



STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 103.2

Johannisallee

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

**Begründung
gemäß
§ 9 Abs. 8 BauGB**

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Datum: 5.11.2001

INHALT**SEITE**

1. Geltungsbereich	3
2. Verfahren	3
3. Veranlassung und Planungsziel	5
4. Bestandsaufnahme	6
5. Planungskonzeption	8
6. Grünordnung	10
7. Umweltbericht	12
8. Begründung der Festsetzungen	17
9. Durchführung und Kosten	20
10. Kinderfreundlichkeit	21

ANLAGEN: - Pflanzliste
 - Gestaltungsplan

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,9 ha befindet sich im Ortsteil Zentrum-Südost des Stadtbezirks Mitte in den Kreuzungsbereichen der Johannisallee mit der Philipp-Rosenthal-Straße und der Straße des 18. Oktober. Es umfasst den mittleren Abschnitt der Verkehrsbaumaßnahme "Ausbau Stadtbahnlinie 16", in dem Privatgrundstücke für den Straßenbau in Anspruch genommen werden müssen.

Im Geltungsbereich liegen ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Leipzig:

2453/1, 2455d, 2455j, 2455k, 2455l, 2455u, 2455v, 2455/8, 2456, 2456a, 2456b, 2456c, 2456/1, 2456/2, 2456/3, 2456/4, 2456/7, 2460, 2798, 4046, 4049, 4050/3.

2. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Gebietes "Straße des 18. Oktober", für das die Stadtverordnetenversammlung am 20.10.1993 beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss Nr. 911/93).

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde in Verbindung mit dem parallel erarbeiteten Gestaltungskonzept am 20.6. 1998 in der gemeinsamen Sitzung des Fachausschusses Planung und Bau mit dem großen Planungsbeirat behandelt. Der Fachausschuss stimmte dem Verkehrs- und Gestaltungskonzept mehrheitlich zu. Die konkrete Vorplanung für die Verkehrsbaumaßnahme "Ausbau der Stadtbahnlinie 16 Süd" wurde dem Fachausschuss Planung und Bau am 21.9.1999 vorgestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Baurecht für einen Teilabschnitt der Verkehrsbaumaßnahme geschaffen werden.

Am 7.10.1999 fand im Stadtteilzentrum des Bürgervereins Messemagistrale eine Bürgerversammlung zum Verkehrs- und Gestaltungskonzept statt. Die Diskussion, bei der mehr als 50 Bürger anwesend waren, spitzte sich auf die Frage der zu erwartenden Lärmbelästigung in der Straße des 18. Oktober zu. Vertreter der Verwaltung erläuterten, dass im Rahmen der Entwurfsplanung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen geprüft wird.

Von einer zusätzlichen frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung über die Planung mit Erörterung auf der Bürgerversammlung am 7.10.1999 erfolgten.

Da Auswirkungen auf die Planung durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht zu erwarten waren, wurde die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durchgeführt.

Mit Schreiben vom 28.08.2001 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgervereine. Elf Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzbund (NABU) und der Bürgerverein Messemagistrale beteiligten sich mit Stellungnahmen am Planverfahren. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde daraufhin in mehreren Punkten geändert bzw. ergänzt. Nicht berücksichtigt werden konnten Wünsche nach Planänderungen, die vom Staatlichen Umweltfachamt, den Leipziger Verkehrsbetrieben, den Stadtwerken und dem Naturschutzbund geäußert wurden, da sie Punkte betrafen, die entweder bebauungsplanmäßig nicht festgesetzt werden können oder aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand vom 11.09 bis 10.10.2001 statt. In diesem Zeitraum gingen von fünf Bürgern Anregungen ein, worauf in einigen Punkten die Begründung geändert oder ergänzt wurde. Nicht berücksichtigt wurden insbesondere die umfangreichen Anregungen zu Ergänzungen der grünordnerischen Festsetzungen, da diese aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind, sowie die grundsätzlichen verkehrspolitischen Bedenken, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung abzuhandeln sind.

3. Veranlassung und Planungsziel

Ausgangspunkt der Planung ist die Absicht, die Erschließung des alten Messegeländes durch den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Dies erfordert, die Straßenbahnlinie 16 von der Arthur-Hoffmann-Straße in die Philipp-Rosenthal-Straße zu verlegen und stadtbahnmäßig auszubauen.

1995 wurden in einer im Auftrag des Amtes für Verkehrsplanung durchgeführten Untersuchung verschiedene Möglichkeiten der Verkehrsführung im Bereich Philipp-Rosenthal-Straße, Johannisallee und Straße des 18. Oktober analysiert. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass zur ungestörten Führung der Stadtbahn der Individual-Durchgangsverkehr von der Philipp-Rosenthal-Straße auf die Straße des 18. Oktober verlagert werden muss. Die Philipp-Rosenthal-Straße bleibt damit dem Anliegerverkehr vorbehalten. An ihrem nordwestlichen Ende (außerhalb des Bebauungsplanbereichs) wird sie von der Straße des 18. Oktober abgehängt und mit einer Wendemöglichkeit versehen.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verbreiterung der Johannisallee von zwei auf vier Fahrstreifen im Abschnitt zwischen Philipp-Rosenthal-Straße und Straße des 18. Oktober geschaffen werden. Die Verbreiterung ist erforderlich, weil der über die Johannisallee aus Richtung Ostplatz kommende Durchgangsverkehr nicht mehr über die Philipp-Rosenthal-Straße abfließen kann, sondern bis zur Straße des 18. Oktober durchgeführt werden muss. Die Philipp-Rosenthal-Straße muss aufgrund der Haltestellenanlage geringfügig verbreitert werden. Wegen der erhöhten Verkehrsströme in der Straße des 18. Oktober wird die vorhandene Zufahrt zu den Wohngebäuden der LWB über eine neue Erschließungsstraße um 90 m stadtauswärts bis zur Einmündung der Johannisallee verlegt, wo eine signalgeregelte Kreuzung entsteht. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Erschließung des Parkplatzes neben der Kaufhalle.

Das ursprüngliche Ziel, die verbreiterte Johannisallee durch eine Neubebauung der Südostseite räumlich einzufassen, wird vor dem Hintergrund des im Oktober 2000 vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungsplanes "Wohnungsbau und Stadterneuerung" nicht mehr verfolgt. Wie diese Fläche gestaltet werden soll, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Vorplanung der Straße durch das Ingenieurbüro Gruner & Partner, die in Abstimmung mit dem durch das Architekturbüro Speer & Partner erarbeiteten Gestaltungskonzept für den Straßenzug Windmühlenstraße - Bayrischer Platz - Straße des 18. Oktober erfolgte. Damit ist eine abgewogene Berücksichtigung verkehrstechnischer und stadtgestalterischer Belange sichergestellt.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Gegenwärtige Nutzung und Bebauung

Die Johannisallee verfügt gegenwärtig über zwei Fahrstreifen von je 3 m Breite. Zusammen mit den beidseitigen 3 m breiten Gehwegen ergibt sich eine Breite des öffentlichen Straßenraums von 12 m. Im Nordwesten wird er von einer 8 m breiten Vorgartenzone gesäumt, der sich eine Wohnbebauung mit einer Traufhöhe zwischen 16,7 m und 20,0 m und einer einheitlichen Firsthöhe von 26 m anschließt. Südöstlich grenzen an den Straßenraum eine öffentliche Parkplatzanlage und eine Brachfläche, dahinter zwei sechzehngeschossige Wohngebäude an.

Die Zufahrt zu den in der Straße des 18. Oktober liegenden Wohngebäuden der LWB erfolgt derzeit gegenüber von Hausnummer 13.

4.2. Baugrund

Im Plangebiet ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen):

Mächtigkeit	Geolog. Bezeichnung	Geolog. Alter
ca. 8 m	Geschiebelehm bzw. -mergel mit eingelagerten Schmelzwassersanden	Quartär, Elsterkaltzeit
< 1 m	Bänderton	Quartär, Elsterkaltzeit
3 bis 4 m	Sand und Kies (Flussschotter)	Quartär, Elsterkaltzeit

Anhand vorliegender Bohrungen ist festzustellen, dass im Plangebiet mit Auffüllungsmächtigkeiten von etwa 2 m zu rechnen ist.

4.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich Kabelanlagen der Telekom, der Leipziger Verkehrsbetriebe, der Stadtbeleuchtung und der Energieversorgung durch die Stadtwerke. Weiterhin befinden sich Wasser und Abwasserleitungen der Kommunalen Wasserwerke sowie Rohrtrassen für Lichtsignalanlagen im Plangebiet. Mehrere Gasleitungen der Stadtwerke verlaufen im Fahrbahnbereich.

In der Johannisallee müssen sämtliche Kabel- und Leitungsanlagen aufgrund des neuen Ausbauquerschnitts umverlegt werden. Durch die Querschnittsänderung der Philipp-Rosenthal-Straße müssen die vorhandenen Kabel angepasst bzw. umverlegt werden.

4.4. Archäologie

Das Bebauungsplangebiet liegt in der näheren Umgebung zu mehreren archäologischen Kulturdenkmälern, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Sie belegen die archäologische Relevanz des Areals. Daher ist das Landesamt für Denkmalpflege vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

4.5. Altlasten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor.

5. Planungskonzeption

5.1. Straßenquerschnitte

Die Ausbildungen der künftigen Querschnitte werden hier nur zur Veranschaulichung erläutert. Sie sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

5.1.1. Querschnitt Johannisallee

Die Straßenverbreiterung erfolgt ausschließlich in südöstlicher Richtung. Die Querschnittsbreite von Nordwest nach Südost im Abschnitt zwischen Philipp-Rosenthal-Straße und Straße des 18. Oktober bemisst sich zu:

- Gehweg	3,00 m
- Parkstreifen mit Bäumen	2,50 m
- Radweg	1,60 m
- Fahrbahn mit 4 Fahrstreifen à 3,25 m	13,00 m
- Radweg	1,60 m
- Parkstreifen mit Bäumen	2,50 m
- Gehweg	3,00 m
gesamt	27,20 m

An den öffentlichen Straßenraum schließt sich an der Nordwestseite eine private Vorgartenzone von 8 m Breite, an der Südostseite eine Freifläche an.

5.1.2. Querschnitt Philipp-Rosenthal-Straße

Im Bereich der vorhandenen Straßenbahnhaltestelle werden Haltestellenkaps angelegt, die einen geringen Platzbedarf benötigen und somit den Flächenerwerb gering halten. Die Haltestellenlänge beträgt 65 m. Zum Ein- und Aussteigen wird eine 1,05 m breite Auftrittsfläche hergestellt.

Die Querschnittsbreite von Südwest nach Nordost im Bereich der Haltestellenanlage südöstlich der Kreuzung mit der Johannisallee bemisst sich zu:

- Gehweg	2,50 m
- Fahrbahn	3,25 m
- Auftrittsfläche	1,05 m
- Gleiskörper	5,20 m
- Auftrittsfläche	1,05 m

- Fahrbahn	3,25 m
- Gehweg	3,50 m
gesamt	19,80 m

Im Südwesten grenzt eine private, ca. 5 m breite Vorgartenzone, im Nordosten die Freifläche des Chemischen Instituts der Universität an.

5.1.3. Querschnitt Straße des 18. Oktober

Die Querschnittsbreite südöstlich der Kreuzung mit der Johannisallee bemisst sich von Südwest nach Nordost zu:

- Gehweg	2,60 m
- Radweg	1,50 m
- Grünstreifen mit Bäumen	3,00 m
- Parkstreifen	2,00 m
- Fahrbahn mit 4 Fahrstreifen à 3,00 m	12,00 m
- Parkstreifen	2,00 m
- Grünstreifen	3,00 m
- Radweg	1,50 m
- Gehweg	4,80 m
gesamt	32,40 m

Im Südwesten schließt sich eine öffentliche Grünfläche, im Nordosten eine Freifläche an.

6. Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Leipzig vom Büro Adrian Landschaftsplanung ein Grünordnungsplan erarbeitet (7/2000 mit Änderungen 2/2001).

Rechtliche Grundlage für den Grünordnungsplan bildet der § 7 (2) des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86, 115).

6.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. In dieser Flächenbilanzierung wird die gesamte Bestandsfläche der Planung gegenübergestellt und somit der tatsächliche Eingriff dargestellt.

Bestand

Flächenbezeichnung (Biotoptyp)	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Einzelbäume (Fläche der Kronen)	1.719	
Gehölzgruppen	25	0,14 %
Rasenflächen (z.T. mit wenigen Sträuchern und kleinen Bäumen)	3.110	16,80 %
Gartenflächen	1.100	5,94 %
verwilderte Gartenflächen	610	3,30 %
verdichtete, unbefestigte Fläche	205	1,10 %
versiegelte Fläche	13.470	72,72 %
Summe ohne Fläche der Baumkronen	18.520	100 %

Planung

Flächenbezeichnung (Biotoptyp)	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Einzelbäume, Erhalt	1.061	
Neupflanzung von Bäumen	224	1,21 %
öffentliche Grünfläche, Rasen	2.200	11,88 %
Pflanzstreifen für Baumreihe	340	1,84 %

Private Grünfläche, Gärten	1.216	6,57 %
bebaubare Fläche (neu geschaffenes Baurecht)	-	-
versiegelte Fläche	14.540	78,50 %
Summe ohne Fläche der Baumkronen	18.520	100 %

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen 35 Bäumen bleiben 21 Bäume (überwiegend Linden) erhalten. 14 Bäume müssen durch die Straßenverbreiterung sowie die geänderte Anbindung des Wohngebietes beseitigt werden. Dadurch geht 658 m² Baumkronenfläche verloren. Weiterhin werden ca. 890 m² Rasen- und 354 m² Ruderalvegetationsflächen versiegelt.

Die Planung sieht die Neupflanzung von 28 Jungbäumen (Pflanzklasse D, Baumschutzsatzung Stadt Leipzig) innerhalb des Geltungsbereichs vor. Weiterhin werden die bisher mit einer wasser- gebundenen Decke versehenen Straßenbaumstandorte in der Straße des 18. Oktober durch Substrataustausch und anschließende Ansaat in Vegetationsfläche umgewandelt.

Die Baumaßnahme beschränkt sich auf einen Bereich, für den bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Die Novellierung des BauGB regelt im § 1a Abs. 3, dass ein Ausgleich rechtlich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären. Es wird daher keine quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt.

6.2. Maßnahmen

Durch die Anpflanzung von mittel- bis großkronig werdenden Laubbäumen werden versiegelte Flächen verschattet und damit die Speicherung und Rückstrahlung von Wärme gemindert, das Stadt- und Landschaftsbild verbessert sowie Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Zur ökologischen Aufwertung im Randbereich der Straße des 18. Oktober erfolgt ein Substrataustausch der bisher mit wassergebundener Wegedecke verdichteten Baumstandorte sowie eine Begrünung dieses Vegetationsstreifens mit Gras-Kräuter-Untersaat. Ebenfalls aufgewertet wird die vorhandene Grünfläche durch Gras-Kräuter- bzw. Rasen-Untersaat.

Durch Fassadenbegrünungen und Begrünungen der privaten Grundstücksflächen wird das unmittelbare Wohnumfeld ökologisch und gestalterisch aufgewertet.

7. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen

Im Bebauungsplan ist die Neuordnung der Verkehrsführung vorgesehen. Der Durchgangsverkehr wird in Zukunft über die Straße des 18. Oktober geführt, die Philipp-Rosenthal-Straße soll dagegen von motorisiertem Individualverkehr entlastet werden. Durch die neue Verkehrsführung muss die Johannisallee im Abschnitt zwischen Philipp-Rosenthal-Straße und Straße des 18. Oktober verbreitert werden. Desweiteren soll der Streckenabschnitt der Straßenbahnlinie 16 als Stadtbahn ausgebaut werden.

Beim Bau oder einer wesentlichen Änderung einer Straßenbahn ist nach Nr. 14 der Anlage zu § 3 UVPG im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Grundlage für die zusammenfassende Darstellung stellt die Umweltverträglichkeitsstudie vom Büro C+S Consult (10/1996), der Grünordnungsplan vom Büro Adrian Landschaftsplanung (7/2000 mit Änderung 2/2001) und die Schalltechnische Untersuchung von IBV GmbH Halle (6/2000) dar.

Als Maßstäbe zur Bewertung sollen nach § 12 UVPG die einschlägigen Fachgesetze herangezogen werden, es können aber auch andere Regelwerke, die Vorsorgestandards beschreiben, herangezogen werden. Die Umweltqualitätsziele (UQZ) der Stadt Leipzig definieren solche Vorsorgestandards.

7.1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Bei dem Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, handelt es sich um den Ausbau der in der Philipp-Rosenthal-Straße vorhandenen Straßenbahntrasse zu einer Stadtbahntrasse.

Die dafür erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan als "Bahnkörper der Straßenbahn (einschl. Haltestelle) innerhalb der Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

Weiteres zum Vorhaben bzw. zu der Festsetzung siehe Kap. 3, 5 und 8 der Begründung.

7.2. Beschreibung der Umwelt, der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung bzw. zum Ausgleich sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen

Im Weiteren erfolgt die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich, die Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachtei-

lige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen sowie die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben. Zusätzlich siehe auch Kap. 6 "Grünordnung".

7.2.1. Schutzgut Mensch

Im B-Plangebiet befindet sich auf einer Seite der Johannisallee vorhandene Wohnnutzung. Außerhalb des B-Plangebietes befinden sich Einrichtungen der Universität Leipzig (Institut und Wohnheim).

Für den B-Plan wurde eine Schalltechnische Untersuchung (6/2000) erstellt.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen bei:

Krankenhäuser, Schulen, Altenheimen	57/47 dB(A) Tag/Nacht
allgemeines Wohngebiet	59/49 dB(A) Tag/Nacht

Die UQZ sehen als Standard für den baulichen Bestand als Zielwert für

Wohngebiete 59/49 dB(A) (Tag/Nacht)

vor.

Im Ergebnis des Lärmgutachtens werden durch die Änderungen der Verkehrswege sowohl durch den Straßenbau als auch durch die Stadtbahn die Grenzwerte überschritten.

So sind an den straßenseitig liegenden Gebäudefronten Immissionswerte von bis zu 73/65 dB(A) Tag/Nacht (entsprechend Lärmpegelbereich V der DIN 4109) zu erwarten.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen (d.h. bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume) werden die Auswirkungen minimiert. Für sämtliche im Bebauungsplanbereich befindliche Gebäude besteht Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen für passive Lärmschutzmaßnahmen. Den Umfang passiver Schutzmaßnahmen regelt die 24. BImSchV.

7.2.2. Schutzgüter Stadtbild / Kultur- und Sachgüter

Das Stadtbild wird durch den überwiegenden Anteil von Wohngebäuden und Verkehrsflächen geprägt. Stadtbildprägend ist insbesondere die - allerdings lückenhafte - Allee in der Straße des 18. Oktober.

Durch die Umgestaltung des Knotens kommt es zum Verlust stadtbildprägender Bäume. Dieser Verlust wird durch die mit der Straßenbaumaßnahme verbundene Ergänzung der lückenhaften Baumallee aufgewogen.

7.2.3. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Gemäß § 1 SächsNatSchG sind schutzwürdige und schutzbedürftige Teile und Bestandteile zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Erfassung und Bewertung der Vegetation und Biotoptypen ergab, dass im vorliegenden Plangebiet keine Biotope der Wertstufen 1 (sehr hoch) und 2 (hoch) vorliegen.

Es sind keine Flächen des Plangebietes als Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Im Rahmen des Vorhabens müssen 14 der 35 vorhandenen Bäume beseitigt werden. Durch das Fällen der Bäume gehen 658 m² Baumkrone verloren. Zudem werden rund 1.240 m² Rasen- bzw. Ruderalfläche versiegelt.

Die Planung sieht die Neuanpflanzung von 28 Bäumen, die Gestaltung von Vor- und Hausgärten und das Anlegen eines offenen Pflanzstreifens für die Baumreihe entlang der Straße des 18. Oktobers vor.

Damit wird der Eingriff rechnerisch ausgeglichen.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

7.2.4. Schutzgut Boden

Im Untersuchungsraum liegen anthropogen beeinflusste Böden vor; die ökologischen Bodenfunktionen sind nur noch teilweise erhalten, bzw. eingeschränkt.

Die Bedeutung und Empfindlichkeit dieser Böden wird für den Planungsraum daher größtenteils als gering eingestuft.

Die Straßenbaumaßnahme wird zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung, insbesondere die Beanspruchung bisher unversiegelter Bereiche, und damit dem Totalverlust von Bodenökosystemen, Grundwasserneubildungsflächen und Lebensräumen auf einer Fläche von zusätzlich ca. 1.240 m² führen.

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Boden zu erhalten.

Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Boden außerdem als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch, Tiere und Pflanzen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Vom betrachteten Bereich sind keine Havarien, die mit Boden- oder Grundwasserkontaminationen verbunden waren, bekannt.

Obwohl die Empfindlichkeit des Bodens mit gering bewertet wurde, so wird durch den Knotenumbau aufgrund der Flächenversiegelung, die nicht ausgleichbar ist, die Zielsetzung nach dem BBodSchG nicht erfüllt.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen der Abwägung. Die Durchführung der Verkehrsbaumaßnahme wird gegenüber dem Erhalt der unversiegelten Bodenflächen als vorrangig angesehen, da sie eine unabdingbare Voraussetzung zur Beschleunigung der Straßenbahnlinien in der Philipp-Rosenthal-Straße und damit zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Personennahverkehrs darstellt.

Anfallender Bodenaushub ist zu verwerten. Soweit dies nicht im Planungsgebiet selbst möglich ist, ist der Bodenaushub anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 Sächs. Abfallbeseitigungsgesetz nicht zulässig. Gleiches gilt für anfallenden Straßenaufbruch; dieser soll nach entsprechender Prüfung wieder für den Straßenbau eingesetzt bzw. dem Recycling zugeführt werden.

7.2.5. Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Hauptgrundwasserleiter liegen im Untersuchungsgebiet ca. 10 - 15 m unter Flur. Die Bedeutung des Hauptgrundwasserleiters in Bezug auf Grundwasserneubildung und -vorratshaltung ist als mittel bis gering zu bewerten. Die Flächen des Untersuchungsgebietes weisen eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungsgefährdung auf.

Die UQZ formulieren das Ziel, den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzonen zu vermeiden. Aufgrund des Abstandes zum Grundwasser ist hier nicht von einem erheblichen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auszugehen.

Im betrachteten Gebiet ist der obere Grundwasserleiter GWL 1,6 im Geschiebemergel in Sandlinen vorhanden. Bei den Tiefbauarbeiten kann es zum Anschnitt von Grundwasser kommen. Nähere Informationen können bei der Wasserbehörde erfragt werden.

Oberflächengewässer liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Im Trassenbereich befindet sich kein im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registrierter Altlastenstandort.

7.2.6. Schutzgüter Klima und Luft

Der Untersuchungsraum ist lokalklimatisch durch seine Lage im innerstädtischen Gebiet stark anthropogen überprägt. Die unbebauten, dicht von Gehölzen bestandenen Grünflächen, sind von hoher Bedeutung für die Frischluftproduktion, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und den Temperatureausgleich im Untersuchungsgebiet und weisen ein mittleres Konfliktpotenzial auf. Die weitere Versiegelung des Gebietes und der Verlust an Gehölzen wird sich negativ auf das Klima auswirken. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden. Diese Zielsetzung ist auch in § 1 V Nr. 7 BauGB und Ziel 1.2. der UQZ bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In Anbetracht der mit der Verkehrsbaumaßnahme zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Personennahverkehrs, die insgesamt dem Stadtklima zugute kommt, führte die im Prozess der Bauleitplanung vorzunehmende Abwägung zu dem Ergebnis, dass die mit der Verkehrsbaumaßnahme verbundene Klimaverschlechterung im Bebauungsplanbereich in Kauf genommen werden muss.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird ein Ausgleich für den Verlust der Bäume geschaffen.

Eine Luftschadstoffuntersuchung liegt für das B-Plangebiet von C+S Consult (9/1998) vor. Nach Aussagen des Gutachtens ist die derzeitige Schadstoffsituation als unbedenklich einzustufen, da die Richtwerte der 23. BImSchV weit unterschritten werden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schadstoffsituation (Prognosezeitraum 2010) sind zusätzlich keine erheblichen verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen zu erwarten. Tendenziell kann sogar von einer leichten Verbesserung der Situation ausgegangen werden (Umleitung der bestehenden Verkehrsströme aus weniger gut belüfteten in besser belüftete Areale).

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausgehend von der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird das bereits bebaute Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Eine horizontale oder vertikale Nutzungsgliederung ebenso wie der Ausschluss von bestimmten in Allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich, da die Regelungen des § 4 BauNVO zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die stets festzusetzende Grundflächenzahl in Verbindung mit der Traufhöhe und der Firsthöhe, da in der Johannisallee ohne deren Festsetzung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten wäre. (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Als Grundflächenzahl wird das in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Höchstmaß von 0,4 festgesetzt (§ 17 BauNVO). Sollten die Grundstücke durch eine Tiefgarage unterbaut werden, so darf der unterirdische Bauraum bis zu einer GRZ von 0,6 genutzt werden, ohne dass es einer besonderen Festsetzung bedarf. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Traufhöhe von 17,10 m und die Firsthöhe von 25,50 m orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Um einer zu großen Starrheit der Fassadenabwicklung entgegenzuwirken, sind Abweichungen von bis zu +/- 50 cm zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

8.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Bestand wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO), die dem innerstädtischen Charakter der Johannisallee entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird an den Straßenseiten der Grundstücke durch Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt; damit werden im Interesse des Stadtbildes die parallel zur Fahrbahnbegrenzung verlaufenden Baufluchten festgeschrieben. An den vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Hofseiten genügt die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO), die dem Architekten einen größeren Gestaltungsspielraum belassen. Die Gebäudetiefe von maximal 16 m orientiert sich am Bestand. Um einer zu großen Starrheit des Straßenbildes entgegenzuwirken, kann ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, ohne dass dies einer besonderen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

8.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straße des 18. Oktober und die Johannisallee sind im Flächennutzungsplan als Teil des Straßenhauptnetzes dargestellt und werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche erfolgt auch für die Philipp-Rosenthal-Straße und die neue Erschließungsstraße für die Gebäude der LWB, da diese Straßen für den Verkehr gewidmet sind bzw. eine solche Widmung vorgesehen ist. Auf eine Vermaßung der Verkehrsflächenbreiten in den nordwestlich der Kreuzungen mit der Johannisallee gelegenen Abschnitten der Straße des 18. Oktober und der Philipp-Rosenthal-Straße wurde verzichtet, da diese dem jetzigen Bestand entsprechen.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Philipp-Rosenthal-Straße wird der Gleiskörper der Straßenbahn (vom Straßenverkehr befahrbar) einschließlich der Haltestellenanlage festgesetzt.

8.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Das Baugebiet im Bebauungsplan ist durch stark befahrene Hauptverkehrsstraßen belastet. Um auf der vom Straßenlärm abgewandten Gebäudeseite die ungestörte Wohnruhe zu sichern, werden ebenerdige Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

8.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zwischen der Straße des 18. Oktober und der neuen Erschließungsstraße befindliche Freifläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, ebenso der größte Teil der nicht mehr erforderlichen bisherigen Erschließungsstraße, von der nur eine Fußwegverbindung erhalten bleibt. Mit dieser Grünfläche wird ein ausreichendes Freiflächenangebot für das dichtbebaute Wohngebiet gewährleistet.

8.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die der Straße des 18. Oktober, der Johannisallee oder der Philipp-Rosenthal-Straße zugewandt liegen, die in DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Tabelle 8 genannten, für den Lärmpegelbereich V geltenden Anforderungen an die Luftschalldämmung eingehalten werden.

8.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Um der vom Gesetzgeber geforderten Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, werden aus dem Grünordnungsplan Regelungen zur Begrünung der

öffentlichen Grünflächen, zur Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihen, zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sowie zur Fassadenbegrünung als Festsetzungen übernommen.

8.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ebenfalls zur Sicherung ökologischer Belange werden entsprechend dem Vorschlag aus dem Grünordnungsplan 21 Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

8.10. Gestaltung und Form des Daches (§ 83 Abs. 1 SächsBO)

Die Vorschriften zur Gestaltung und Form des Daches orientieren sich am Bestand und werden erlassen, um im Interesse des Ortsbildes auch bei baulichen Veränderungen die überkommene Dachlandschaft zu bewahren.

Zulässig sind Sattel-, Mansard- und Trapezdächer, deren Neigung sich aus der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ergibt.

Damit das Dach als solches erkennbar bleibt, dürfen Dachgauben nicht breiter als 2,5 m sein, und die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

8.11. Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 SächsBO, § 83 Abs. 1 SächsBO)

Werbeanlagen sind, wie in Wohngebieten üblich, nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Um die Gebäude vor Verunstaltungen zu bewahren, sind Zäune, Tore, Türen und Fenster von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten. Damit die Fassadengestalt nicht beeinträchtigt wird, dürfen Werbeanlagen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse) nicht verdecken oder überschneiden.

9. Durchführung und Kosten

Mit der Realisierung der Straßenbaumaßnahme soll Anfang des Jahres 2002 begonnen werden. Hierfür wurde ein gesonderter Bau- und Finanzierungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. III-476/00).

Die geschätzten Baukosten betragen für die gesamte, über den Bebauungsplanbereich hinausreichende Straßenbaumaßnahme:

Baukosten (netto)	Mio DM 3,276
Mehrwertsteuer (16 %)	Mio DM 0,524

Gesamtkosten (brutto)	Mio DM 3,800
-----------------------	--------------

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 20 %. Hinzu kommen Kosten für Medienumverlegungen, Lichtsignalanlagen und Grunderwerb.

Für die neue Erschließungsstraße ist der Erwerb von Teilflächen der Flurstücke 2455/8, 2455v, 2455u und 2460 erforderlich. Für die Verbreiterung der Johannisallee müssen Teilflächen der Flurstücke 2456b und 2453/1 erworben werden, für die Verbreiterung der Philipp-Rosenthal-Straße Teilflächen der Flurstücke 2456/1, 2456/2, 2456/4 und 2456/7. Insgesamt handelt es sich um Grunderwerb in der Größenordnung von ca. 1.180 m², für den mit einem Kostenaufwand von ca. 450.000 DM gerechnet werden muss. Die übrigen für die Straßenbaumaßnahme erforderlichen Flächen befinden sich bereits im städtischen Eigentum.

Der Ausbau der Johannisallee zwischen Philipp-Rosenthal-Straße und Straße des 18. Oktober ist eine nach Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Leipzig beitragsfähige Maßnahme (Verbesserung/Erweiterung). Handelt es sich nach dem Ausbau um eine Hauptverkehrsstraße (jetzt Haupteerschließungsstraße), so sind 25 % der beitragsfähigen Kosten auf die Anlieger umzulegen. Kosten für Lichtsignalanlagen sind nicht beitragsfähig. Grunderwerbskosten und die Kosten für die Medienumverlegung sind beitragsfähig, wenn sie auf Grund des Straßenausbaus erforderlich sind.

10. Kinderfreundlichkeit

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen. Die Sicherheit im Straßenverkehrs wird durch die Anlage von Fahrradwegen gewährleistet, die das Fahrradfahren ohne Gefährdung durch den Kraftfahrzeugverkehr ermöglichen. Das Überqueren der Straße und das Erreichen der Straßenbahnhaltestelle wird durch signalgeregelte Fußgängerüberwege in den beiden Kreuzungsbereichen erleichtert. Räume zum Spielen, Sporttreiben und Orte zum Treffen für Kinder und Jugendliche ebenso wie Möglichkeiten für Naturerfahrungen finden sich in ausreichender Anzahl im außerhalb des Bebauungsplans liegenden Teil des Wohngebietes. Der Bebauungsplan hat keine direkten oder indirekten finanziellen Auswirkungen auf Familien oder Kinder. Kinder und Jugendliche konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am Planverfahren beteiligen.

Leipzig, den 20.11.01



Kunz

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANLAGE: PflanzlistePflanzliste 1: Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Pflanzliste 2: Mittel- bis kleinkronige Bäume

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> in Sorten	Rotdorn
<i>Prunus padus</i> "Schloss Thiefurt"	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
<i>Malus spec.</i>	Apfel in Sorten
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Gemeine Birne

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe
<i>Vitis coignetiae</i>	Scharlachwein
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Clematis montana</i>	Bergrebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Chinesischer Blauregen
<i>Wisteria floribunda</i>	Edelblauregen
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein, Selbstklimmer