Nr. 102

STADT LEIPZIG
RATSVERSAMMLUNG

RB

Drucksache Nr. II/661

Beschluß

Nr. 669/96

der 27. Ratsversammlung vom 20.06.96

Betr.: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Crottendorfer Plan - (Satzungsbeschluß)

Die Ratsversammlung beschließt:

Der Abwägungsvorschlag wird geprüft und gebilligt gemäß § 3 (2) 4 BauGB.
Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Crottendorfer Plan - wird als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB.

Dr. Lehmann-Grube
Oberbürgermeister

Stadt Leipzig Der Oberbürgermeister

Leipzig, 27.7.96

Votum: m/-/1

1. Begründung der Vorlage

Aufgrund des Eigentümerwechsels Mitte '95 des gesamten ehemaligen Brehmer-Geländes (Crottendorfer Plan; von RÜMEK Grundstücksverwaltung GmbH zu WK Verwaltungs GmbH & Co. Projektentwicklungs KG) kam es zu einer Neustrukturierung eines Großteils der Fläche. Der Bebauungsplan Nr. 102 (rechtskräftig veröff. 30.5.94) weist einige städtebauliche Situationen auf, die vor dem Hintergrund großen Zeitdrucks sowie der damaligen Orientierung an gründerzeitlicher, dichter Bebauung entstanden. Da der neue Eigentümer das gesamte Gelände inclusive genehmigter Hochbauplanung erwarb, die er selbst in Teilen verbessern möchte, schlug er Änderungen vor, die günstigere Wohnbedingungen für die spätere Bewohnerschaft darstellen soll.
Die planungsrechtliche Voraussetzung dafür kann jedoch nur im Rahmen eines B-Plan-Änderungsverfahren geschaffen werden, wobei dem Investor von Anfang an Aussicht auf Erfolg nur unter der Prämisse gestellt wurde, daß den entscheidenden Wohnumfeldfaktoren verstärkt Rechnung getragen wird. Insbesondere spielen dabei folgende Aspekte eine hervorgehobene Rolle:

- Verringerung der Bebauungsdichte
- stärkere Durchgrünung
- Verringerung der versiegelten Anteile
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse
- Verringerung der Straßenverkehrsflächen
- Verbesserung der Platzsituation

Aus stadtplanerischer Sicht ergibt sich mit der vorliegenden Lösung eine deutliche Verbesserung der Wohnsituation für die zukünftigen Bewohner. Der Investor verspricht sich durch die günstigere Erschließung und Proportionierung der Baukörper eine bessere Vermarktungschance.
Da diese inhaltlichen Vorgaben mit den Zielen des Flächennutzungsplans nicht kollidieren, und die Grundzüge des rechtskräftigen B-Plans 'Crottendorfer Plan' nicht berührt sind, soll ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.
Diese Änderungen beziehen sich nur auf einen östlichen Teil der Fläche (5 ha von 6,8 ha), da der westliche Bereich ausreichend durchgrünt und gestaltet ist, und hierfür die existierenden Baugenehmigungen des Alteigentümers in Anspruch genommen werden.
Die gesamte Planung wird durch den Fachanwalt Prof. Dr. Birk von der rechtlichen Seite her begleitet und geprüft. Die Finanzierung der neu entstehenden Planungsleistungen werden durch den Investor übernommen.

2. Stand und bisheriges Verfahren

- B-Plan 102, Crottendorfer Plan,
  veröffentlicht und inkraft getreten 30.5.'94

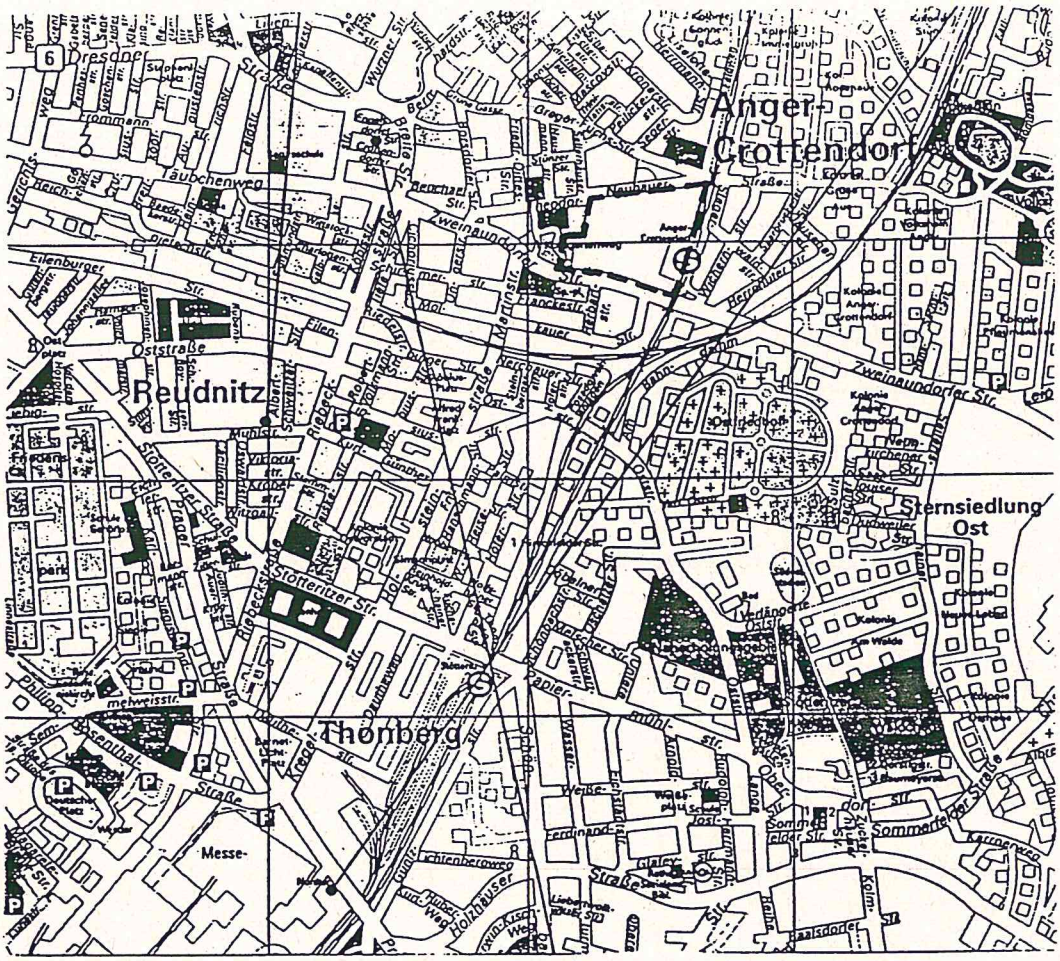
Seit 11.9.'95 bemüht sich nun der neue Investor in enger Abstimmung mit den betroffenen Ämtern, Träger Öffentlicher Belange und betroffener Nachbarn / Eigentümer um die Akzeptanz der von ihm gewünschten städtebaulichen Lösung sowie der Klärung der rechtlichen Voraussetzungen.
Der städtebauliche Vertrag liegt derzeit noch beim Referat Bauverwaltung zwecks Abstimmung mit dem Investor. Zur Ratsversammlung wird der Vertrag nachgereicht.

3. Auswertung der Stellungnahmen der von der 1. Änderung des B-Plans Nr. 102 berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbarn

Der 1. Änderung des B-Plans Nr. 102 wurde von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange, Grundstückseigentümer und Nachbarn nicht widersprochen.
Ihre Hinweise und Anregungen wurden in der Planung abgewogen und weitgehend berücksichtigt.
Redaktionelle Änderungen, die der Konkretisierung der Planung dienen, sind der Anlage 2 zu entnehmen.
Auf der Grundlage der vorliegenden erarbeiteten Fassung der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 102 'Crottendorfer Plan' ist es somit möglich und erforderlich, diese als Satzung zu beschließen.

Anlagen

- Abwägungsprotokoll
- redaktionelle Änderungen
- Rechtsplan
- Grünordnungsplan
- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Gestaltungsplan



Stadt Leipzig, Bebauungsplan Nr. 102, "Crottendorfer Plan"

Begründung

1. Vereinfachte Änderung gem § 13 BauGB

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 6
04109 Leipzig

Prof. U. Coersmeier
Stadtplanungs- und Architekturbüro BDA
Markgrafenstr. 10
04109 Leipzig
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Christiansen

ENTWURF

STAND : 17/04/1996

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Geltungsbereich

2.0 Planungsanlaß

3.0 Planungsziele

4.0 Planungsbindungen
4.1 Übergeordnete Planung
4.2 Flächennutzungsplan
4.3 Denkmalschutz

5.0 Bestandsanalyse
5.1 Städtebauliche Situation
5.2 Verkehrssituation
5.3 Technische Ver- und Entsorgung
5.4 Vorhandene Belastungen
5.5 Eigentumsverhältnisse

6.0 Städtebauliches Konzept
6.1 Gestaltungskonzept
6.2 Nutzungskonzept
6.3 Erschließungskonzept
6.4 Grünkonzept

7.0 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung
7.1 Übersicht der Änderungen
7.2 Art der baulichen Nutzung
7.3 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
7.4 Verkehrsflächen/Stellplätze/Tiefgaragen
7.5 Grünordnung
7.6 Immissionsschutz

8.0 Festsetzung als örtliche Bauvorschrift
8.1 Werbeanlagen

10.0 Flächenbilanz

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Crottendorfer Plan" ist annähernd identisch mit dem derzeitig gültigen Rechtsplan. Ausgenommen sind lediglich die Flurstücke 27/16, 27/15, 27/14, 27/9, 31/1, 27/20 sowie die beiden nordwestlichen Teile der Straßenverkehrsfläche 27/13 und die Unterführung im Bereich der Deutschen Bahn AG.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Änderung.

2.0 Planungsanlaß

Die Kindermann-Gruppe Weinheim hat im Herbst 1995 von der RÜMEK Grundstücksverwaltung GmbH Leipzig das Planungsgebiet mit einer dazugehörigen genehmigten Hochbauplanung erworben. Der neue Investor ist bereit, die derzeitig gültige Planung zu überarbeiten, um die Wohnverhältnisse zu verbessern. Dabei werden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt, sodaß ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist. Sollte das Änderungsverfahren nicht zügig abgewickelt werden können, beabsichtigt der Investor, die genehmigte Planung zu realisieren, um einen Baubeginn in 1996 sicherzustellen.

3.0 Planungsziele

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für eine günstigere städtebauliche Lösung geschaffen. Dies betrifft in einzelnen folgende Aspekte:

- Die Dichte der Bebauung wird reduziert.
- Die Versiegelung wird reduziert.
- Die Straßenverkehrsflächen werden reduziert.
- Die Durchgrünung des Wohngebietes wird verstärkt gewährleistet.
- Eine Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse wird mit geöffneten Baustrukturen herbeigeführt.
- Die zulässige Bauhöhe wird teilweise reduziert.
- Die geplante Platzsituation wird mit erhöhter Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit aufgewertet.

4.0 Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planung

Die Ausweisung des Planungsgebietes als Wohn- und Mischbaufläche entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen. Demnach soll bei einer Ausweisung von Bauflächen zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Infrastruktureinrichtungen darauf geachtet werden, daß eine gemeinsame Erschließung mit vorhandenen Siedlungskörpern möglich ist.
Weiterhin sollen brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Industriebrachen, gemäß Landesentwicklungsplan schnellstmöglich beplant und wieder einer Nutzung zugeführt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der am 15.04. 1995 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig sieht für den Geltungsbereich der Änderung entlang der Flächen der Deutschen Bahn AG eine Ausweisung von Mischbauflächen vor. Der westlich davon liegende Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich um den denkmalgeschützten Gewerbebau ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Die Festsetzungen der Baugebiete im geänderten Plan entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Lediglich die flächenmäßig nicht relevante gewerbliche Baufläche wurde nicht übernommen, da nach Aussage des Amtes für Wirtschaftsförderung ein Bedarf auch langfristig nicht zu erwarten ist.

Insgesamt ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderung ist laut Denkmalbehörde das vorhandene Fabrikgebäude als Baudenkmal gemäß SächsDschG ausgewiesen.
Der Investor beabsichtigt den Erhalt des Gebäudes sowie eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung, so daß die Sicherung der Ziele des Denkmalschutzes auch langfristig gewährleistet werden kann.

5.0 Bestandsanalyse

5.1 Städtebauliche Situation

Das Gelände ist zur Zeit fast vollständig geräumt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung bestehen noch zwei Gebäude: Das unter Denkmalschutz stehende fünfgeschossige Fabrikgebäude sowie ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach mit einer Nutzung als Artzpraxis. Die Praxen sollen bei Abbruch des Gebäudes in die ehemalige Fabrikantenvilla, die sich auf dem Gelände "Crottendorfer Plan" befindet, verlegt werden.

Die sonstige städtebauliche Situation sowie die umliegende Bebauung können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 entnommen werden.

5.2 Verkehrssituation

Die Verkehrssituation hat sich seit Aufstellung des rechtskräftigen Planes nicht geändert. Genehmigungsplanungen sind vor Durchführung zur Wasserrechtlichen Genehmigung bei den Kommunalen Wasserwerken Leipzig einzureichen.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Sämtliche technischen Infrastruktureinrichtungen, die zur Erschließung des Geländes notwendig sind, befinden sich in den angrenzenden Verkehrsflächen.
Die Abwasserbeseitigung hat im Mischverfahren zu erfolgen.
Energieversorgungsanlagen sind in öffentlichen Flächen vorzusehen. Bei Realisierung dieser Anlagen durch den Vorhabenträger sind Erschließungsverträge mit den Stadtwerken Leipzig abzuschließen.

5.4 Vorhandene Belastungen

Das Planungsgebiet ist eine Altlastenverdachtsfläche. Eine entsprechende Kennzeichnung stellt dies im Flächennutzungsplan dar.
Nach der Beräumung des Geländes erfolgte ein Bodenaustausch entsprechend den Maßgaben des Altlastengutachtens der ÖKOVAL GmbH. Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Flächennutzungen, auch eine Gefährdung des Grundwassers, dessen Stand ansteigen wird, ist nicht gegeben.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich der Änderung sind im Eigentum der Kindermann-Gruppe Weinheim.

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Gestaltungskonzept

Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Fortführung der Blockrandbebauung aus den umgebenden Quartieren vor. Dies führt zu einer sehr dichten Bebauung im Plangebiet, die heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird.
Das neue Gestaltungskonzept sieht vor, die Dichte zu reduzieren, Bereiche im Inneren des Quartiers zu öffnen und mit den Außenräumen zu verzahnen.

Die Blockrandbebauung bleibt an der schallbelasteten Zweinaundorfer Straße und an der Haupterschließungsstraße durch das Quartier Planungsziel.
Die Grundzüge der rechtsgültigen Planung sind nicht betroffen.
Zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der Zweinaundorfer Straße und der Theodor-Neubauer-Straße ist die geplante Bebauung streng in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Dies sorgt für eine günstige Orientierung der Wohnungen. Im westlichen Bereich soll die Struktur durch die Verkettung von Punkthäusern entstehen. So ist in diesem Bereich die Einhaltung der nach Bauordnung notwendigen Abstandsflächen im wesentlichen gewährleistet. Lediglich entlang der Straßenverkehrsflächen sowie zwischen den beiden südlichen Wohnbaugebieten ist eine Reduzierung der Abstandsflächen notwendig. Dies dient der Integration der neuen Baugebiete in vorhandene Strukturen sowie der Erzielung eines stadtteiltypischen Straßenprofils. Die nach dem rechtskräftigem Bebauungsplan generell zulässige Reduzierung der Abstandsflächen wird aufgehoben.
Im östlichen Plangebiet ist, die Straße begleitend, eine geradlinige Gebäudezeile geplant, die zur Bahn hin durch Anbauten Höfe bildet. Entlang der Bahn markiert eine Reihe von Punkthäusern den Abschluß der Bebauung. Die vor dem Gebäude angeordnete Haupterschließungsstraße verläuft leicht gekrümmt, so daß sich auf der Ostseite vor dem Gebäude eine Platzfläche bildet, die von einem größeren Baukörper im Norden begrenzt ist. Dieser hat ähnliche Ausmaße wie das nördlich davon liegende Hochhaus und integriert dieses somit in das Plangebiet.

6.2 Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist hauptsächlich als Wohngebiet konzipiert. Dabei sind die der Versorgung dienenden Einrichtungen zulässig.
Die gewerbliche Nutzung ist in dem Baufeld zwischen der Haupterschließungsstraße und der S-Bahn-Strecke vorgesehen. Dies ist begründet durch die hier vorteilhaften Erschließungsmöglichkeiten (S-Bahn-Haltestelle, Straße, evtl. Bus). Zudem wird ein Nutzungskonflikt der gewerblich nutzbaren Flächen mit der Wohnnutzung in diesem Bereich vermieden.
Die Platzfläche als Quartiersmitte grenzt an das Mischgebiet an. Die Freifläche kann in vielfältiger Form durch anliegende Läden/Cafés etc. mitgenutzt werden und die Attraktivität des Standorts mit Sonderveranstaltungen o.ä. steigern.
Die vorhandene Fabrikantenvilla am Lilo-Herrmann-Park soll eine Nutzung als Dienstleistungsgebäude erfahren. Eine Umsiedlung der bisher im Gebäude an der Zweinaundorfer Straße niedergelassenen Arztpraxen in die Villa ist vorgesehen.

6.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraßen. Diese Straßen erschließen sämtliche Gebäude im Plangebiet. Lediglich vier Gebäude im Wohngebiet sind über eine Mischfläche, die die Haupterschließungsstraßen verbindet, zu erreichen. Die westliche Straße endet in einem Wendehammer, die östliche ist quartiersverbindend in Verlängerung der Mölkauer Straße angelegt. Auf dieser Straße ist ein Busverkehr durch das Gebiet möglich. Im mittleren Abschnitt dieser Straße ist ein Platz als Quartiersmitte vorgesehen, der sich nach Südwesten öffnet und somit eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.Sondernutzungen wie Wochen- oder Trödelmärkte, Quartiersfeste und ähnliches sind möglich. In diesem Bereich wird ein durchgehender Belag für Platzfläche und Straßenquerschnitt vorgesehen, der die Platzfläche optisch vergrößert und zu einer Verkehrsberuhigung führt.

Das Gebiet wird in Ost-West-Richtung von einer Verkerhsachse von der Villa bis zur Unterführung unter der S-Bahn erschlossen. Die Achse ist größtenteils Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und wird niveaugleich ausgebaut. Durch diese Verkehrsfläche wird die Anbindung der östlich der S-Bahn-Strecke liegenden Wohnquartiere verbessert. Im westlichen Bereich wird die Achse durch einen Fußweg in den Lilo-Herrmann-Park fortgeführt.

Insgesamt sorgt das Erschließungskonzept dafür, daß die umgebenden Quartiere, die vorher durch die Industrieanlage getrennt waren, verknüpft werden.

Gleichzeitig werden die notwendigen Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

6.4 Grünkonzept

Im Innenbereich des Quartiers werden miteinander vernetzte Grünzüge entwickelt, die sich zwischen den Nord-Süd ausgerichteten Bauflächen hindurch ziehen und die Wohnqualität steigern. Dabei werden diese Grünzüge auch durch private Gartenbereiche gebildet, so daß für die Bewohner eine Nutzung möglich ist. Unterstützt wird diese Konzeption durch eine Begrünung des Straßenraumes durch straßenbegleitendes Großgrün.
Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die Einbindung des Lilo-Herrmann-Parks in die geplante Wohnsiedlung. Dabei werden sowohl die vorhandenen Gebäude als auch der Park selbst durch Wege fußläufig erreichbar gemacht.

Nähere Informationen sind dem beigefügten Grünordnungsplan sowie dem dazugehörigen Textteil zu entnehmen.

7.0 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Übersicht der Änderungen

Die vorgenommenen Änderungen dienen der Optimierung des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, so daß die Änderung als vereinfachte Änderung oder Ergänzung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Im einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

- In einigen Baufeldern des rechtskräftigen Bebauungsplanes (MI 9, MI 10 und MI 11) ändert sich die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet.
- In einem Baufeld (GEE 13) ändert sich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet.
- In einigen Baufeldern (WA 6, WA 7, MI 9 (teilweise) und MI 10) wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von fünf auf vier reduziert.
- Die Lage der Baufelder und die darin festgesetzten Baugrenzen ändert sich.
- Teilweise werden statt Baugrenzen Baulinien festgesetzt.
- Teilweise ändert sich die Lage der festgesetzten Verkehrsflächen.
- Die festgesetzten Verkehrsflächen werden flächenmäßig reduziert.
- Teilweise entfallen festgesetzte Verkehrsflächen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung hat sich in einigen Baufeldern geändert (siehe 7.1), da sich der Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen seit Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschwächt hat. Die Änderung ist mit dem Amt für Wirtschaftsförderung abgestimmt und orientiert sich an langfristigen Prognosen.
Die zusätzlich zulässige Wohnnutzung ist der Umgebung angepaßt und erfordert keine zusätzlichen technischen oder sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

7.3 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ), werden leicht verringert. Durch die geänderte Festsetzung von Baugrenzen ist eine Reduzierung des Bauvolumens beabsichtigt. In Verbindung mit der Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse in den Baufeldern WA 6, WA 7, MI 9 (teilweise) und MI 10 aufgrund der in Kapitel 6.1 geschilderten Gründe, wird sich die zu erzielende Bruttogeschoßfläche (BGF) um ca. 10 % verkleinern.

Zur Betonung von städtischen Räumen und Sichtachsen werden teilweise entlang der Verkehrsflächen Baulinien statt Baugrenzen festgesetzt.

Zur Verbesserung der Wohnqualität ist es gemäß textlicher Festsetzung 2.4 möglich, statt des Dachgeschosses ein weiteres zurückspringendes Geschoß mit reduzierter Grundfläche zu errichten. Eine unerwünschte Vergrößerung der BGF ist aufgrund der textlich festgesetzten Einschränkungen dadurch nicht möglich.

De übrigen Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, Baulinien und Baugrenzen werden vom rechtskräftigen Plan übernommen.

7.4 Verkehrsflächen/Stellplätze/Tiefgaragen

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der in Kapitel 6.3 Erschließungskonzept dargestellten Gründe festgesetzt. Dabei wurden die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen analog zum derzeitigen Planungsstand ausgewiesen. Für die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden privaten Stellplätze ist entsprechend dem gültigen Bebauungsplan folgende Berechnungsgrundlage zu grunde zu legen:

Wohnungen - 1:1
Büro/Läden - 1 Stellplatz pro 40m²
Gastronomie - 1 Stellplatz pro 10 Sitzplätze

Die übrigen textlichen Festsetzungen bezüglich des Verkehrs werden aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

7.5 Grünordnung

Parallel zum Änderungsverfahren wird der Grünordnungsplan (GOP) für das Gesamtgebiet neu erarbeitet. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung für diese Festsetzungen ist den textlichen Ausführungen des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Der Grünordnungsplan sowie der Textteil sind dem Bebauungsplan beigefügt

7.6 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Mai 1994 eine schalltechnische Untersuchung von Dr. Kiebs + Partner GmbH, Ingenieurbüro für Umweltschutz, durchgeführt. Die daraus ersichtlichen Belastungen und Maßnahmen zu ihrer Abwendung werden entsprechend der vorgesehenen Flächennutzung dargelegt. Um überflüssige Baumaßnahmen aus Immissionsschutzgründen zu vermeiden, ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß textlicher Festsetzung Art und Umfang der Maßnahme entsprechend der schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

Da sich der Anteil der Wohnnutzung im Plangebiet erhöht, ist gemäß textlicher Festsetzung auch die Ausführung der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen so zu gestalten, daß Belästigungen nicht zu befürchten sind. Dies erhöht auch den Wohnwert des Gebietes.

Analog zum derzeitig gültigen Bebauungsplan ist gemäß textlicher Festsetzung die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nicht zulässig. Dies dient der Reinhaltung der Luft im Wohngebiet.

Da das Plangebiet im Energiekonzept als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen ist, ist Fernwärme oder alternativ Erdgas als Energieträger zu verwenden.

8.0 Festsetzung als örtliche Bauvorschrift

8.1 Werbeanlagen

Da sich die Grundzüge der Planung und damit der Charakter des Gebietes nicht ändern, wird die Festsetzung aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen.

Die übrigen Festsetzungen werden ihrem Rechtscharakter entsprechend in der Änderung des Bebauungsplanes in die textlichen Festsetzungen eingestellt.

9.0 Planvollzug/Kosten

Da das gesamte Plangebiet im Besitz des Investors ist, steht einer Realisierung der Planung nichts im Wege. Es ist beabsichtigt, noch 1996 mit den Hochbaumaßnahmen zu beginnen.

Die Kindermann-Gruppe Weinheim übernimmt die Kosten für die Bebauungsplanänderung.

Mit der Eigentumsübertragung von der RÜMEK-Grundstücksverwaltung GmbH Leipzig an die Kindermann-Gruppe Weinheim, ist der neue Investor in sämtliche Rechte und Pflichten des Alteigentümers eingetreten.

Gemäß eines städtebaulichen Vertrages verpflichtete sich der neue Eigentümer zur Übernahme der bei der Realisierung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten und überschreibt die Erschließungsmaßnahmen nach Fertigstellung der Stadt Leipzig.
Der Vorhabenträger hat mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig einen Erschließungsvertrag zu schließen.

10.0 Flächenbilanz

	B-Plan Nr. 102	vereinfachte Änderung
Fläche der Änderung		49.970 m² (100 %)
eingeschränktes Gewerbegebiet	4.490 m² (9 %)	
davon: überbaubare Fläche incl. TG	3.850 m²	
allgemeines Wohngebiet	7.910 m² (16 %)	20.350 m² (41 %)
davon: überbaubare Fläche incl. TG	5.820 m²	13.290 m²
Mischgebiet	24.540 m² (49 %)	21.220 m² (42 %)
davon: überbaubare Fläche incl. TG	19.680 m²	14.760 m²
Verkehrsfläche	12.010 m² (24 %)	6.690 m² (14 %)
Platz	1.020 m² (2 %)	1.710 m² (3 %)
versiegelte Fläche (min.)	42.380 m² (84 %)	36.450 m² (73 %)