Zukunft vorgegeben werden.

Die Zielentwicklung, einschließlich ihrer potentiellen Konfliktlagen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu überwinden bzw. zu minimieren. Im Ergebnis sind entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Interessen zu ermöglichen und rechtlich zu sichern.

Das **Planungserfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall begründet sich das Erfordernis wie folgt:

- Nur auf Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens und der Schaffung von entsprechendem Planungsrecht können die vorhandenen Nutzungskonflikte geklärt werden.
- Die geplante Flächenentwicklung bedarf der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die nur im Wege der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens herbeigeführt werden kann.
- Die heute im Außenbereich liegenden und planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen können nur im Wege der Bauleitplanung in den Innenbereich überführt und der beabsichtigten zukünftigen Nutzung zugeführt werden.

Bezogen auf die Erfordernisse dieses Bebauungsplanes sind bei der Aufstellung in besonderer Weise die Belange der ergänzenden sozialen Infrastrukturausstattung des Ortsteils, die Entwicklung eines stadtentwicklungsseitig an dieser Stelle vertretbaren Wohnungsbaus, die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes (einschließlich Naturschutz, Ortsbildpflege, ökologischer und klimatischer Auswirkungen) und des Erschließungsverkehrs untereinander abzuwägen. Über die Bauleitplanung soll eine Entwicklung verfolgt werden, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse, bezogen auf den Standort und in Verantwortung gegenüber umweltrelevanten Themen, abstimmt. Der dafür erforderliche Abwägungsprozess ist dem Bauleitplanverfahren vorbehalten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung, um in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie entsprechend der erkannten Bedarfe der wachsenden Stadt, sowohl Flächen für den Wohnungsbau als auch ergänzende Infrastrukturangebote im Ortsteil bereitzustellen,

- die Entwicklung von Teilflächen als Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO), um diese innerhalb der bereits vorhandenen, umgebenden Wohnnutzungen konfliktfrei zu integrieren,
- die Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch Anlage des Gebietes als Standort mit eigenem Charakter in vorstädtischer Lage,
- die Auflösung der planungsrechtlichen Nutzungskonflikte, um für diese Flächen eine verlässliche Perspektive zu eröffnen und zwar unter Einbeziehung der vorhandenen als auch zukünftigen, wohngepprägten Nachbarschaft → d.h. Wohnen nicht störende Nutzungen,
- die Verknüpfung des Plangebietes mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und Freiräumen des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain ergänzt durch heutige Anforderungen, z.B. in Bezug auf ökologische Aspekte, um den Siedlungskörper westlich der Gleisanlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB weiter zu entwickeln,
- die Entwicklung und Sicherung ökologisch diverser, kompakter Grünkorridore als konzeptionelle Elemente der siedlungsintegrierten Freiräume,
- die nachhaltige, städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung im Zusammenhang mit der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dem folgend ist Zweck der Planung die planungsrechtlich gestützte Umsetzung der Belange des Umweltschutzes, des Artenschutzes, des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sowie die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Leipzig.
- die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und deren Sicherung für die Zukunft, um unter besonderer Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu sichern,
- die Berücksichtigung von Flächen für den Fuß- und Radverkehr sowie Sicherung von Flächenreserven für eine nachfolgende Umsetzung alternativer Mobilitätsformen, um so einen Beitrag zur Erreichung der Mobilitätsziele der Stadt Leipzig zu leisten.
- die Berücksichtigung energiekonzeptioneller Ansätze im Rahmen der Erschließungsplanung.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen.

4. Verfahrensdurchführung

Für den Bebauungsplan soll das vollständige Verfahren nach dem Baugesetzbuch mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) zur Anwendung kommen.

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-01815, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 2/2016 vom 30.01.2016	20.01.2016
1. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 2/2017 vom 28.01.2017	31.01.2017 bis 17.02.2017
1. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	30.01.2017

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Grundstücksbeschaffenheit

Das Plangebiet und seine Umgebung liegt regionalgeologisch in der Leipziger Tieflandsbucht.

Das nahezu ebene Gelände im Plangebiet fällt nach Osten hin leicht ab; die Höhe des Gebietes liegt zwischen ca. 121 m und ca. 123 m ü NN.

Die Fläche nördlich der Emil-Teich-Straße (Flurstücke 116/4, 116/7, 117/12 und 117/15) ist im Sächsischen Altlastenkataster unter dem Kennpunkt 65541156 registriert.

In der Fläche südlich der Emil-Teich-Straße befindet sich eine bodenarchäologische Denkmalfläche (Nr. 04140-D-05). Der Umgang mit dem Bodendenkmal während der Bauphase wird nach Maßgabe der Fachbehörde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung für den Bebauungsplan präzisiert.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes ist durch folgende Nutzungen und Vorgaben geprägt:

- die Lage innerhalb einer großen Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau (laut FNP) westlich der Bahnanlagen,
- die Nachbarschaft zu den nördlich und südwestlich vorhandenen Wohngebieten mit ihrer durchgängig freistehenden Einfamilienhaustypologie,
- die Nachbarschaft zu den heute noch als Acker genutzten Flächen westlich und östlich des Plangebietes, die zugleich die Potentialflächen weiterer Wohnbauflächenentwicklung (laut FNP) darstellen,
- die Nähe zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage „Zum Hasen“ mit Vereinshaus und Gastronomieangebot (städtische Pachtkleingärten).



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Luftbild, Stadt Leipzig 2019)

Der Bestand im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Die nördlich der Emil-Teich-Straße liegende Teilfläche 1 des Plangebietes (ca. 1,5 ha) befindet sich im Eigentum der Stadt Leipzig. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen dienten überwiegend einer Ende der 1990er Jahre aufgegebenen Gärtnerei. In Nachnutzung dieser Anlagen werden aktuell (2020) folgende Nutzungen ausgeübt:

- Landwirtschaftliche Hallennutzung (Biohof), Hofladen, Imkerei
- Lagerflächen Hersteller Bauchemie, Schredderanlage, Lagerflächen Holzpellets
- Zimmerei, Kinderverein Modellflugzeugbau
- Gastronomie, Frühstückspension, Versammlungs-/Veranstaltungsräume
- Firmenschulungen, Vereins- & Siedlertreffen, Büro
- Tierhaltung (Esel, Ziegen, Hühner, Kaninchen)

Denkmalgeschützte Bausubstanz ist nicht vorhanden.

Die südlich der Emil-Teich-Straße liegenden, ca. 2,7 ha, großen Teilflächen 2 und 3 (Flurstücke Nr. 89/1, 89/2, 560/1, 560/2, 560/3, 560/4, 560/5, 560/6, 560/7, 560/8, 560/9, 560/10 der Gemarkung Knautkleeberg) befinden sich in privatem Eigentum. Von diesen grenzen die zwei bereits heute zu Wohnzwecken genutzten Flurstücke Nr. 89/2, 560/1 direkt an die Emil-Teich-Straße. Die Flächen des Flurstückes Nr. 89/1 werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen der Flurstücke Nr. 560/2 bis 560/10 werden als Gartengrundstücke bewirtschaftet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird von den Eigentümern befürwortet.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich bisher bereits zwei wohngenutzte Grundstücke, südlich der Emil-Teich-Straße. Hier wohnen drei Familien.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch folgende Freiflächen und deren Nutzung bestimmt:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Kleingärten,
- Gartenstrukturen der Wohngrundstücke.

Die Flächenentwicklung an der Emil-Teich-Straße findet damit sowohl innerhalb eines noch landwirtschaftlich bewirtschafteten als auch einem durch kleinteilige Gartenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung und Biodiversität vorgeprägten Standort statt. Bei der Planung der Frei- und Grünflächen im Plangebiet sind diese Vorprägungen aus der Umgebung zu beachten.

Im Plangebiet stellt sich die Situation wie folgt dar:

Die Teilfläche 1 (Standort einer ehemaligen Gärtnerei) ist heute weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Die Randbereiche sind im Osten, Norden und Süden mit Hainbuchenhecken gefasst. Innerhalb des Geländes und insbesondere entlang der Emil-Teich-Straße stehen einzeln oder in Gruppen ältere, standortheimische Bäume.

Die Teilflächen 2 und 3, südlich der Emil-Teich-Straße, werden mit Ausnahme der beiden wohngenutzten Grundstücke als Garten- bzw. Ackerfläche bewirtschaftet. Im Bereich der Wohngebäude (Teilfläche 2) stehen auf den Grundstücken unmittelbar an der Emil-Teich-Straße sehr alte Eichen. Die Gartenflächen südlich der Wohngebäude sind mit Rasen bewachsen; in den Randbereichen finden sich Fichten und Obstbäume mittleren Alters (Stammdurchmesser max. 15 - 20 cm). Die westlich angrenzende Ackerfläche (Teilfläche 3) weist keinen dauerhaften Vegetationsbestand auf.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen wurden aufgenommen und kartiert. Sie sind weitgehend in der Vorentwurfsplanung berücksichtigt. Eine Bewertung der Flächen sowie des erforderlichen Ausgleichs der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, folgt im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

5.5 Soziale Infrastruktur

Kinderbetreuung / Schulen

In Bezug auf die Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sind folgende Standorte im Einzugsbereich des Plangebietes zu nennen:

Der Ortsteil verfügt heute insgesamt über zwei Kitas in Regelgröße (ca. 105 Kinder). Die Kita an der Seumestraße liegt in ca. 500 m Entfernung im alten Ortsteil von Knautkleeberg-Knauthain. Die Kindertagesstätte „Holunderzwerge“ befindet sich im Hubmaierweg in Knauthain, südlich allerdings in ca. 2,5 km stadtauswärtiger Entfernung zum Plangebiet. Eine Nebenstelle der Kita liegt ca. 600 m entfernt am Holunderweg. Diese soll perspektivisch in einem dritten, größeren Kitastandort aufgehen.

Die schulische Versorgung für Kinder bis zur 4. Klasse erfolgt über die sich in einer Entfernung von 500 bis 600 m befindende 60. Grundschule in der Seumestraße 93. Gemäß Schulentwicklungsplan wird seitens der Stadt Leipzig die Sicherung eines weiteren Grundschulstandortes am Weigandtweg, und damit eines Standortes westlich der Bahnanlagen, verfolgt.

Ab der 5. Klasse ist die 56. Schule - Oberschule an der Dieskaustraße 213 (Ortsteil Großzschocher) in ca. 3,5 km nördlich des Plangebietes erreichbar. Das nächstgelegene Gymnasium ist das Johannes-Kepler-Gymnasium in Kleinzschocher (Dieskaustraße 76), das in ca. 5 km Entfernung liegt.

Als besondere Einrichtung im Ortsteil ist zudem die Schul-, Lern- und Wohnstätte des Berufsbildungswerkes Leipzig (BBW) für hör- und sprachbehinderte Kinder und Jugendliche an der Knautnaundorfer Straße zu nennen.

Sportflächen, Spielflächen, Freizeitangebote

Sport- und Spielflächen sowie Freizeitangebote sind in Verbindung mit den freiräumlichen Möglichkeiten der Umgebung vielfältig gegeben:

- Freisportanlage des Knautkleeberger Sport Club 1864 e.V. (KSC) an der Albersdorfer Straße und in Hartmannsdorf
- Turnhallen an der Albersdorfer Straße, der Grundschule an der Seumestraße sowie (eingeschränkt nutzbar auf dem BBW Gelände)
- Reitsportangebot am ehemaligen Schloss Knauthain
- Wassersport- und Bademöglichkeiten an den umliegenden Seen
- Freispielmöglichkeiten in den vorhandenen Landschafts- und Naturräumen
- Angebote der Kirchgemeinde
- Spielplätze in der näheren und weiteren Umgebung z.B. in der Angersiedlung oder am Naturbad Südwest.

Insgesamt sind damit vielseitige Sport-, Spiel-, Freizeit- und Naherholungsangebote im Ortsteil und in Nachbarschaft des Plangebietes angelegt.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. In der Dieskaustraße verkehrt die Straßenbahnlinie 3 sowie die Buslinien 63 und 120. Die Entfernungen vom Plangebiet zu den nächstgelegenen Haltestellen ‚Fortunabadstraße‘ und ‚Bahnhof Knauthain‘ betragen zwischen 500 und 600 m. Der Bahnhof Leipzig-Knauthain ist durch stündlich verkehrende Züge der Erfurter Bahn GmbH an die Bahnstrecke Leipzig-Gera-Saalfeld angebunden. Die Haltestelle Bahnhof Knauthain ist durch Bahn, Straßenbahn und Bus erschlossen und somit ein gut erreichbarer Knotenpunkt. Des Weiteren befinden sich am Bahnhof ein Park+Ride Parkplatz sowie überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten. Der Bahnhof ist damit als verkehrlicher Verknüpfungspunkt multimodal erschlossen. Perspektivisch wird ein weiterer Aus- /Umbau verfolgt und vorgemerkt (Beschluss Nr. VI-A-06974-NF-04).

Äußere Straßenerschließung

Die straßenseitige Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt

- aus dem Stadtgebiet von Norden bzw. von der Ortsmitte und von Süden über die Dieskaustraße (ca. 350 m Entfernung) und den Bahnübergang Emil-Teich-Straße;
- von Westen ausgehend von der Rippachtalstraße, über den Kaninchensteig und die daran anschließende Emil-Teich-Straße sowie den Wildentensteig.

Mit Bezug auf die Zwischenergebnisse der Verkehrsuntersuchung für den westlichen Bereich des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain wird hier dargelegt, dass das vorhandene äußere Straßennetz in der Lage und geeignet ist, das infolge der Entwicklungen im Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Auf tiefere Ausführungen zur Verkehrsuntersuchung, auch bezogen auf weitere Wohnflächenentwicklungen, wird auf Kapitel 6.2.4 der Begründung verwiesen.

Die Emil-Teich-Straße als auch der Wildentensteig sind heute als Erschließungsstraßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und gebietstypisch ohne Gehwege hergestellt.

Es ist erkennbar, dass die an das Plangebiet angrenzenden Straßen in ihrer heutigen baulichen Ausbaubreite (z.B. fehlende Fußwege) nicht geeignet sind, wesentliche verkehrliche Mehrbelastungen aufzunehmen. Hinzu kommt, dass das Straßennetz im Bereich des Bahnübergangs einschließlich der Anschlussbereiche im Falle der Gesamtflächenentwicklung westlich der Bahnanlagen einer Qualifizierung bedarf.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Mit Bezug auf den in Erarbeitung befindlichen Plan „Haupt-Netz-Rad“ befinden sich die geplanten Haupttrouten in den untergeordneten Straßen (Seumestraße) und weiteren Grünzügen östlich der Bahnanlagen. Lediglich die westlich liegende, quasi als Umgehungsstraße funktionierende Rippachtalstraße, verfügt über einen Radweg.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist in die Ver- und Versorgungsnetze für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutzwasser eingebunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand reichen sowohl die Kapazitäten der anliegenden Schmutzwasserleitungen als auch der vorgelagerten Netze noch aus. Nachfolgende Wohnflächenentwicklungen werden jedoch Kapazitätserweiterungen sowohl in den vorgelagerten Netzen als auch in der Emil-Teich-Straße mit sich führen.

Das Plangebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angebunden. Ebenso besteht keine Versorgung durch das Medium Gas.

Eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist heute und künftig nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss sowohl für die Straßenverkehrsflächen als auch die privaten Grundstücksflächen vor Ort verwertet oder versickert werden. Die Versickerungseignung des Bodens wurde in Teilen bereits untersucht. Das vorliegende Gutachten (Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH; 2016) bestätigt die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken.

Sofern zur Erschließung des Plangebietes ergänzende Maßnahmen an den bestehenden Versorgungsnetzen erforderlich werden sollten, wird dies im Rahmen der Entwurfsbearbeitung für den Bebauungsplan berücksichtigt.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

Leipzig ist im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013) als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren als höchste Kategorie der Zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und Zentrale Orte auszurichten.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesentwicklung sind für das Vorhaben relevant:

Z 2.2.1.10 „Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit (max. 400 m Luftlinie) zum Bahnhof Knauthain, einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt zwischen Bahn, Straßenbahn und Bus. Insofern wird dem Ziel entsprochen.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Westsachsen weiter qualifiziert. Der aktuelle Regionalplan Westsachsen 2008 (RPI-LWS 2008) ist am 25.07.2008 in Kraft getreten.

Folgende allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes haben Bedeutung für die vorliegende Planung:

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

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie einer Kita und ggf. weiterer sozialer Einrichtungen entspricht der Planentwurf dem Ziel der Stärkung des Oberzentrums als Wohn- und Bildungsstandorts.

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

Der Planentwurf ist mit der vorgesehenen Bebauung unter Berücksichtigung moderner Bedarfe einer wachsenden Stadt hinsichtlich der baulichen Dichte an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasst und sieht mehrere, den gesamten südlichen Teil des Plangebietes von Norden nach Süden durchziehende Grünflächen vor, welche zusammen mit den Gärten der Einfamilien- bzw. Reihenhausbauung eine angemessene Durchgrünung sicherstellen.

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

Z 5.1.4 „Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.“

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Reihen- und Einfamilienhäusern sowie einer Kita entspricht der Planentwurf dem Bedarf von Familien nach adäquatem Wohnraum im Stadtgebiet und entspricht somit G 5.1.3 und Z 5.1.4

Z 5.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.“

Mit dem Planentwurf werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen. Da der Bebauungsplan zudem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dem Ziel zur Vermeidung von Nutzungskonflikten entsprochen.

Z 5.1.8 „In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung dieser Bauflächen oder -gebiete zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.“

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit (max. 400 m Luftlinie) zum Bahnhof Knauthain, einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt zwischen Bahn, Straßenbahn und Bus. Insofern wird dem Ziel entsprochen.

Derzeit erfolgt eine Gesamtfortschreibung des Regionalplans zur Anpassung an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 2013. Dieser Entwurf des Regionalplans Leipzig-West Sachsen in der aktuellen Fassung vom 13.03.2020 enthält ebenfalls die oben genannten Ziele, teilweise leicht abgeändert. Der Entwurf enthält darüber hinaus folgendes Ziel mit Relevanz für den Bebauungsplan:

Z 6.2.7 „Das Netz der Einrichtungen und Dienste der Kinder- und Jugendarbeit soll in den gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskernen bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden.“

Mit geplanten öffentlichen Einrichtungen im nördlichen Planbereich wird diesem Ziel entsprochen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im seit dem 28.03.2020 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

6.1.3 Landschaftsplan

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

Das Plangebiet liegt in einem Offenlandbereich innerhalb des landschaftsräumlichen Leitbildes 9 „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“. Für den Offenlandbereich (Teilfläche südlich der Emil-Teich-Straße) sieht der Landschaftsplan die Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten vor.

Die vorgesehene bauliche Nutzung des Plangebietes entspricht prinzipiell den Aussagen des Landschaftsplanes. Auf die Ausführungen zum städtebaulichen Konzept (sh. Punkt 8) wird verwiesen.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine nach europäischem und nationalem Naturschutzrecht geschützten Gebiete vorhanden.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und unterliegt der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB. Es ist Teil eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiches, der jedoch vollständig von den angrenzenden Siedlungsräumen des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain umschlossen wird.

Gemäß § 35 BauGB sind derzeit im Plangebiet nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig. Der überwiegende Teil der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich wird davon nicht erfasst. Dieser planungsrechtliche Nutzungskonflikt soll mit dem Bebauungsplan geklärt werden (siehe Kapitel 2).

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifende Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan ist aus dem Zielbild Leipzig 2030 der Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“ relevant, der das Ziel verfolgt, Wohnen auch in der wachsenden Stadt vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen. Zur Umsetzung dieses Ziels hat die bedarfsgerechte und stadtverträgliche Entwicklung und Erweiterung des Wohnungsangebotes eine hohe Priorität. Weiterhin ist der Handlungsschwerpunkt „Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote“ relevant, der das Ziel verfolgt, das Netz der Kultur-, Sport- und Freiraumangebote bedarfsorientiert zu ergänzen, u.a. indem in bisher unterversorgten Gebieten Orte der Begegnung geschaffen werden.

Das Vorhaben liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet. In der Ortsteilstrategie ist der Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain der Raumkategorie „Wachstum vorausschauend planen“ zugeordnet. Diese Ortsteile bedürfen frühzeitig einer fachübergreifenden Strategie, für welche Nutzungen und mit welchen Instrumenten neue Potenzialflächen erschlossen werden sollen.

Daraus ergibt sich aus der Ortsteilstrategie für den Bebauungsplan folgender relevanter Handlungsansatz:

- *Flächenpotenziale zur Schaffung neuen Wohnraums und wohnortnaher Infrastruktur nutzen, in Verbindung mit bedarfsgerechter Entwicklung von ÖPNV und sozialer Infrastruktur*

Die aufgeführten strategischen und gebietspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau sowie indem die Schaffung wohnortnaher Angebote und von Orten der Begegnung ermöglicht wird.

6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau- und Stadterneuerung (STEP W+S), Teilplan Wohnungsbau, in der Fortschreibung von 2010, wird das Plangebiet als Fläche ohne Entwicklungspriorität (ohne Baurecht, Reservestandorte) dargestellt.

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebotes, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Mit diesem Bebauungsplan wird entsprechend der Nachfrage Baurecht für Flächen für den individuellen Wohnungsbau geschaffen. Vor dem Hintergrund des flächensparenden Bauens und des nachhaltigen Wachstums wird mit dem Bebauungsplan auf eine kompakte, dichte Bebauung hingewirkt.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des starken Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre markant verändert hat. Mit dem Bebauungsplan wird zudem nicht ausschließlich das Ziel einer zusätzlichen Bereitstellung von Flächen für den Eigenheimbau verfolgt. Planungsanlass (siehe Punkt 2. Planungsanlass und Planungserfordernis) ist nicht zuletzt die perspektivische Auflösung der bestehenden planungsrechtlichen Nutzungskonflikte sowie die städtebauliche Verknüpfung des Standortes mit dem südwestlich angrenzenden Siedlungskörper. Durch das begrenzte Flächenangebot wird keine Nachfrageschwächung für die prioritär zu entwickelnden Baugebiete der erweiterten Thomas-Münzer-Siedlung und an der Rehbacher Straße erwartet.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren)

Der STEP Zentren aus dem Jahr 1999 als räumlich-funktionales Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wurde weiterentwickelt und in der Endfassung der Fortschreibung 2016 am 20.09.2017 vom Stadtrat beschlossen (Vorlage VI-DS-04512).

Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Ziel des Stadtentwicklungsplanes ist es, eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsraum Südwest und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächst gelegene zentrale Versorgungsbereich ist das D-Zentrum Südwest mit dem Nahversorgungszentrum an der Anton-Zickmantel-Straße/Bismarckstraße in Großzschocher. Im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain befinden sich entlang der Dieskaustraße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungsstandorte. Zukünftig soll der Standortbereich an der Rehbacher Straße / Dieskaustraße in der Ortslage Knauthain mehr Gewicht erhalten. Er soll für die Stabilisierung und Aufwertung der Grundversorgung genutzt werden. Damit kann die Versorgungssituation auch im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes als ausreichend beurteilt werden und bedarf zunächst keiner Ergänzung durch strukturprägende Nahversorgungsmärkte im Plangebiet. Davon ausgenommen sind jedoch kleinteilige Angebotsstrukturen, welche geeignet sind die Versorgungssituation westlich der Bahntrasse zu optimieren und durchaus eine Ansiedlungsoption darstellen.

6.2.4 Ortsteilentwicklungskonzept Knautkleeberg-Knauthain

Derzeit wird für den Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain ein Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) aufgestellt. Welches angelegt als koproduktiver Prozess, in verschiedenen Beteiligungsformaten durch die Bürgerschaft begleitet wird. Das Ortsteilentwicklungskonzept wird als integriertes Konzept erarbeitet, das sich sowohl mit den freiräumlichen Entwicklungsoptionen als auch mit den siedlungsseitigen Entwicklungsmöglichkeiten und Themen auseinandersetzt.

Die Flächen entlang der Emil-Teich-Straße stellen entsprechend der Darstellung im FNP ein wichtiges Wohnbaupotentialflächen dar. Die Analyse zum Ortsteil im Rahmen des OEK zeigt, dass die Flächen westlich der Bahnanlagen hinsichtlich ergänzender Infrastruktur- und Versorgungsangebote vergleichsweise gering ausgestattet sind.

Insofern besteht mit der vorhandenen, in städtischem Eigentum befindlichen Teilfläche 1 im Plangebiet die Möglichkeit, mit ergänzenden Nutzungen einen Beitrag zur Verbesserung der kleinteiligen Versorgung im Ortsteil zu leisten. Als parallele, in unterschiedlichen Maßstäben agierende Prozesse sind das OEK und die vorliegende Bauleitplanung inhaltlich miteinander verknüpft. Das heißt, dass die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zum Vorentwurf in die Dialoge der eher strategischen Ebene des OEK eingestellt werden. Dies bezieht sich neben der Ausstattung der bereits genannten Funktionsmitte auch auf z.B. die Anlage und Bewirtschaftung von strukturbildenden Grünstreifen (Ausgleichsflächen) innerhalb kompakter Siedlungseinheiten oder die vorsorgende Berücksichtigung von eigenständigen Fuß-/Radwegen innerhalb der neuen Siedlungsbereiche sowie weiterhin die Entwicklung klimagerechter und energieeffizienter Wohnquartiere.

Insofern kommt der vorliegenden Planung mit der im städtischem Eigentum befindlichen Fläche eine besondere Rolle zu.

Nach einem ersten Auftakt in Form von Ortsteilspaziergängen sowie einer Kinder-/Jugendradtour hat Anfang September 2020 eine erste Planwerkstatt zur Rückkopplung der Analyseergebnisse stattgefunden.

6.2.5 Verkehrsuntersuchung für den Südwestraum

Im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain, mit Schwerpunkt auf die westlich der Bahn befindlichen Wohnbaupotentialflächen, wird derzeit eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes sowie zur Anbindung bzw. Erreichbarkeit potentieller Wohnbauweiterungsflächen durchgeführt.

Bezogen auf den vorliegenden Arbeitsstand und das Plangebiet können folgende Ergebnisse dargelegt werden:

Die Auswertung der 2019 durchgeführten Verkehrszählung belegt, dass die Dieskau- und Seumestraße im Vergleich zu früheren Zählungen spürbar entlastet sind, was wesentlich auf die Rippachtalerstraße zurückzuführen ist.

In Bezug auf das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurde das überschlagsweise ermittelte Verkehrsaufkommen im Falle der Entwicklung der Gesamtfläche zwischen Emil-Teich-Straße, Kaninchensteig, Wildentensteig und Bahnanlagen in die Untersuchung eingestellt. Nach derzeitigem Stand könnte aufgrund des zweiseitigen Verkehrsabflusses Richtung Rippachtalstraße und Dieskaustraße rechnerisch das Plangebiet angebunden werden, ohne erhebliche verkehrliche Verwerfungen zu provozieren. Zugleich wird unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsszenarios des Verkehrskonzepts der Stadt Leipzig empfohlen, die Angebote für alternative Mobilitätsformen auszubauen.

Im Ortsteil stellen derzeit die Querungsmöglichkeiten an den Bahnübergängen, z.B. an der Emil-Teich-Straße, insbesondere hinsichtlich der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit Barrieren dar. Diese sind im Zuge nachfolgender Planungen zu verbessern.

In Bezug auf die ÖPNV-Angebote wurde zunächst eine gute Erreichbarkeit für weite Teile des Ortsteils festgestellt. Das Angebot ist geprägt durch die Straßenbahnanbindung und die Regionalbahnstrecke. Tagsüber wird der Ortsteil im 10-Minuten-Takt von der Straßenbahnlinie 3 angefahren sowie stündlich durch die Regionalbahn Leipzig - Gera. Aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte und des vorhandenen Straßennetzes (drei Bahnübergänge im Ortsteil) wird das Siedlungsgebiet westlich der Bahn nur eingeschränkt ÖPNV-seitig erfasst. Damit kann auch der Bahnhof Knauthain als multimodaler Knotenpunkt seine volle Erschließungswirkung in westlicher Richtung nicht erreichen. Für die Straßenbahn wird bis zur Innenstadt eine Fahrzeit von ca. 35 Minuten angegeben. Die Straßenbahn ist mit den Taktungen der Busse zum Anschluss an die weitere vorrangig südliche Umgebung am Bahnhof Knauthain verknüpft.

Die am Bahnhof Knauthain vorhandenen Park+Ride Anlagen sowie Fahrradabstellbereiche weisen eine hohe Akzeptanz und zunehmende Nachfrage auf. Mit einer Verdoppelung des heutigen Taktes der Regionalbahn auf einen halbstündlichen Halt wären wesentliche positive Effekte zu erwarten.

Als erforderlich für die zu steigernde ÖPNV-Nutzung wird zudem der direkte Zugang zu den Bahngleisen von der Westseite aus benannt.

Der Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain liegt etwa 8,5 km Luftlinie vom Leipziger Zentrum entfernt und damit in einer Entfernung, die auch im Alltagsverkehr für den Radverkehr interessant ist. Jedoch zeigt die Untersuchung, dass die vorhandenen Radverkehrsanlagen und verkehrsberuhigten Bereiche kein konsistentes Radverkehrsnetz bilden. Im Straßennetz westlich der Bahn, bestehend aus Anlieger- und Siedlungsstraßen, gibt es bislang keine erkennbare fahrradfreundliche Infrastruktur. In Bezug auf das Thema der alternativen Erreichbarkeit im Bereich der Nahversorgung wird hier ein Potential gesehen.

7. Umweltbericht

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen. Erste Ergebnisse der Prüfung auf Umweltverträglichkeit und schutzgutbezogene Auswirkungen werden im bisher erreichten Entwurfsstand dargelegt.

7.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt in einem Offenlandbereich innerhalb des landschaftsräumlichen Leitbildes 9 „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“. Für die Offenlandbereiche innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sieht der Landschaftsplan die Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten vor (Südabschnitt des Plangebietes). Im Nordabschnitt (Fläche der ehemaligen Gärtnerei) sollen Lebensräume in bebauten Gebieten entwickelt bzw. angereichert werden.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebiete gem. nationalem (§§ 21 bis 30 BNatSchG) und europäischem Naturschutzrecht (§ 32 BNatSchG) sind im Plangebiet und im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht vorhanden.

Denkmalschutz

Im Südabschnitt befindet sich eine (boden)archäologische Denkmalfläche (Nr. 04140-D-05)

Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Die aktuellen Fassungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Sächsischen Naturschutzgesetzes, des Baugesetzbuches sowie Fachgesetze (z.B. Wasserhaushaltsgesetz) wurden geprüft und werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Ziele der Stadt

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003), der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009), die Stadtklimauntersuchung Leipzig (2010), das Leipziger Klimaschutzprogramm und der Landschaftsplan (2013) wesentliche Ziele des Umweltschutzes.

Untersuchungen / Gutachten zum Vorhaben

Im Rahmen des Planverfahrens wurden bereits folgende grünordnerische Untersuchungen erstellt, um die für eine qualifizierte Planung erforderlichen und nachfolgend beschriebenen umweltrelevanten Belange berücksichtigen zu können:

- Biotoptypenerfassung vom 13.04.2016 als Grundlage für die Eingriffsbewertung nach dem Leipziger Modell
- Baumkataster vom 13.04.2016
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 28.04.2016
- Stellungnahme AfU (27.02.2017) sowie Ergänzung zur SN (15.06.2016)
- Altlastenauskunft vom 29.04.2016
- Vordimensionierung der Versickerungsanlagen vom 08.12.2016

Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wurde 2017 auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs aus dem damaligen Vorentwurf eine erste Eingriff-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit folgendem Ergebnis erstellt: Rechnerisch ergab sich ein Defizit im südlichen Teil des Plangebietes.

Zum Ausgleich des Defizits im Süden wäre ein externer Ausgleich erforderlich. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanz wird im weiteren Verfahren aktualisiert.

Der Eingriff könnte durch folgende Maßnahmen reduziert werden:

- Festsetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhalt standortheimischer Gehölze
- Erhalt von Strukturen mit (potentiellen) Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten der Fauna
- Pflanzmaßnahmen
- sparsamer Flächenverbrauch (niedrige GRZ, d.h. wenig Versiegelung / Überbauung zulassen)
- Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort
- Dachbegrünung

7.2 Umweltbelange und zu erwartende Auswirkungen

7.2.1 Boden und Altlasten

Der Nordabschnitt (Teilfläche 1) ist geprägt durch Versiegelungsflächen. Sie gehört zum Altstandort „chem. Baumschule mit Kfz-Park und Werkstatt“. Der Altlastenverdacht resultiert aus einer Werkstatt zur Reparatur des Fahrzeugparks und dem Öllager auf Flurstück 116/4: hier sind oberflächennahe lokale Bodenverunreinigungen durch Mineralöle (MKW) und Lösungsmittel (LHKW) nicht vollständig auszuschließen. Bei Abbruch- und Erdarbeiten ist hier eine fachgutachterliche Überwachung (abfallrechtliche Bewertung des Aushubs und Beprobung der Baugrubensohle hinsichtlich der standortrelevanten Parameter) erforderlich (Stellungnahme AFU 27.02.2017). Schadstoffbelastete Materialien sind in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen. Die Ergebnisse der baubegleitenden Untersuchungen sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und dem Amt für Umweltschutz zu übergeben. Für die ursprünglich als Gärtnerei genutzten Flurstücke 116/7, 117/12 und 117/15 wird die Altlastenrelevanz als gering eingeschätzt. Hier beschränkt sich der Handlungsbedarf auf eine Bodenbewertung künftiger Flächen für Kinder-spielflächen und Hausgärten nach den Anhängen 1 und 2 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999: im Falle von Schadstoffbelastungen ist ein Bodenaustausch bis ca. 35 cm Tiefe vorzunehmen.

Im Rahmen der Versickerungsdimensionierung wurden die Baugrundverhältnisse im Südabschnitt (Teilfläche 1 und 2) untersucht. Es wurde ein 2-Schichten-Profil aus Lehm und Sand und Kies ausgewiesen. Die Flurstücke im Südabschnitt sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

Die Umsetzung der Planung bedeutet im Südabschnitt eine deutliche Zunahme an Versiegelung bisher unversiegelter Böden (Acker, Ziergarten). Im Nordabschnitt mit einem hohen Versiegelungsanteil im Bestand kann - in Abhängigkeit von der Planung - eine Verbesserung eintreten.

In Hinblick auf die (boden)archäologische Denkmalfläche (Nr. 04140-D-05) ist während der Bauphase auf Funde zu achten und ggf. die archäologische Fachbehörde zu informieren.

7.2.2 Wasser / Oberflächengewässer

Eigentliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Bereich des Nordabschnittes sind entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit Folie ausgelegte Gräben zur Bewässerung der Gewächshäuser vorhanden.

7.2.3 Wasser / Grundwasser

Im Rahmen der Untersuchung zur Versickerungsdimensionierung wurde Grundwasser bis zur Endteufe (ca. 4 m unter Grund) nicht angetroffen. Die angegebenen Grundwasserstände liegen zwischen 109,99 und 116,78 m NN. Der Boden ist schwach versickerungsfähig. Versickerungsfähiger Boden steht bei 2,50 unter der Geländeoberkante an.

Bei Umsetzung der Planung wird im Südabschnitt durch die deutliche Zunahme an Versiegelung die Grundwasserneubildung reduziert. Zur Minimierung der Beeinträchtigung sollte das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und genutzt werden bzw. dort versickern.

7.2.4 Klima

Das zu entwickelnde Gebiet wird durch eine schwache Kaltluftströmung aus Westen überströmt, die durch Flurwinde verstärkt werden könnte. Mit der Bebauung und straßenseitigen Versiegelung geht ein Verlust an Kaltluftentstehungsflächen (Acker) einher, der tendenziell zur Verschlechterung der klimatischen Bedingungen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens führt.

Maßnahmen der klimawandelangepassten Gestaltung des Wohngebietes wie Dachbegrünung, Zurückhaltung und Nutzung des Regenwassers im Quartier, Baumpflanzungen, beschattete Aufenthaltsbereiche können mindernd wirken. Sie können gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

7.2.5 Biotoptypen und Landschaftsbild

Der **Nordabschnitt** (Teilfläche 1) ist geprägt durch die Bebauungsflächen der ehemaligen Gärtnerei (vgl. Abbildung 3). Der Versiegelungsgrad ist hoch. Die Fläche ist im Westen, Norden und Osten mit einer Hainbuchenhecke eingegrünt (teilweise geschnitten, teilweise ausgewachsen). Innerhalb des Geländes und vor allem an der Emil-Teichstraße befinden sich ältere, standortheimische Bäume. Aus der Kombination aus ehemaliger und aktueller Nutzung ergibt sich eine mosaikartige kleinräumige Vielfalt von Biotoptypen von „völlig versiegelt“ bis zu „Extensivrasen“ und „ältere standortheimische Gehölze“. In weiten Bereichen der Fläche konnte eine intensive Lagerung diverser Materialien festgestellt werden, die zusammen mit abgängiger Bausubstanz den Eindruck von Verwahrlosung hervorruft.

Der Nordabschnitt ist nach dem Leipziger Bewertungsmodell der Landschaftsbildeinheit Industrie- und Gewerbeflächen zuzuordnen. Als geringe Beeinträchtigungen sind die „ungünstige Erschließung/Zugänglichkeit, geringer Anteil an öffentlich nutzbaren Flächen“ sowie „Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen“ anzuführen. Positiv prägend im Landschaftsbild ist der alte Baumbestand entlang der Emil-Teich-Straße sowie der Schornstein der ehemaligen Gärtnerei. Diese vertikalen Strukturen unterbrechen optisch den weithin offenen Landschaftsraum der Leipziger Tieflandbucht.

Der **Südabschnitt** des Plangebietes (südlich der Emil-Teichstraße) ist zweigeteilt: Der Ostabschnitt (Teilfläche 3) besteht aus Gebäudeflächen (ältere Wohnbebauung). Zur Straße stocken sehr alte Eichen. Südlich der Gebäudeflächen befindet sich eine große Gartenfläche, die überwiegend aus regelmäßig gemähtem Rasen / Wiese besteht.

Randlich stocken Fichten, Obstbäume mittleren Alters (\varnothing Stamm max. 15 - 20 cm) sind ebenfalls randlich gepflanzt. Das Landschaftsbild gehört zur Einheit „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ mit der geringen Beeinträchtigung „ungünstige Erschließung/Zugänglichkeit, geringer Anteil an öffentlich nutzbaren Grün- und Platzflächen (< 10 %)“.

Westlich (Teilfläche 2) angrenzend besteht der B-Plan-Bereich aus einer Ackerfläche, die im nördlichen und westlichen Randbereich kleinere Gehölzstrukturen aufweist (Ziergebüsch, standortheimisches Gebüsch). Das Landschaftsbild ist der Einheit „Offenland, Agrarlandschaften“ zuzuordnen mit den geringen Beeinträchtigungen „eingeschränkte weiträumige Sichtbeziehungen und Orientierungsmöglichkeiten“, „eingeschränkte Erschließung für naturbezogene Erholung“, „sichtbare störende Gebäude und Anlagen wirken aus der Umgebung“.

Mit Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Biotoptypen ersetzt durch solche des Siedlungsbereiches. Dabei sollten standortheimische Gehölze möglichst erhalten werden. Im stark versiegelten Nordabschnitt kann bei entsprechender Durchgrünung ggf. eine Verbesserung der Biotopsituation erreicht werden. Das gilt auch für das Landschaftsbild, das von der Einheit „Industrie- und Gewerbeflächen“ zu „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ wechselt.

Die Teilfläche 3 im Südabschnitt erfährt einen höheren Versiegelungsgrad mit entsprechendem Verlust des vorhandenen großflächigen Ziergartens. Mit geeigneten Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen und weitestgehendem Erhalt des alten Gehölzbestandes kann der Eingriff minimiert werden. Ein Wechsel der Landschaftsbildeinheit erfolgt nicht.

Die Teilfläche 2 stellt trotz der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche den am wenigsten anthropogen überprägten Bereich dar. Mit der Planung verbunden ist u.a. der Verlust von Lebensräumen des Offenlandes (z. B. potenzielles Revier der Feldlerche). Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes erfolgt der Wechsel von (einem Relikt) der Kulturlandschaft zum Siedlungsbereich. Die in Kapitel 7.2.8 vorgeschlagenen Maßnahmen können den Eingriff in Biotopsituation und Landschaftsbild mindern.



Abbildung 3. Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: poserplan 2017)

7.2.6 Artenschutz

Laut Aussagen der Anwohner befindet sich ein Brutplatz des Turmfalken im Bereich des Schornsteins der ehemaligen Gärtnerei (Südostabschnitt der Teilfläche 1). Die Art ist streng geschützt gem. § 7 Absatz 2 Nr. 14 BNatSchG.

Dort wurden und werden auch regelmäßig Individuen des Weißstorchs beobachtet, die ggf. auf dem Schornstein einen Horst anlegen würden, sofern eine geeignete Unterlage vorhanden wäre.

Im Bereich des Nordabschnittes sind entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit Folie ausgelegte Gräben zur Bewässerung der Gewächshäuser vorhanden. Eine ausgesprochene Wasservegetation fehlt in weiten Abschnitten, lediglich im Nordwestabschnitt ist Schilf etc. vorhanden. Laut Aussagen der Anwohner sollen Wasserfrösche vorkommen. Für anspruchsvolle Amphibienarten sind die Foliengräben als Laichgewässer nicht geeignet.

Auch Vorkommen von Fledermäusen wurden seitens der Bewohner genannt. Der alte Baumbestand sowie die teilweise aufgelassenen Gebäude sind für Quartiere von Fledermäusen geeignet. Vor allem ist mit dem Vorkommen der Zwergfledermaus zu rechnen. Die Wassergräben mit den begleitenden Heckenstrukturen sind als Jagdgebiet der Art geeignet.

Die Ackerfläche kommt als Brutrevier der Feldlerche in Frage. Für diesen Bodenbrüter des Offenlandes sind in der Umgebung Ersatzreviere zu entwickeln.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde in Hinblick auf den Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG folgende Vorgehensweise abgestimmt:

- Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind zunächst nur die Vogelarten des Offenlandes relevant. Die Prüfung soll nach dem Worst-Case-Ansatz erfolgen. Da die Eignung der Ackerfläche nach Einschätzung bisher suboptimal bis ungeeignet für Offenlandarten ist, jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist. Eine Erfassung ist nicht erforderlich. Als allgemeine Kompensationsmaßnahme (keine vorgezogene) sind zwei Lerchenfenster vorzusehen. Für die sonstigen Frei- und Gebüschbrüter sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen, z.B. Gehölzbeseitigung/Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit sowie Erhalt von Gehölzstrukturen ausreichend.
- Im Bereich der Gärtnerei werden die entsprechenden Artenschutzkontrollen und ggf. Ausnahmeanträge für Gebäudebrüter/Höhlenbrüter, Fledermäuse und Amphibien bei Abriss bzw. Beräumung des Grundstückes erforderlich. Es ist vertraglich festzuschreiben, dass die entsprechenden Kontrollen vorab durchgeführt und die Befreiungsanträge bei UNB gestellt werden. Größere artenschutzrechtliche Konflikte sind in diesem Fall nicht zu erwarten bzw. kann die Befreiung in Aussicht gestellt werden. Wertvoller Baum- und Gehölzbestand sowie vorhandene Hecken sind zu erhalten.

7.2.7 Menschliche Gesundheit - Lärm und Schadstoffe

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich derzeit wenig Emissionsquellen für Lärm aus gewerblichen Nutzungen oder Verkehr. Als Vorbelastung anzuführen ist hier die Bahnstrecke östlich des Geltungsbereiches.

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

In Teilfläche 1 soll evtl. eine Kindertagesstätte entstehen: Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

7.2.8 Mögliche Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und zur Planoptimierung

Der Eingriff könnte durch folgende Maßnahmen reduziert werden:

- Erhalt standortheimischer Einzelgehölze/Gehölzflächen
- Erhalt von Strukturen mit (potenziellen) Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten der Fauna
- Festsetzung von Grün- und Freiflächen mit standortheimischen Gehölzen
- Pflanzmaßnahmen
- sparsamer Flächenverbrauch (strenge Kriterien für die Versiegelung von Freiflächen d.h. wenig Versiegelung/Überbauung zulassen, Festsetzung von Rasengitterflächen, Schotterrasen etc.)
- Nutzung und Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort
- Dachbegrünung

Ein hoher Anteil von Freiflächen im Südabschnitt würde die klimatischen Forderungen des Landschaftsplanes erfüllen.

Im Hinblick auf den Besonderen Artenschutz sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Standortheimischer Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Können ältere Bäume nicht erhalten werden, so sind sie vorab auf Bruthöhlen und Fledermausquartiere zu untersuchen. Eine biologische Baubegleitung ist erforderlich. Die Entfernung der Gehölze hat gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Avifauna und in Hinblick für den Fledermausschutz erfolgen (1.11. bis 28.2).
- Auch beim Abriss von Gebäuden besonders im Nordabschnitt hat vorab eine Erfassung möglicher Quartiere und Brutplätze zu erfolgen. Der Schornstein mit dem Brutplatz des Turmfalken sollte aus artenschutzrechtlichen Gründen ggf. erhalten und in das Gestaltungskonzept der Bebauung integriert werden.
- Für den potenziellen Revierverlust der Feldlerche sind im Bereich von umgebenden, geeigneten Ackerflächen Brutreviere für die Feldlerche zu entwickeln.

Eine Baubegleitung ist erforderlich in Hinblick auf

- Besonderen Artenschutz
- Archäologische Denkmalfläche im Südabschnitt
- Altlastenverdachtsfläche auf Flurstück 116/4

C. Städtebauliches Konzept

8. Gliederung und räumliche Einordnung des städtebaulichen Konzeptes

Das dem Vorentwurf zugrundeliegende **städtbauliche Konzept** gliedert das Plangebiet in drei Bereiche (vgl. Abbildung 1, Seite 4):

- Teilfläche 1 - geplant als Funktionsmitte gemischter Nutzungen
- Teilfläche 2 - angelegt als kompaktes, allgemeines Wohngebiet
- Teilfläche 3 - beibehalten des weniger dicht bebauten, allgemeinen Wohngebietes

Wie bereits eingangs erläutert, wurde das städtebauliche Konzept in den nördlichen und südöstlichen Teilen des Plangebietes nach der ersten frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2017 und im Zuge eines Wechsels des Projektentwicklers des Flurstücks 89/1 (Teilfläche 2) grundlegend überarbeitet.

Im ersten Vorentwurf wurde das Plangebiet zunächst eher als abseitiges, solitäres Ensemble zwischen den landwirtschaftlichen Flächen betrachtet. Mit der vorliegenden Planung wird der Standort nunmehr als mittiger Baustein innerhalb des im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Gesamtareals zwischen den Bahnanlagen im Osten und dem Kaninchensteig im Westen eingeordnet. Die Einordnung des Plangebietes und seiner Potentiale in die absehbaren Entwicklungen sowohl der näheren Umgebung als auch des Ortsteils, erhalten mit dem vorliegenden Vorentwurf ein größeres planerisches Gewicht.

Dem entsprechend sieht das Konzept heute – im Vergleich zum früheren Ansatz - eine städtebaulich höhere Dichte sowie eine potentiell größere Funktionsvielfalt vor. Dies entspricht auch den vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit zum ersten Vorentwurf sowie den Hinweisen aus dem Prozess des OEK.

8.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Für die nördliche städtische Teilfläche 1 stellt der Vorentwurf verschiedene Nutzungsoptionen zunächst noch offen dar, von denen ein Teil auf dem Areal möglich sein könnte. Die konkrete bauliche Anordnung könnte nachfolgend auch auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Vorentwurf und z.B. eines daran anschließenden architektonischen Verfahrens oder einer Konzeptvergabe geklärt werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sollen hier sachdienliche Informationen zur Entwicklung und zur Nutzungsmischung der Fläche gesammelt werden.

Für die südlichen Teilflächen 2 und 3 wird im Unterschied dazu ein ausgearbeitetes städtebauliches Konzept mit einer vergleichsweise hohen Detailtiefe vorgestellt.

Die wesentlichen Vorgaben für das Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorentwurfs sind:

- Aufgreifen der baulichen Dichten der umliegenden Siedlungsflächen unter Berücksichtigung der vorstädtischen Lage und Übernahme der Zielentwicklung als ein Wohngebiet bzw. Mischgebiet gemäß BauNVO;
- Entwicklung von Flächen für die Errichtung einer kompakten Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern bzw. in geringem Umfang freistehenden Eigenheimen mit bis zu zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach, orientiert an den angrenzenden Siedlungsbereichen;
- Übernahme und Berücksichtigung von im Gebiet vorhandenen Nutzungen und Gebäuden, sowie deren Erhalt (soweit planungsrechtlich möglich);
- Darstellung einer Fläche von ca. 3.500 m² für eine Kindertagesstätte entsprechend der Bedarfsplanung der Stadt Leipzig;
- konzeptionelle Integration des Bereiches um den alten Schornstein des ehemaligen Heizhauses als Grün- und Aufenthaltsbereich.

8.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Emil-Teich-Straße sowie den Wildentensteig in das städtische Straßennetz eingebunden. Die beiden Straßen sind gebietstypisch gekennzeichnet durch eine derzeit geringe Ausbaubreite, ohne sichere Gehwege. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird einem perspektivischen Ausbau innerhalb des Plangebietes auf der Emil-Teich-Straße mit entsprechenden Flächenbreiten Rechnung getragen. Die vorgesehene Verkehrsfläche der Emil-Teich-Straße wird im Plangebiet räumlich begrenzt durch die vorhandene Bebauung und alten Baumbestand. Ermöglicht wird jedoch eine Fahrbahnbreite von 6 m und beidseitige Gehwege mit jeweils 2,50 m Breite.

Das vorliegende Verfahren stellt im Zuge einer Gesamtflächenentwicklung (entsprechend FNP) den ersten Entwicklungsabschnitt entlang der Emil-Teich-Straße dar. Hierfür bedarf das Straßennetz des Plangebiets, wie bereits unter Kapitel 5.6.1 benannt, flankierender Maßnahmen zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist daher die Konzeption zur äußeren Erschließung der vorgelagerten Straßen zu qualifizieren. Dabei sind sowohl die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung als auch die zukünftige Wohnflächenentwicklung zu beachten. Im Rahmen einer Vorplanung soll in Varianten die äußere Erschließung des Plangebietes über die Emil-Teich-Straße (abgestuft davon den Wildentensteig) bis hin zur Dieskaustraße untersucht werden. Insbesondere der Knotenpunkt Emil-Teich-Straße / Dieskaustraße mit dem Bahnübergang ist hierbei von Bedeutung. Die folgende Grafik zeigt schematisch sowohl die heutige Erschließungssituation als auch eine mögliche neue Erschließungsvariante innerhalb des Gesamtentwicklungsareals.

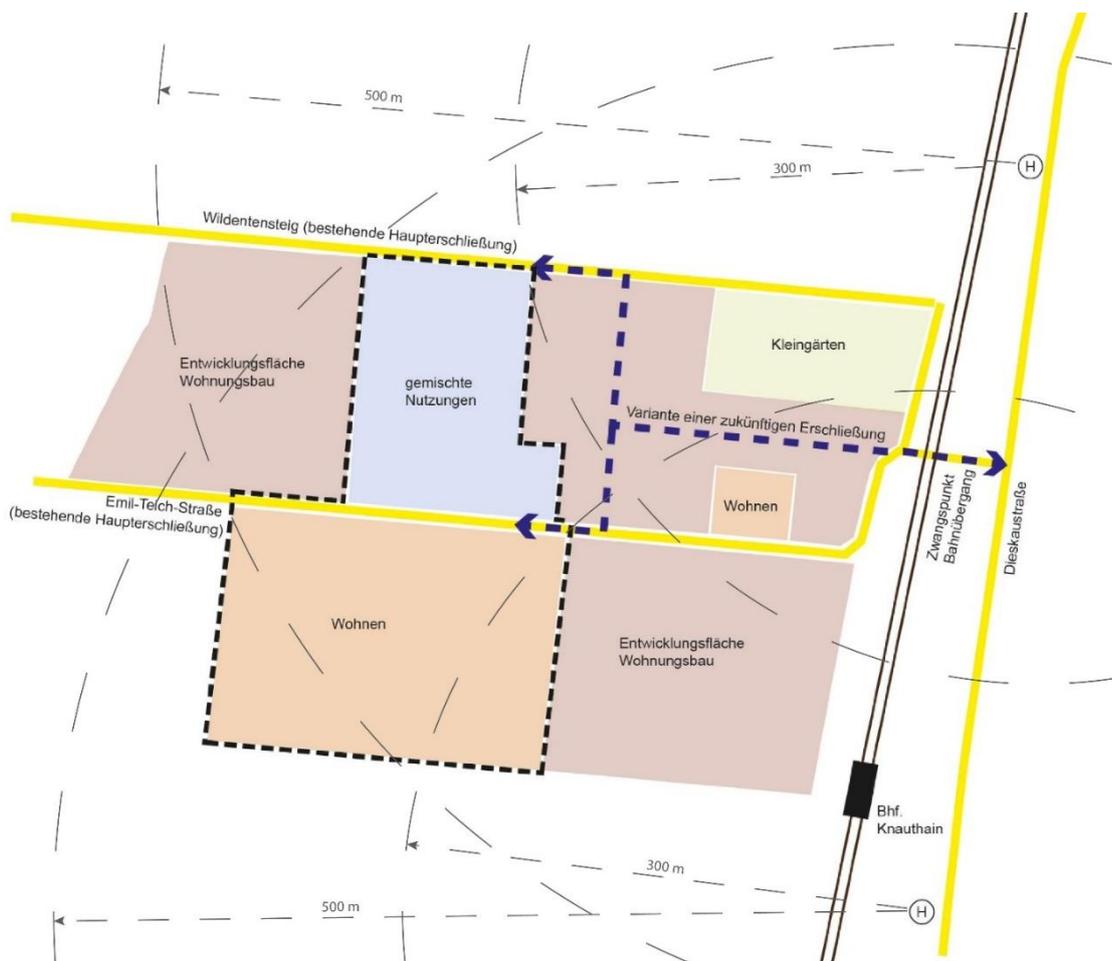


Abbildung 4: Variante einer zukünftigen Erschließung

Ergänzend zum motorisierten Individualverkehr (MIV) werden mit der vorliegenden Planung alternative Mobilitätsangebote auch in der vor-/randstädtischen Lage mitgedacht und in Bezug auf die Flächensicherung berücksichtigt.

Ziel ist ein aktiver Beitrag zur weiteren Steigerung des Umweltverbundes im städtischen Modal Split mit Bezug auf das Nachhaltigkeitsszenario gemäß dem Fachkonzept Nachhaltige Mobilität des INSEK Leipzig 2030. Dabei wird in den vorstädtischen Lagen ein Modal Split von 56% MIV, 19% ÖPNV, 12% Radverkehr und 13% Fußverkehr angestrebt.

Die Voraussetzungen für eine leistungsfähige, alltägliche Mobilität ohne Pkw sind im Plangebiet durch die fußläufige Erreichbarkeit der Straßenbahn (Haltestelle Fortunabadstraße in 400 m) und des multimodal erschlossenen Bahnhofs Knauthain (Bahnstrecke Leipzig-Gera-Saalfeld in 600 m) gegeben.

Weitere wichtige Planungselemente sind die Berücksichtigung perspektivisch guter Fuß- und Radwegeverbindungen und praktische, nutzernehe Fahrradabstellmöglichkeiten, die abschnittsweise und punktuell bereits im Plangebiet angelegt sind. So sind zur besseren Vernetzung im Ortsteil separate Fuß- und Radwege geplant, die an den Plangebietsgrenzen an öffentliche Fuß- und Radwege anschließen und das Plangebiet in die Umgebung (insbesondere an den ÖPNV-Anschluss) anbinden. Damit soll auch die Kleingartenanlage und das darin befindliche Gasthaus an einen neuanzulegenden Fuß- und Radweg an der südlichen Plangebietsgrenze angebunden werden.

Berücksichtigt werden sollen als umweltschonende Mobilitätsangebote des Weiteren Flächen für E-Mobilität und Car-Sharing-Angebote. Im weiteren Verfahren werden hier Modelle und Prinzipien noch eingehender geprüft.

Hinter allem steht, im Ortsteil einen Beitrag zum Ausbau von alternativen Angeboten der Nahmobilität zu leisten und gute Anschlüsse an übergeordnete Wegenetze und Verbundstrukturen zu gewährleisten und damit neben dem MIV anderen Bewegungsformen ein sehr viel größeres Gewicht und Angebot als in früheren Planungen einzuräumen.

8.3 Grün- und Freiraumkonzept

Vorangestellt wird, dass die Grünordnungsplanung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf weiter qualifiziert wird. Die fachplanerische Einbindung in das Konzept ist prozessbegleitend erfolgt. Ziel ist zudem, den mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Vorhandene Bäume und Heckenpflanzungen im Plangebiet werden überwiegend erhalten und sind nach Maßgabe der Bestandskartierung in der vorliegenden Planung gekennzeichnet.

Leitbild der geplanten Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes ist es, einen Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu leisten und eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung zu sichern. Grünplanerisches Kernstück des Konzeptes sind kompakte Grünkorridore als Ausgleichsflächen zwischen den Bauflächen, die das Potential einer hohen Biodiversität am Standort gewährleisten. Die Grünstreifen greifen von den Randbereichen in das Plangebiet ein und ermöglichen damit eine Vernetzung mit den umgebenden Siedlungs- und Grünbereichen sowie Lebensräumen. Derzeit sind zwei Randstreifen im südlichen Teil des Plangebietes mit einer Bepflanzung durch Obstgehölze vorgesehen. Es soll ein Obstgarten mit einer hohen Vielfalt an Obstgehölzen und Lebensraum für eine hohe biologische Artenvielfalt entstehen. Mit Qualifizierung der Planung insbesondere für den nördlichen Teil können auch dort derartige Grünkorridore vorgesehen werden.

Die Bauflächen selbst werden durch ablesbare Grünzäsuren gegliedert. Die privaten Freiräume der Reihenhaus- und Einfamilienhausstandorte dienen vorrangig der privaten Gartennutzung.

Ergänzend werden im Plangebiet zwei jeweils zentral gelegene Grün- bzw. Spielflächen südlich und nördlich der Emil-Teich-Straße vorgesehen.

8.4 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Netze für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutzwasser gesichert (siehe Punkt 5.6.2 – Ver- und Entsorgungsanlagen). Sofern von den Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzende Maßnahmen vorgetragen werden, können diese bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt werden. Das auf sämtlichen bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden: die Ergebnisse des erforderlichen Versickerungsgutachtens werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in den Bebauungsplan übernommen.

Sofern Erschließungsleitungen in privaten Flächen verlegt werden müssen, werden dafür im Zuge der weiteren Planbearbeitung Leitungsrechte festgesetzt. Dies gilt primär für die privaten Stichstraßen im südlichen Teil des Plangebietes.

Bezogen auf das Thema Energieversorgung wird zunächst für die Teilfläche 2 ein besonderer Ansatz verfolgt. In Form eines eigenen Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz durch eine gemeinschaftlich betriebene Technikzentrale mit einem Blockheizkraftwerk (siehe dazu 8.5.2).

8.5 Städtebauliche Konzepte - Teilflächen

8.5.1 Teilfläche 1 – Funktionsmitte (städtisch)

Städtebauliches Konzept – Teilfläche 1

Im Plangebiet sind auf der Teilfläche 1, nördlich der Emil-Teich-Straße, zunächst keine konkreten Baustrukturen, sondern verschiedene, die Umgebung und den Ortsteil ergänzende Nutzungsoptionen dargestellt. Bezogen auf die verfügbare Fläche wird nur ein Teil davon nachfolgend umgesetzt werden können. Bei der perspektivisch angestrebten Flächenentwicklung ist zu beachten, dass die vorhandenen Nutzungen soweit als möglich erhalten bleiben sollen oder modifiziert festgelegt werden. Im Nutzungskonzept soll eine sukzessive, über einen längeren Zeitraum laufende Entwicklung planerisch Berücksichtigung finden. Zugleich muss sich daraus für die ca. 1,5 ha große städtische Fläche eine angemessene und wirtschaftlich vertretbare Gesamtlösung abbilden lassen. Wesentlich ist, dass das Nutzungsspektrum letztlich innerhalb der durch Wohnen (§ 4 BauNVO) geprägten Nachbarschaften planungsrechtlich zulässig sein muss. Gerade auch im Hinblick auf einen zeitlich flexiblen Prozess der Nutzungsübergänge wird vorläufig eine baulich offene Darstellung verfolgt.

Folgende Nutzungsoptionen werden für die Zukunft vorgeschlagen:

- Kindertagesstätte – entsprechend der Bedarfsplanung des Amtes für Jugend, Bildung und Sport wird für den Ortsteil eine Kita vorgesehen. Für die Versorgung, insbesondere der Bevölkerung westlich der Bahnstrecke, ist der Standort geeignet;
- Wohnprojekte – in Verbindung mit der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum besteht die Option, u.a. bestimmte Nutzer- und Bedarfsgruppen nachfolgend anzusprechen. Dies kann im Rahmen einer Konzeptvergabe bis hin zur Berücksichtigung besonderer Wohnraumangebote (auch geführt durch soziale Einrichtungsträger) erfolgen (die Entfernung zum ÖPNV ist zu berücksichtigen!);
- Mitte – Schaffung einer öffentlich nutzbaren befestigten Platzfläche, die temporär für Veranstaltungen des Quartiers, z.B. als Marktfläche für unterschiedliche Angebote und Veranstaltungen dienen kann;
- Verkaufsflächen für kleinteiligen Einzelhandel wie z.B. Hofladen, Bioprodukte, regionale Produktvermarktung;
- Ergänzung von gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe bis hin zur Berücksichtigung weiterer sozialer Einrichtungen;

- Berücksichtigung von Gastronomieangeboten (z.B. Walradus-Hof);
- Prüfung von Optionen zur Mehrfachnutzung auch im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Räumen und Flächen für bürger- und nachbarschaftliche Initiativen.

In der Planzeichnung zum Vorentwurf sind diese Nutzungsoptionen als schematische, flächenunkonkrete Felder, zunächst ohne konkrete Flächenqualifizierung dargestellt. So können verschiedene Nutzungen später zusammengefasst und ggf. in einem Gebäudekomplex untergebracht werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen diese Optionen diskutiert werden, um zukünftige Nutzungen konkret auszuweisen und planungsrechtlich festsetzen zu können. Konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung folgen im Ergebnis der Anregungen zum Vorentwurf und nachfolgender Abstimmungen, unter der Maßgabe der Angemessenheit und wirtschaftlicher Zusammenhänge.

Erschließung – Teilfläche 1

Die Teilfläche 1 ist durch die Lage am Wildentensteig und an der Emil-Teich-Straße beidseitig ausreichend erschlossen.

Nach dem derzeitigen Stand wird eingeschätzt, dass zur inneren Erschließung der Fläche durch den MIV keine öffentliche Straße erforderlich sein wird. Die Hauptnutzungsbereiche sind vom Wildentensteig bzw. der Emil-Teich-Straße aus erschlossen. Im Zuge der Nutzungsbestimmung für die Teilfläche 1 wird nachfolgend die innere Erschließung festgelegt. Vorrang liegt auf einer öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung, die ggf. durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden kann. Die genaue Dimensionierung richtet sich nach den konkreten Nutzungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs getroffen werden sollen.

Grünordnerisches Konzept – Teilfläche 1

Vorangestellt wird, dass für Kinder im Alter ab 6 und insbesondere ab 12 Jahren im Ortsteil auf der Westseite der Bahnanlagen ein Bedarf an Freispiel- und Tobemöglichkeiten besteht. Kleinkinderspielplätze für Kinder bis zum Alter von 6 Jahren sind im Plangebiet angesichts der geplanten Reihen- und Einfamilienhausbebauung mit Privatgärten nicht erforderlich.

Die auf der Teilfläche 1 geplante Grünfläche mit einer Größe von ca. 1.000 m² um den bestehenden Schornstein eignet sich aufgrund ihrer Lage an der Emil-Teich-Straße als generationsübergreifende Grünfläche zur Spiel- und Erholungsnutzung sehr gut. Es wird daher vorgeschlagen, diese Fläche für die Entwicklung solcher Angebote im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain zu sichern. Hierbei sind einige multifunktionale Spiel- und Sportangebote in Kombination mit Sitz- und Aufenthaltsbereichen vorstellbar.

Weiterhin wird neben den verschiedenen Nutzungsoptionen für die Teilfläche 1 ein zentraler öffentlicher Bereich mit dem Charakter eines Ortstreffs für die künftigen Anwohner als auch die weiteren Nachbarschaften westlich der Bahn vorgesehen. Die Fläche soll mehrfach nutzbar sein und für unterschiedliche Angebote, Veranstaltungen bis hin zur Möglichkeit der gelegentlichen Marktnutzung für den Siedlungs- und Ortsteil zur Verfügung stehen.

Weitere Freiflächen bzw. die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf der Fläche, z.B. in den Randbereichen als Fortsetzung der Grünkorridore der Teilfläche 2, werden im weiteren Verfahren nach Festlegung der konkreten Nutzungen qualifiziert.

Ver- und Entsorgung / Energiekonzept – Teilfläche 1

Wie bereits erläutert, stellt der vorliegende Vorentwurf für die Fläche zunächst verschiedene Nutzungsoptionen ergebnisoffen dar. Dementsprechend kann ein Energiekonzept erst nach Festlegung und Verortung konkreter Nutzungen entwickelt werden. Zielstellung soll hier die Berücksichtigung innovativer Versorgungslösungen und Einbindung regenerativer Energien sein.

Da es sich hier um eine städtische Fläche handelt, kann dies im Zuge der nachfolgenden Projektentwicklung erfolgen.

8.5.2 Teilfläche 2 – Hausgruppen/Reihenhäuser (private Projektentwicklung)

Städtebauliches Konzept – Teilfläche 2

Für die Bebauung des südwestlichen Plangebiets liegt ein konkreter, städtebaulicher Entwurf eines Projektentwicklers, der Deutschen Reihenhäuser GmbH, vor. Dieser sieht ein eigenständiges, kleines und kompaktes Wohnquartier vor. In diesem Sinne sollen nach dem Konzept die Flächen perspektivisch mit einer höheren städtebaulichen Dichte entwickelt werden. Durch die kompakte Bauweise im Reihenhäusersegment kann der Flächenverbrauch je Wohneinheit begrenzt werden. Damit besteht aufgrund der höheren Nutzungsdichte ein sparsamerer Umgang mit der Fläche. Der geringere Baulandanteil führt in Verbindung mit standardisierten Bauweisen im Sinne der Zielsetzung des Handlungskonzepts Wohnen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030 auch zu bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommenschichten.

Auf der etwa 1,6 ha großen Teilfläche 2 sollen im Rahmen eines genossenschaftlich geprägten Eigentumskonzeptes (geteiltes Wohneigentum) 45 Reihenhäuser als Eigenheime errichtet werden. Das städtebauliche Konzept sieht 11 Reihenhäusergruppen in offener Bauweise mit je drei bis fünf Wohneinheiten vor. Die Gebäudeensembles ordnen sich sowohl entlang der Erschließungsstraße als auch um einen zentralen Gemeinschaftsplatz, der als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsfläche für das Quartier dient.

Die Reihenhäuser werden jeweils in Form von zwei standardisierten Haustypen realisiert. Sie weisen alle zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Die Haustypen werden mit Satteldächern, die teilweise Gauben aufweisen, ausgeführt. Die Garagen, Carports sowie die eingeschossige Technikzentrale der Fläche werden mit extensiv begrünten Flachdächern ausgestattet. Die Ausrichtung der Privatgärten sowie Wohn- und Schlafräume erfolgt entsprechend ihrer Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen, sodass unterschiedliche Ausprägungen und Nutzerwünsche berücksichtigt werden. Entsprechend dem Konzept des Projektentwicklers werden auf den Grundstücken standardmäßig ausreichend Abstellmöglichkeiten in Form von Vorgartenschränken i.V.m. der Eingangsüberdachung (Einstellen von Fahrrädern möglich), Terrassenabtrennungen in Form einer 1,80 m hohen Gartenbox berücksichtigt.

Im Hinblick auf das Thema des kostengünstigen Bauens und einem wirtschaftlichen Unterhalt von Wohnquartieren wird seitens des Projektentwicklers ein genossenschaftlich geprägter Ansatz verfolgt. Die Fläche wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) geteilt. Es erfolgt keine Realteilung der Grundstücke. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten vertraglich geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Neben den wirtschaftlichen Vorteilen bedeutet dies, dass alle Eigentümer dauerhaft auch eine nachbarschaftliche Wirtschafts- und Unterhaltungsgemeinschaft darstellen. Das Konzept zeichnet sich damit durch die langfristige Verantwortungsübernahme der künftigen Bewohner für die eigene Nachbarschaft gegenüber anderen Projekten des individuellen Wohnungsbaus aus.

Der Planzeichnung einschließlich dem Plan zum Vertiefungsbereich „Regeldetail Reihenhäuser“ sind die oben dargestellten planerischen Elemente zu entnehmen.

Erschließung – Teilfläche 2

Für die Erschließung der Teilfläche 2 ist eine öffentlich gewidmete 6 m breite Stichstraße als Anbindung an die Emil-Teich-Straße vorgesehen. Die innere Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche zwischen den Reihenhäusern entstehen. An diese schließt sich ein Ringschluß als Privatstraße an, der die östlich der Gemeinschaftsfläche gelegenen Reihenhäuser erschließt.

Grünstreifen und Baumstandorte ergänzen den Straßenraum und haben mit ihrer ökologischen Funktion Bedeutung für Lokalklima.

Des Weiteren wird ein mind. 2,5 m breit ausgebauter, separat verlaufender Fußweg angelegt, der das Quartier über die gemeinschaftliche Mitte/Funktionsfläche bis zum neu geplanten Fuß- und Radweg im Süden durchquert. Anknüpfend an Wegebeziehungen der Umgebung ist es das Ziel der Planung, das öffentliche Wegenetz für Fuß- und Radfahrer im Bereich westlich der Bahnanlagen aufzugreifen und weiter als paralleles System zu den allgemeinen Straßen zu stärken. So wird u.a. planerisch vorgedacht, eine Verknüpfung der Siedlungsflächen südlich der Teilflächen 2 und 3 über die Kleingartenanlage bis zum zukünftigen Schulstandort an der Rehbacher Straße sowie weiterhin eine ausgebaute Wegeverbindung parallel zur Kleingartenanlage nach Osten in Richtung Bahnhof Knauthain zu erstellen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden, motorisierten Verkehr sind im Reihenhausquartier Pkw-Stellplätze in Form von 2 gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen, in Garagen/Carport und ergänzend in Form von Längs- und Querparkflächen entlang der Mischverkehrsstraße vorgesehen. Die Stellplatzanlagen berücksichtigen die nach Leipziger Stellplatzsatzung vorgegebenen Pflanzungen von je einem Laubbaum je 4 Stellplätze. Die Baumpflanzungen werden in das grünordnerische Konzept integriert und stärken den durchgrünten Charakter des Quartiers.

Im Plangebiet sind für die derzeit geplanten 45 Reihenhäuser 60 private Stellplätze, zusätzlich 5 flexible Stellplätze für Angebote einer gemeinschaftlichen Mobilität bzw. Gästeparken und 2 Stellplätze mit E-Ladestation vorgesehen. Im Vergleich zu sonst üblichen Einfamilienhausquartieren werden die Flächen des MIV begrenzt unter der Maßgabe, gleichzeitig Flächen für ergänzende Angebote vorzuhalten. So wird z.B. die Unterbringung von Fahrradabstellmöglichkeiten planerisch im städtebaulichen Konzept mit eingebracht. Hier werden vom Projektentwickler in Verbindung mit den Hauseingangssituationen standardmäßig Einhausungen vorgesehen, die für das Einstellen von Fahrrädern geeignet sind.

Umweltschonende ergänzende Mobilitätsangebote finden in der nördlichen Stellplatzanlage Berücksichtigung. Für die E-Mobilität sind zunächst zwei Stellplätze mit integrierter Ladesäule vorgesehen. Weiterhin wird auf der Stellplatzanlage eine Flächenreserve zur Einrichtung eines Car-Sharing-Angebots eingeplant. Hinsichtlich der Betreiberschaft kann u.a. auf Modelle der gemeinschaftlichen Mobilität im ländlichen Raum verwiesen werden. Ziel auf Ebene der Bauleitplanung ist es hier zunächst, erforderliche Flächenreserven zu sichern, um nachfolgende Optionen zu ermöglichen.

Mit der Planung wird ausgehend von der vorstädtischen Lage des Standortes ein bedarfsgerechtes Angebot beachtet, das parallel alternative Mobilitätsformen und –angebote i.V.m. entsprechenden Flächen und neuen Wegeverbindungen verfolgt.

Grünordnerisches Konzept – Teilfläche 2

Die privaten Freiflächen im Reihenhausquartier sind auf den Grundstücken in Form von Privatgärten vorgesehen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebiets zu gewährleisten, erfolgt im Rahmen des geteilten Wohneigentums die Einfriedung der Privatgrundstücke sowie die Grundanlage der Freiraummöblierung durch den Projektentwickler. Innerhalb des Quartiers unterliegen Wege, Beete und Grundstücke einer klaren Linienführung. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen standortgerechte, heimische Pflanzen vorgesehen. Die Bewirtschaftung der größeren, gemeinschaftlichen Grünflächen kann durch einen Verwalter, die Anliegergemeinschaft oder auch Dritte (z.B. Gärtnereibetriebe, Vereine) erfolgen.

Zentral im Quartier an der inneren Erschließungsstraße ist der Gemeinschaftsplatz als konzeptionelle Nachbarschaftsmitte geplant, der unter anderem als Grün-, Retention- und Spielfläche durch die Bewohnerschaft genutzt werden kann.

Konzeptionelles Kernstück der Freiraumplanung sind zwei randseitige kompakte, halböffentliche Grünkorridore mit einer Größe von ca. 4.200 m², die gleichzeitig die Funktion von Ausgleichsflächen innehaben. Auf den Flächen sollen Obstgärten in Annäherung an die Streuobstwiesen der ortstypischen Kulturlandschaft entstehen. Dafür sollen hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Das Konzept folgt dem Leitbild einer urbanen, kleinteiligen, integrierten „Produktionswirtschaft“ im Siedlungsgebiet. Leitgedanke ist es, innerhalb des durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung geprägten Siedlungsumfeldes das Thema der „Lebensmittelproduktion“ als Teil der neuen Siedlungseinheit, neu interpretiert, fortleben zu lassen. In Bezug auf das Flächeneigentum wird jedem Hauseigentümer entsprechend dem Gemeinschaftsprinzip des Projektentwicklers dabei ein Teileigentum zugeordnet. Betreiber der Anlage können zum einen die Bewohner selbst sein, jedoch ist auch eine Bewirtschaftung durch Dritte wie z.B. Gärtnereien, Vereine, soziale Einrichtungen denkbar.

Die umfangreichen, vielfältigen, gemeinschaftlichen Freiräume dienen als Entstehungsorte von Gemeinschaft und Nachbarschaft und machen das Projekt aus.

Ver- und Entsorgung / Energiekonzept – Teilfläche 2

Die Versorgung des Reihenhausquartiers mit Wärme, Strom und Wasser erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage. Die Verteilung der Versorgungsmedien zu den einzelnen Wohngebäuden erfolgt innerhalb der Wohnanlage durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich ausschließlich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die konventionelle Einzelversorgung jedes einzelnen Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage werden Kosten- und Energieeinsparungen erzielt. Während in der Strom- und Wärmeversorgung bei konventionellen Lösungen ein Primärenergieverlust von 72 % zu verzeichnen ist, wird durch die dezentrale Strom- und Wärmeerzeugung im Quartier mittels Blockheizkraftwerk eine Reduktion des Primärenergieverlusts auf minimierte ca. 13 % erreicht. Damit wird für das neue Quartier eine innovative, modellhafte Lösung im Sinne des Fachkonzepts Klimaschutz und Technische Infrastruktur des INSEK Leipzig 2030 erreicht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. Solaranlagen im Quartier sollen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Zur Abfallentsorgung im Quartier sind zwei zentral platzierte Abfallsammelplätze an den Pkw-Stellplatzanlagen vorgesehen. So wird eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner gewährleistet. Ziel neben einer wirtschaftlich-effektiven Bewirtschaftung ist zudem, die Vorgartenbereiche von diesen Nebenflächen zugunsten einer gärtnerischen Vorgartengestaltung frei zu halten.

8.5.3 Teilfläche 3 – freistehende Einfamilienhäuser (private Erbengemeinschaft)

Städtebauliches Konzept – Teilfläche 3

Innerhalb der östlichen Teilfläche sollen im Anschluss an die Bestandsgebäude an der Emil-Teich-Straße neun Einfamilienhäuser entlang einer privaten Stichstraße entwickelt werden. Städtebaulich fügt sich die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Satteldachabschluss in die vorhandene und geplante Umgebung ein.

Erschließung – Teilfläche 3

Für die Erschließung der Teilfläche 3 ist eine Stichstraße als Anbindung an die Emil-Teich-Straße und eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Anliegerzahl und in Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Grundstückseigentümer wird sie als Privatstraße ausgebildet. Die Festsetzung der erforderlichen öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt im Rahmen der weiteren Planbearbeitung. Zur Sicherung einer fuß- und radläufigen Vernetzung ist im Süden die Verbindung zum öffentlichen Fuß- und Radweg an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Grünordnerisches Konzept – Teilfläche 3

Im Bereich der neun Einfamilienhausgrundstücke sind individuelle Gartenkonzepte möglich. Besonderes Augenmerk wird bei der Gestaltung der Gärten auf die Integration der vorhandenen Gehölze bestehend aus Obst- und Zierbäumen gelegt.

Ver- und Entsorgung / Energiekonzept – Teilfläche 3

Im Bereich der neun Einfamilienhausgrundstücke sind individuelle Ver- und Entsorgungskonzepte je Parzelle möglich. Im Falle einer baulichen Entwicklung als zusammenhängender Bauabschnitt (z.B. Bauträger, Baugemeinschaft) ist ebenfalls ein zentrales Ver- und Entsorgungssystem analog dem Reihenhaushausquartier möglich. Dies sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im weiteren Verfahren geprüft werden.

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen verbunden:

- Erweiterung der vorhandenen Siedlungsbereiche durch angemessene, zukunftsorientierte Siedlungsformen
- Errichtung zusätzlicher Erschließungsanlagen (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung) und ggf. Ausbau der vorhandenen Haupterschließungsstraßen (Emil-Teich-Straße und Wildentensteig)
- Berücksichtigung einer Fläche für soziale Infrastruktur, vorzugsweise zur Errichtung einer Kindertagesstätte für den Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain und somit Ausbau der sozialen Infrastruktur (u.a. Erhöhung des Angebotes von Kita - Betreuungsplätzen)
- Neuordnung der vorhandenen Nutzungen auf den stadteigenen Grundstücken, hier aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Restriktionen und bedingt durch die Planungsziele (Allgemeines Wohngebiet) einhergehend mit der perspektivischen Ablösung oder Umnutzung einiger Bereiche (z.B. Landwirtschaft, Lagerflächen, Schredderanlage, Zimmerei)
- Überplanung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringer Größe und isolierter Lage zur Entwicklung von Wohnbauflächen einschließlich der daraus resultierenden Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb, der die Ackerflächen bewirtschaftet
- Schaffung halböffentlicher Aufenthaltsräume in den randlichen Grün-/Ausgleichflächen
- Verbesserung der Verknüpfung von Siedlungsbereichen sowohl in nutzungsseitiger Hinsicht als auch bezüglich der Wegeverflechtungen

Im Ergebnis wird eine bezogen auf den konkreten Standort und im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung bedarfsgerechte Siedlungsergänzung verfolgt, die zugleich eine nutzungsseitige und infrastrukturseitige Ergänzung des Ortsteils berücksichtigt.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

10. Flächenbilanz

Flächennutzung	m²	%
Gesamtfläche	42.200	100
Wohnbauland gesamt	24.500	58
Bestand	2.500	6
Planung	22.000	52
Verkehrsfläche gesamt	8.900	21
Bestand öffentlich	1.400	3
Planung öffentlich	5.700	14
Planung privat	1.800	4
Grünfläche gesamt	8.600	21
Planung öffentlich	8.600	21

Leipzig, den 20.11.2020

gez .

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter