

Erschließungs- und Bebauungskonzept Wohnbebauung Händelstraße 6, 04288 Leipzig OT Holzhausen

1. Lage und Größe Plangebiet, städtebauliche Situation

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um die Flurstücke 103/1, 103/4, 236/2 und 236/a der Gemarkung Holzhausen. Das Grundstück wird im Osten begrenzt durch die Händelstraße, im Norden durch die Wohnbebauung am Azaleenweg, im Westen durch die Bahnlinie Leipzig – Bad Lausick - Chemnitz und im Süden durch das Flurstück 237/6 Händelstraße 10 und das Flurstück 237/12. Die Gesamtgröße aller Grundstücke beträgt ca. 25.992,0 m².

Die Flurstücke gehörten ursprünglich zu einer Gärtnerei, die ihren Geschäftsbetrieb schon vor geraumer Zeit eingestellt hat. An der nordöstlichen Grenze auf den Flurstücken 103/1 und 103/4 steht derzeit noch ein ehemaliges Wohnhaus der Gärtnerei, einige Nebengebäude und die Fundamente zweier Gewächshäuser. Die Bausubstanz, auch die des Wohngebäudes, ist so schlecht, dass eine Sanierung nicht gerechtfertigt ist. Historisch gesehen handelt es sich um eine gewerblich vorgeprägte Fläche. Das Vorhabengrundstück war 1990 noch zu dreiviertel mit Gewächshäusern und Nebengebäuden der Gärtnerei überbaut, die nördlichen Flurstücke 130/4 und 103/1 wurden noch bis in den Zeitraum 2000-2004 als Gärtnerei genutzt (Quelle Luftbilder Geoportal Sachsen + Stadtplan Leipzig 1990).

Für die oben genannten Flurstücke wurde eine Abfrage beim Amt für Umweltschutz hinsichtlich möglicher Altlasten aus der Vornutzung gestellt. Die Grundstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst, somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine altlastenverdächtige Flächen nach § 2 BBodSchG vorliegen.

2. Bebauungskonzept

Das Konzept schreibt im Grundsatz die neu entstandene Wohnbebauung am Azaleenweg fort. Dargestellt wurde eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße zwischen 500 und 600 m². Mit der Umsetzung dieses Konzeptes würden insgesamt bis zu 40 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Andererseits ist auch vorstellbar, dass entlang der Händelstraße Reihen- oder Doppelhäuser angeordnet werden könnten mit dem Ziel, die zur Verfügung stehenden Bauflächen etwas effektiver auszunutzen. Die Geschossigkeit orientiert sich an der nördlich angrenzenden Bebauung am Azaleenweg und der östlich gelegenen Wohnbebauung an der Rehwagenstraße oder der weiter südlich gelegenen August-Bebel-Siedlung. Eine Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen mit eventuell ausgebautem Dachgeschoss würde den dörflich, vorstädtischen Siedlungscharakter erhalten. In Verbindung mit einer geringen GRZ, das Konzept weist eine GRZ von < 0,45 einschließlich der Erschließungsstraße aus, kann eine durchgrünte offene Bebauung gewährleistet werden. Schottergärten werden per Satzung ausgeschlossen.

3. Innere und äußere Erschließung, Verkehr

Das Wohngebiet wird über eine zu bauende Planstraße und im weiteren Verlauf über die Händelstraße erschlossen. Der Vorschlag ist, diese im Norden am Azaleenweg anzubinden, einmal direkt im Anschluss an die Überfahrt zur Händelstraße und wenn gewünscht im Westen an den vorhandenen Wendehammer. Im Süden schließt die Planstraße dann wieder an die Händelstraße an. Die Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 5,50 m für den Begegnungsfall LKW / PKW geplant. Mit dem Konzept sind keine Wendeanlagen für Müllfahrzeuge und Feuerwehr notwendig. Eine größere Straßenbreite wird für die Anzahl der Häuser als nicht notwendig angesehen. Einer geringeren Flächenversiegelung ist aus Umweltgesichtspunkten Vorrang einzuräumen. Der private Stellplatzbedarf kann mit einer Festsetzung von zwei Stellplätzen je WE auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. Die notwendigen Stellplätze sind in der beiliegenden Flächenbilanz für den Bebauungsvorschlag berücksichtigt.

Die notwendigen Medien für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können über die Händelstraße erschlossen werden.

Das Plangebiet ist gut über den ÖPNV erschlossen. Die Buslinie 74 verbindet im 20 - Minutentakt Holzhausen und das Plangebiet direkt mit dem Leipziger Westen und bietet zusätzliche Umstiegsmöglichkeiten zu zwei Stadtbahnlinien und der S-Bahn. Die Fahrzeit in das Leipziger Stadtzentrum beträgt dabei 29 Minuten. Über die Regionalbahnlinie RB 113 und dem fußläufig erreichbaren Bahnhof Holzhausen ist der Leipziger Hauptbahnhof stündlich in 13 Minuten erreichbar. Zusätzlich gehört das Plangebiet zu einem Flexa – Angebot der LVB, dass über seinen Rufservice einen schnellen und flexiblen Anschluss an das ÖPNV Netz der LVB ermöglicht.

4. Besondere Berücksichtigung von Natur und Umwelt

Wesentliche Kriterien für eine nachhaltige Stadtentwicklung können eingehalten werden.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer geschlossenen Siedlungslage und ist eine gewerbliche vorgeprägte Fläche. Die Nettoneuversiegelung wäre gegenüber dem Vergleichsmaßstab 1990 negativ, das heißt auch nach Umsetzung des Bebauungsvorschlages ist die Neuversiegelung geringer als der Zustand zu dem Vergleichszeitraum.
- Besondere Berücksichtigung der Problematik Regenwasser und Grundwasser. Der anstehende Boden ist nach ersten Erkenntnissen nur bedingt versickerungsfähig. Mit diesem Wissen soll über die Festsetzung von intensiv begrünten Flach- oder flach geneigten Dächern der Abflussbeiwert gesenkt werden. Die Grundstücksgrößen wurden so gewählt, dass für den Fall, dass eine Versickerung örtlich nicht möglich ist, das Regenwasser über Retentionsflächen auf dem Grundstück verdunstet werden kann. Zisternen zur Pufferung und Regenwassernutzung werden zusätzlich vorgesehen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird gesammelt und in Rigolen unter den Verkehrsflächen versickert. Ist das örtlich nicht möglich, wird die Grünfläche an der westlich gelegenen Bahnlinie so umgeplant, dass auf diesen Flächen eine Regenrückhaltung und weitere Retentionsflächen entstehen.

- Schallschutz. Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb der Siedlungsverbotszone des Leipziger Flughafens. Die Belastung aus Verkehrslärm durch die Händelstraße wird in einer noch zu erstellenden Lärmprognose erfasst und berücksichtigt. Die Vorbelastung aus dem Betrieb der Bahnlinie Leipzig – Bad Lausick – Chemnitz ist, zieht man den Vergleich zu der Wohnbebauung am Azaleenweg so, dass die Wohnnutzung möglich. Die Isophonen der Lärmkarten des EBA zeigen derzeit nur Belastungen an dem westlichen Rand des Vorhabengebietes, die aber einer Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Weitere vertiefende Aussagen werden in der noch zu erstellenden Lärmprognose getroffen. In Absprache wird dabei auch der geplante Ausbau der Eisenbahntrasse berücksichtigt.

- Klimabewusstes Bauen. Die thermische Qualität der Gebäude wird über das GEG geregelt. Ausgeschlossen werden Heizungen auf der Basis der Verbrennung von Erdgas oder Öl.

Leipzig, 20.09.23