ICL
INGENIEUR CONSULT
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 67
D-04207 Leipzig
Tel. 0341/4 15 41 0
Fax 0341/4 15 41 11

INGENIEURE + ARCHITEKTEN

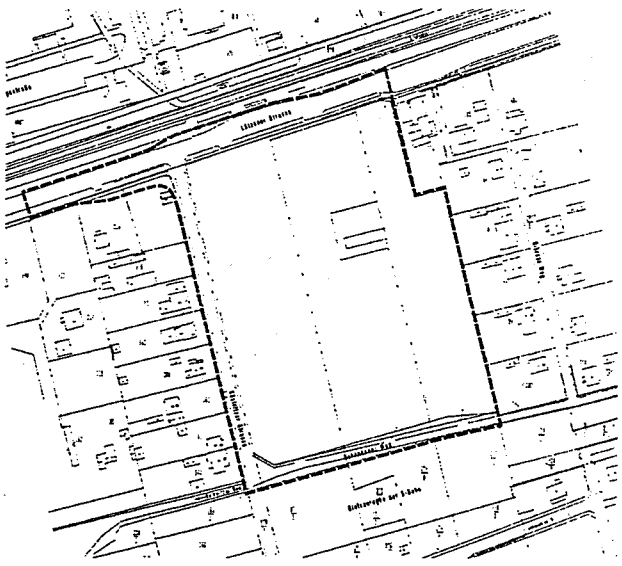
IFN Schmitt GmbH

Elbinger Straße 16
76139 Karlsruhe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187

"Köstritzer Straße" Leipzig-Grünau

Begründung



Auftragnehmer

Leipzig, 30.06.2000

Anlage 3

Inhaltsverzeichnis

0.1	Verfahren	4
0.2	Planungserfordernis	6
0.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
1	**Analyse - Bestand**	**9**
1.1	Topographie/Boden	9
1.2	Altlasten	9
1.3	Vornutzung	10
1.4	Umgebung des Plangebietes	10
1.5	Übergeordnete und begleitende Planungen	12
1.6	Verkehrstechnische Erschließung	13
1.7	Medientechnische Erschließung	13
1.8	Immissionen	14
1.9	Klima	16
2	**Städtebauliche Potentiale**	**17**
3	**Konzept – Städtebauliche Planung**	**17**
3.1	Raumordnung	17
3.2	Art der baulichen Nutzung	18
3.3	Maß der baulichen Nutzung	19
3.4	Bauweise	20
3.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	23
3.6	Verkehrsflächen	24
3.7	Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze)	25
3.8	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	27
3.9	Medientechnische Erschließung	27
3.10	Luftverunreinigung	29
3.11	Lärmimmissionsschutz	29
3.12	Grünorderische Maßnahmen - im Plangebiet	32
3.13	Grünordnerische Ersatzmaßnahmen	34
3.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
3.15	Städtebauliche Flächenbilanz	35
4	**Grünordnung**	**36**
4.1	Grünordnerische Flächenbilanz	36
4.2	Ausgleichsmaßnahmen/Ausgleichsabgabe	38

Abbildungsverzeichnis

(innerhalb der Begründung)

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Umgebung des Plangebietes
3. Integration der Bebauungspläne
4. Gestaltungsplan

Anlage zum Bebauungsplan:

Pflanzenauswahllisten

0.1 Verfahren

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 18.03.1998 den Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 179 „Kirschbergsiedlung – Nördlicher Teil" gefasst. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 187 „Köstritzer Straße", der Bestandteil des o. g. B-Plans ist, wurde aus diesem ausgegliedert und als eigenständiges Verfahren weitergeführt.

Nach Erarbeitung und Diskussion unterschiedlicher Strukturvarianten, mit dem Ziel der Ansiedlung eines Gartenfachmarktes und ergänzender Wohnbebauung, erfolgte am 08.09.98 die Zustimmung des Fachausschusses Planung und Bau, woraufhin am 17.11.98 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und daran anschließend die Einarbeitung der eingegangen Hinweise und Stellungnahmen in den Bebauungsplan.

Die planungsrelevanten Anregungen dieser ersten Beteiligung bezogen sich in erster Linie auf die Größe und Art der Verkaufsflächen und damit auf raumordnerische Belange, Festsetzungen zum Immissionsschutz und die Zahlung einer sogenannten Ausgleichszahlung anstelle eines grünordnerischen Ausgleichs im Plangebiet. Den Hinweisen seitens der Raumordnung wurde durch entsprechende Konkretisierung der Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße und Definition der Verkaufssortimente Rechnung getragen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde im Sommer 1999 ein Schallgutachten erstellt, infolge dessen eine Anpassung der Festsetzungen erfolgen konnte. Bezüglich der Ausgleichszahlung konnte argumentativ die Kompensation des Eingriffs durch die Finanzierung einer ökologisch wirksamen Maßnahme außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. (Darüber hinaus realisiert der Vorhabenträger umfassende Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der äußeren Erschließung, die der Allgemeinheit zugute kommen.)

Mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates in der Sitzung vom 15.02.00 wurde in der Zeit vom 15.02.00 bis zum 14.03.00 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Wesentliche planungsrelevante bzw. planungsändernde Hinweise wurden im Laufe dieses Verfahrensschrittes jedoch nicht vorgebracht, so dass zusammen mit dem in der Ratsversammlung vom 19.04.00 gebilligten Durchführungsvertrag für den Gartenfachmarkt im Aprill 2000 eine Baugenehmigung gemäß § 33 (1) BauGB erteilt werden konnte. Im Durchführungsvertrag wurde u. a. die Errichtung einer Trennwand zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet und die Option zur Errichtung einer Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Köstritzer/Lützner Straße vereinbart. Diese beiden Aspekte sind über das planungsrecht hinaus wichtige städtebauliche Erfordernisse für die Integration und Funktionsfähigkeit

des Plangebietes am Standort.

Aufgrund von Hinweisen aus dem Fachausschuss Planung und Bau und aufgrund inzwischen konkretisierten Vorstellungen seitens des Vorhabenträgers wurde nach der öffentlichen Auslegung der Bereich des allgemeinen Wohngebietes nochmals einer eingehenden Prüfung unterzogen.
Um mehr Abstand zur Lieferzufahrt und Andienungsbereich zu erreichen wurde das nördliche Baufenster im WA geteilt und in Ost-West-Orientierung gedreht. Ergänzend wurde ein zweiter privater Erschließungsweg berücksichtigt. Ferner konnte aufgrund der inzwischen fortgeschrittenen Erschließungsplanung die in der öffentlichen Auslegung im WA noch vorgesehene Retentionsanlage und zugeordnete Fläche für Versorgungsanlagen zugunsten einer allgemein zugänglichen, begrünten Flächen entfallen. Aufgrund der gewünschten inneren Struktur des gesamten Wohngebietes und im Hinblick auf die Funktionalität der an die begrünte Freifläche angrenzenden öffentlichen Stellplätze bzw. Stellplatzes für Sammelcontainer erfolgte eine Verlegung dieses Gesamtbereichs in den nordwestlichen Eckbereich zwischen Köstritzer Straße und Planstraße A. Entsprechend war dazu eine Anpassung bzw. Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen und eine Ausdehnung des südlichen Baufensters in Richtung Osten notwendig. Die überbaubare Grundstücksfläche einschließlich der GRZ blieben dabei in der Summe unverändert.

Vor dem Hintergrund, dass mit diesen durchgeführten Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, zugleich jedoch wesentliche funktionale und ökologische Verbesserung erreicht werden können, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

0.2 Planungserfordernis

Allgemeines Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist neben der stadträumlichen Gestaltung die planungsrechtliche Flächensicherung des Gebietes und standortverträgliche Nutzungsausweisung. In diesem Sinne soll Baurecht für die 2,63 ha große Plangebiet an der Lützner Straße im Stadtteil Leipzig-Grünau geschaffen werden.

Bis zu Beginn der 90er Jahre wurde die Fläche von einer Gärtnerei genutzt und war daher teilweise mit Gewächshausanlagen bestanden. Der Standort wurde jedoch aufgegeben. Inzwischen ist das Areal fast vollständig beräumt, so dass das Gelände als innerstädtische Brache für bauliche Entwicklungen wieder zur Verfügung steht.

Die Projektentwicklungsgesellschaft IFN Schmitt GmbH beabsichtigt als Folgenutzung die Errichtung eines Gartenfachmarktes und Wohnungsbau an diesem Standort. Da bisher kein Gartenfachmarkt im Stadtteil Grünau vorhanden und daher die städtische Nahversorgung in diesem Bereich unterentwickelt ist, werden dem Vorhaben aus wirtschaftlicher Sicht gute Entwicklungschancen eingeräumt. Hinzu kommt, dass es erklärtes städtebauliches Ziel ist, an diesem Standort auf keinen Fall eine beliebige Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zuzulassen, sondern es soll ausdrücklich nur eine den Wohnstandort Grünau aufwertende und positiv ergänzende Nutzung zugelassen werden. Dies wird unterstrichen mit der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans statt eines allgemeinen B-Plan-Verfahrens, das die seitens der Stadt Leipzig befürwortete planungsrechtliche Flächensicherung für den Gartenfachmarkt regelt. Eine beliebige Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen wird damit ausgeschlossen. Ergänzend sollen im Süden des Plangebietes ca. 24 Wohneinheiten entstehen.
Für die Ansiedlung des Gartenfachmarktes und Wohnungsbaus ist parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren nach § 8 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Der FNP weist im gesamten Plangebiet Mischbaufläche aus. Durch die FNP-Änderung soll im nördlichen Planbereich Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" und im Südteil Wohnbaufläche ausgewiesen werden.
Die Kosten, die mit der Realisierung des Vorhabens und der Sicherstellung der inneren und äußeren Erschließung entstehen, sind insgesamt vom Vorhabenträger zu übernehmen. Hinsichtlich des gesicherten Flächenerwerbs wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem derzeitigen Eigentümer der Flächen ein Vorvertrag geschlossen.

Die Flächeninanspruchnahme durch das Sondergebiet, Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, und dem Allgemeinem Wohnen entspricht einem Verhältnis von ca. 3:2. Der gewünschte städtebauliche Charakter für den Standort Kirschbergsiedlung, der in erster Linie durch Einfamilienhausbebauung bestimmt ist, bleibt damit trotz Änderungen des FNP insgesamt gewahrt.

0.3 Räumlicher Geltungsbereich

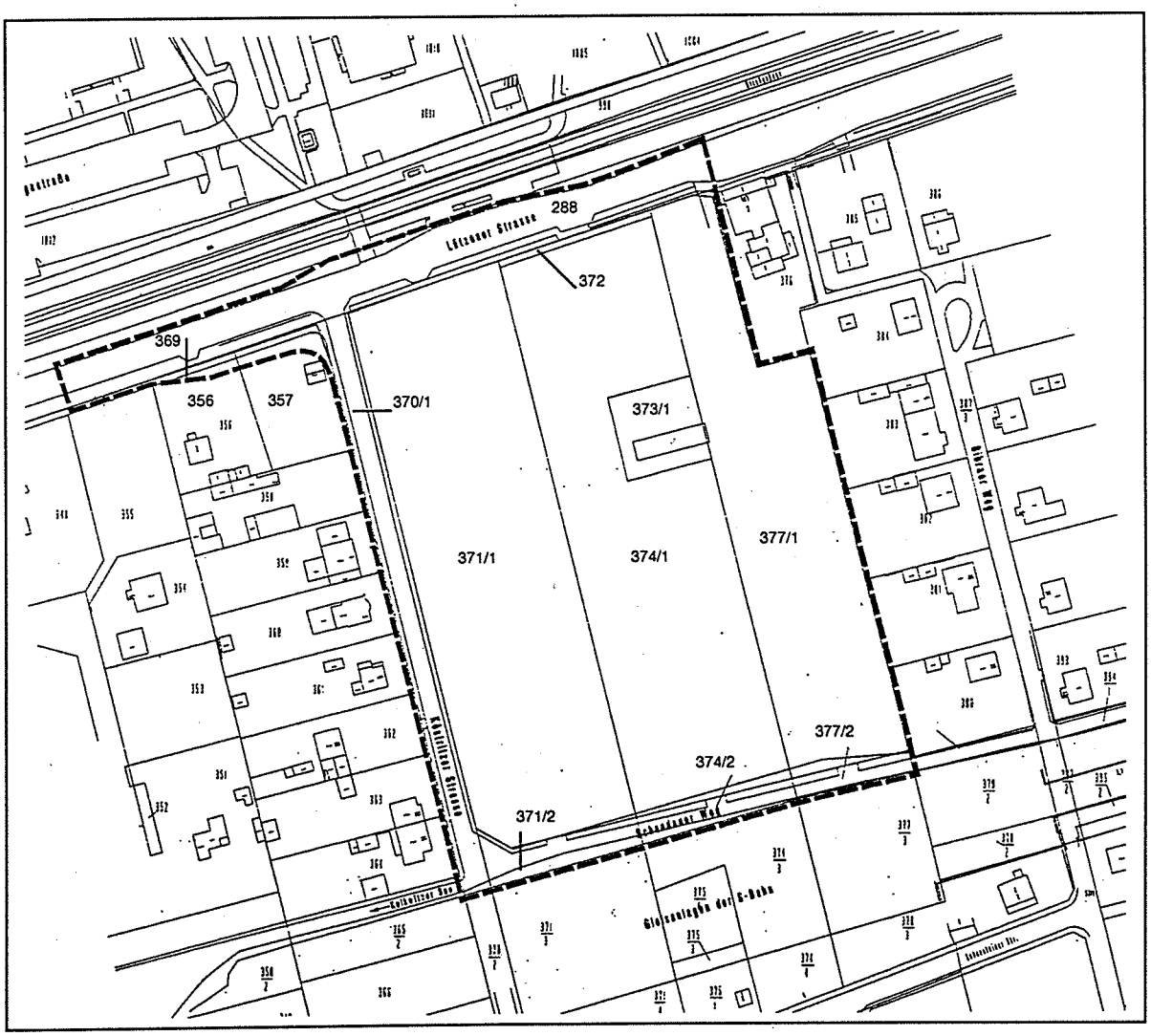


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

Im Norden: durch die geplante nördliche Straßenbegrenzungslinie der ausgebauten Lützner Straße (B87).

Im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Schandauer Wegs.

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 377/1 und verlängert über die Lützner Straße.

Im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze der Köstritzer Straße, ausgeweitet entsprechend der künftigen Straßenbegrenzungslinie der Lützner Straße über Teilflächen der Flurstücke 357, 356 und 369 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 356 und anschließend verlängert über die Lützner Straße

Das Plangebiet mit einer Flächen von 2,63 ha umfaßt die Flurstücke:
Lützner Straße: 288, 369 (teilweise), Köstritzer Straße: 370/1 (teilweise), Schandauer Weg: 371/2, 374/2, 377/2. Die Flurstücke 356, 357 und 369 werden im Zuge des Straßenausbaus teilweise in Anspruch genommen werden.
Als Grundstücksfläche sollen die Flurstücke 371/1, 373, 374/1 und 377/1 einer neuen Nutzung zugeführt werden, wobei im Norden Flächen zum Ausbau der Lützner Straße abzutreten sind.

1 Analyse - Bestand

1.1 Topographie/Boden

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 122 m über NN und ist bis auf einige Geländeunebenheiten (121.50 m - 123 m über NN) ohne auffallende Geländemodellierung.
Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet nicht im Einflussbereich der aktuellen Grundwasserabsenkung durch den Braunkohlentagebau und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.
Im Plangebiet ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Geologisches Alter
Ca. 5 m	Geschiebelehm bzw. –mergel mit eingelagerten Schmelzwassersanden	Quartär, Saalekaltzeit
7 m	Sand und Kies (Flussschotter)	Quartär, Saalekaltzeit
Folgt	Konglomerat	Perm, Rotliegendenzeit

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Schmelzwassersande niederschlagsabhängig mehr oder weniger oberes Grundwasser führen. Den Hauptgrundwasserleiter bilden jedoch die frühsaalezeitlichen Flußschotter. Aufgrund der geologischen Schichtung ist von einer Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nur bedingt auszugehen.
Als Besonderheit existiert innerhalb des Plangebietes ein Brunnen, der den Hauptgrundwasserleiter in der Schicht der frühsaalekaltzeitlichen Flußschotter erschließt und dessen Nutzung im Zuge der Erschließungsplanung zu klären ist. Die Wasserstände im Brunnen sind bei ca. 9,18 m unter Messpunkt mittleren Grundwasserständen zuzuordnen und unterliegen normalen hydrologischen Schwankungen.

1.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Meldepflicht bei auftretendem Verdacht von Altlasten (z. B. organoleptische Auffälligkeiten) wird im Bebauungsplan unter Hinweisen aufgenommen.

1.3 Vornutzung

Das Gelände diente früher einer Gärtnerei und war neben der gärtnerischen Freiflächennutzung mit Gewächshäusern bestanden. Seit 1993 liegt die Fläche brach, so dass inzwischen die Gebäude und ehemaligen Gewächshausanlagen bis auf unwesentliche Reste beräumt werden konnten. Das Areal dient heute - als Brachfläche ungenutzt - lediglich als unkontrollierter Müllabladeplatz und bedarf von daher dringend der städtebaulichen Neuordnung und Nutzungszuführung.

1.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes - mitten im Stadtteil Leipzig-Grünau - wird im wesentlichen durch folgende Nutzungen und Funktionen bestimmt:

- ehem. Kasernengelände, Umnutzung zu Wohnzwecken und Gewerbe
- Gewerbe/ Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)
- Einzel- und Doppelhausbebauung in der Kirschbergsiedlung
- Geschosswohnungsbau (Plattenbauweise)-WK 7

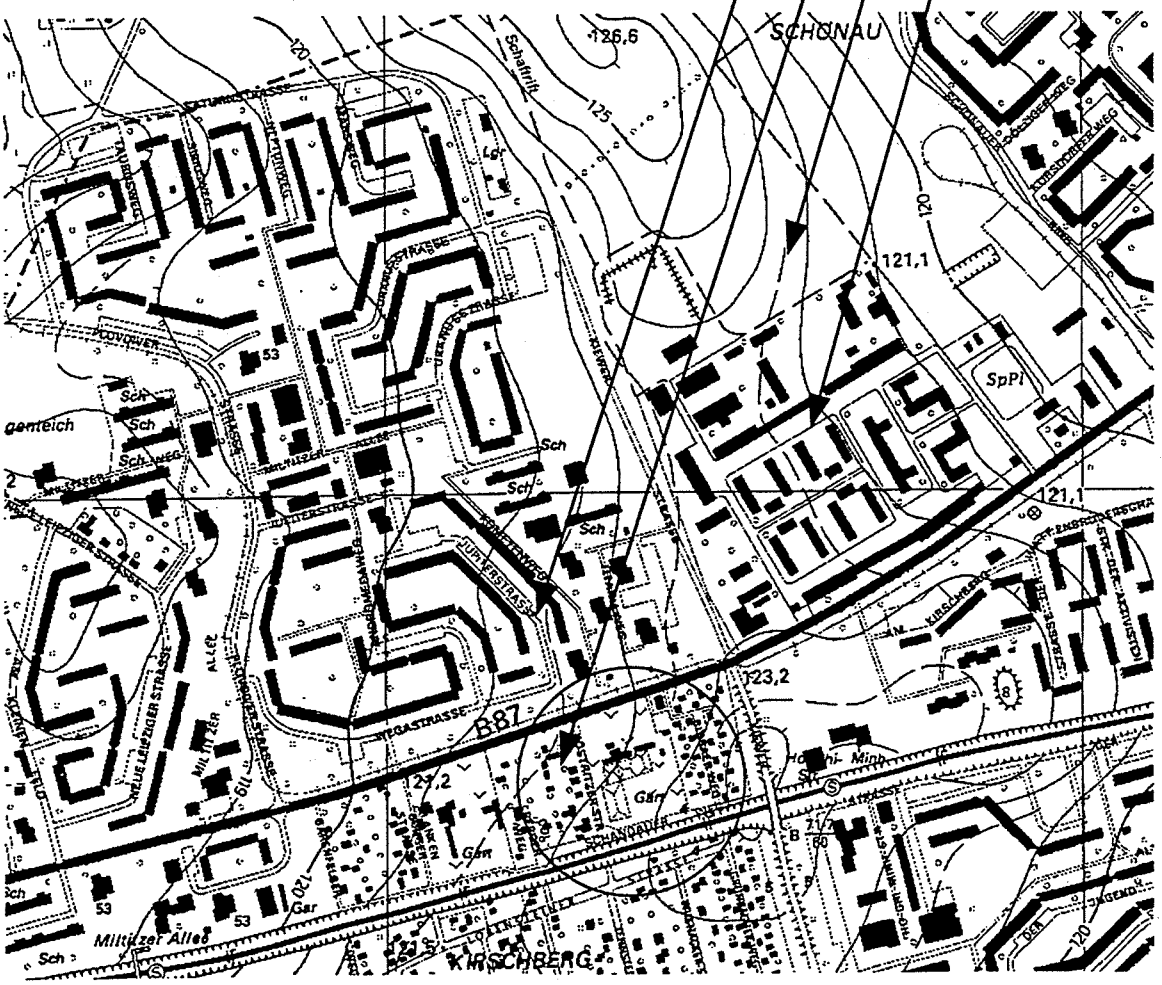


Abbildung 2: Umgebung des Plangebietes

Die Nutzungen im Umkreis des Plangebietes sind damit sowohl in ihrer Nutzungsart als auch spezifischen Flächeninanspruchnahme heterogen angelegt. Großflächige Flächennutzungen durch Gewerbe und Einzelhandel liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Flächen unterschiedlicher Größenordnung des Wohnungsbaus.

1.5 Übergeordnete und begleitende Planungen

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Stand 1994) ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Nutzungsmischung von großflächigem Einzelhandel als Sondergebiet und Allgemeinem Wohngebiet auf dieser Fläche ist parallel zum Verfahren des Bebauungsplans eine entsprechende Änderung des FNP erforderlich.

Bebauungsplanung

Das Plangebiet lag als Teilfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 179 "Kirschbergsiedlung - nördlicher Teil". Für den B-Plan Nr. 179 wurde bisher der Verfahrensschritt „Aufstellungsbeschluss" durchgeführt. Das Plangebiet wurde aufgrund konkreter Planungsabsichten als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187 „Köstritzer Straße" ausgegrenzt und wird in diesem Planverfahren separat entschieden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage selbstverständlich weiterhin als integrativer Bestandteil der Kirschbergsiedlung zu betrachten. Entsprechend sind die grundsätzlichen Prämissen und Entwicklungsziele der Kirschbergsiedlung als "rahmengebend" in dieser Planung zu berücksichtigen.

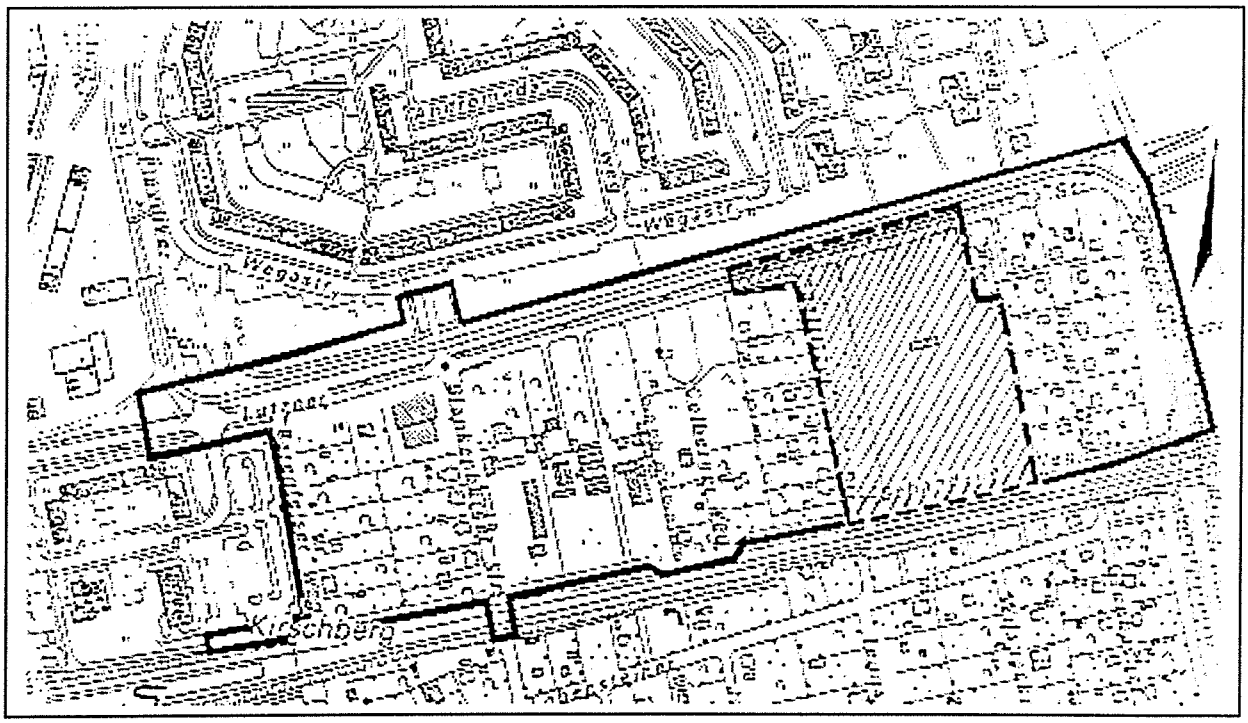


Abbildung 3 Integration der Bebauungspläne
Nr. 179 "Kirschbergsiedlung - nördlicher Teil" und
Nr. 187 "Köstritzer Straße"

1.6 Verkehrstechnische Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt von der Lützner Straße aus über die Köstritzer Straße. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes und weiterer Anlieger entlang der Lützner Straße ist der Ausbau der hier innerorts verlaufenden Bundesstraße 87 als mehrspurige Fahrbahn mit Straßenbahntrasse, Abbiegespuren, Fuß-/Radwegen und Straßenbegleitgrün vorgesehen. Um den Verkehrsfluss nicht unnötig zu behindern, hat die gebietsinterne Erschließung ausschließlich über die vorhandene Straßenanbindung der Köstritzer Straße zu erfolgen. Grundstückszufahrten direkt von der Lützner Straße aus sind nicht möglich.

Im Rahmen der allgemeinen Stadtentwicklungsplanung ist weiterhin eine Radwegverbindung - zwischen Innenstadt und Kulkwitzer See - im Süden des Plangebietes geplant. Der Ausbau des Schandauer Wegs hat daher künftig neben der Erschließung der benachbarten Anlieger auch diese Funktion zu berücksichtigen.

Parallel zum Schandauer Weg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches die S-Bahntrasse zur Erschließung des Stadtteils Grünau. Der Gleiskörper befindet sich in ca. 4 m Tiefenlage – als Trog – zum Plangebiet. Als prägender Standortfaktor ist die S-Bahn insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beachten.

1.7 Medientechnische Erschließung

Zur Klärung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurde eine Voranfrage an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger gestellt. Die Ergebnisse wurden den Ausführungen zugrunde gelegt. Demnach stellt sich die medientechnische Erschließungssituation derzeit wie folgt dar:

Wasserversorgung (Trink-/Löschwasser)

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann nicht über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 in der Köstritzer Straße bzw. Lützner Straße erfolgen. Es sind hier zusätzliche Ausbaumaßnahmen notwendig. (siehe auch Punkt 3.8)

Abwasserentsorgung (Schmutz-/Regenwasser)

Das Plangebiet ist abwasserseitig derzeit nicht erschlossen. Die Erschließung hat künftig im Trennsystem zu erfolgen. Ebenfalls sind hier ergänzende Ausbaumaßnahmen erforderlich. (siehe auch Punkt 3.8)

Energie/Telekommunikation

Die Versorgungsleitungen der Energie- und Kommunikationsträger wie Gas, Strom, Telekommunikation liegen in der Lützner Straße und teilweise in der Köstritzer Straße vor.
Weiterhin besteht die Möglichkeit, das Plangebiet über die in der Lützner Straße liegenden Leitungen mit Fernwärme zu versorgen. (siehe auch Punkt 3.8)

1.8 Immissionen

Für die gesamte Kirschbergsiedlung, nördlicher Teilbereich, wurde im Auftrag der Stadt Leipzig bereits im November 1997 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Einschätzung der Lärmimmission für das Gebiet erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der für den Standort maßgeblichen Geräuschquellen Lützner Straße/Kiewer Straße und Gleisanlagen der S-Bahn. Bezogen auf die genannten Lärmemissionsquellen wurden Schallimmissionspegel für den gesamten Siedlungsbereich ermittelt.
Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Kirschbergsiedlung im nördlichen Bereich insbesondere durch Schallimmissionen der stark frequentierten Lützner Straße bzw. Kiewer Straße und im Süden durch den S-Bahn-Verkehr stark vorbelastet ist.
Die folgende Tabelle zeigt die quantifizierten Werte im Verhältnis zu schalltechnischen Orientierungswerten (DIN 18005) und Grenzwerten (16. BImSchG), die aus Sicht des Immissionsschutzes für allgemeine Wohngebiete angenommen werden sollten. Der Vergleich der Immissionswerte für die Nutzung im Sondergebiet wird ergänzend aufgeführt, wurde im o. g. Immissionsgutachten jedoch nicht berücksichtigt.

Nutzungsart (BauNVO)	Orientierungswerte (DIN 18005)		Immissionsgrenzwert (16. BImSchV)		Beurteilungspegel (ermittelt)*	
	- Tag -	- Nacht -	- Tag -	- Nacht -	- Tag	- Nacht -
WA	55 dB (A)	45 dB (A)	59 dB (A)	49 dB (A)	55-60 dB (A)	50-55 dB (A)
SO	45-65 dB (A)	35-65 dB(A)	-	-	70 dB (A) $_{max}$	60 dB (A) $_{max}$

* Durchschnittliche Werte bezogen auf das gesamte Untersuchungsgebiet.

Die laut FNP vorgesehene Einordnung des Untersuchungsgebietes als Fläche für Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO wird aus schalltechnischer Sicht kritisch gesehen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil überschritten werden. Die Nutzung des Sondergebietes ist dagegen an diesem Standort von

den schalltechnischen Belastungen her denkbar, wenn zusätzlich nicht entscheidend mehr Schallemissionen mit der Gewerbeansiedlung erzeugt werden.
Aufgrund dieser Situation ist absehbar, dass insbesondere bei einer Entwicklung der Plangebietsfläche als Wohngebiet schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden.

Im allgemeinen kommen bei derartigen Immissionsvorbelastungen aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Hauptlärmquellen wie Lärmschutzwände zur Anwendung. Im vorliegenden Fall kommt das Aufstellen von Lärmschutzwänden um das Wohngebiet und das Untersuchungsgebiet, die eine Höhe von 3 – 4 m erreichen müssen, um schalltechnisch wirksam zu werden, jedoch nicht in Betracht. Ausgehend von der geringen Größe des Plangebietes und der vorhandenen städtebaulichen Situation würden derartige Maßnahmen des Immissionsschutzes insgesamt zu erheblicheren städtebaulichen Beeinträchtigungen der gesamten Kirschbergsiedlung führen. Der Standort wäre unter diesen Bedingungen aufgrund der räumlichen Abschottung, Verschattung und Isolierung der Wohnbebauung nicht entwickelbar und würde zu einer nicht tragfähigen Verschlechterung der städtebaulichen Situation für die vorhandene Wohnbebauung führen. Diese Variante wird daher abgelehnt.
(Hinsichtlich der Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen siehe zusätzlich Ausführungen unter Punkt 3.11 Immissionsschutz)
Da das geplante Sondergebiet schalltechnisch weniger kritisch betrachtet werden muss, ist mit vorliegender Planung insbesondere für die geplante Wohnbebauung eine akzeptable Gesamtlösung zu sichern.

Eine erste wesentliche Verbesserung des Status Quo ist durch die lärmabschottende Wirkung des Baukörpers des Gartenfachmarktes gegenüber den Lärmbelastungen der Lützner Straße für den Wohnungsbau – analog der Funktion einer aktiven Lärmschutzwand - zu erwarten.
Alternativ wurde im Vorfeld der Planung der Vorschlag einer Ausweisung der Kirschbergsiedlung, nördlicher Teil, als Mischgebiet diskutiert und aufgrund von städtebaulichen Gründen abgelehnt. Das Gebiet allein aufgrund der vorhandenen Schallimmissionen in diesem Bereich die wohnbelastende Nutzungsmöglichkeit eines Mischgebiets festzusetzen wurde abgelehnt, da der vorhandene und für gut befundene Wohngebietscharakter der Kirschbergsiedlung geschützt und gesichert werden soll.
Der Aspekt der Standortvorbelastung durch Schallimmissionen wird daher zugunsten der vorhandenen Nutzung und des städtebaulich gewünschten, von Wohnungsbau dominierten Gebietscharakters zurückgestellt. Insofern wird in Kenntnis der Immissionsschutzproblematik das Planungsziel Wohnen für den Standort festgesetzt und als berechtigt angesehen.

Biotopbestand

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine großflächige Ruderalflur unterschiedlicher Ausprägung. Während im südlichen Teil ausdauernde Ruderalfluren mit einem potentiell hohen Biotopwert vorherrschen, befindet sich an der Lützner Straße eine Schotterfläche, die noch bis vor kurzem als Lager- und Gewerbefläche genutzt wurde. Nach der Nutzungsaufgabe haben sich auf dem Schottermaterial großflächig Pionierfluren ausgebreitet, die einer hohen Dynamik unterliegen. Der Sukzessionsfolge entsprechend werden sich ausdauernde Ruderalgesellschaften auf dieser Fläche etablieren.
An den Grundstücksgrenzen und zum S-Bahn-Damm hin befinden sich kleinflächig ruderale Gebüsche. Deren ökologischer Wert ist durch den Gehölzbau (Ziergehölze) sowie den geringen Saumbereich gering bis mittel einzustufen. Größtenteils gehen die bestehenden Hecken aus Ziergehölzpflanzungen hervor. Nennenswerter Baumbestand existiert im Plangebiet nicht.

1.9 Klima

Das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans besitzt eine untergeordnete stadtklimatische Bedeutung. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte des Umfeldes und der Immissionsbelastung ist von einem ausgeprägten Stadtklima auszugehen.
Das Plangebiet ist umgeben von den Geschosswohnungsbauten der Großwohnsiedlung Leipzig-Grünau. Nur nach Süden besteht eine unverbaute Verbindung zu der windoffenen Ackerlandschaft, die aber durch die Böschungen der S-Bahn-Trasse klimatisch nicht zum Tragen kommt.
Aufgrund der höheren Flächenanteile an Vegetationsstrukturen ist mit kleinräumigen Austauschzirkulationen besonders in den Abend- und Morgenstunden zu rechnen, deren Eindringtiefe aber gering ist. Das mikroklimatische Flurwindsystem wird sicherlich durch die baubedingten Düseneffekte im Bereich des Geschosswohnungsbaus und durch das gesamtstädtisch wirkende Flurwindsystem vollständig überlagert.
Das Plangebiet ist damit als ein klimatischer Gunstbereich anzusehen. Mögliche klimatische Ausgleichswirkungen auf die benachbarten dicht bebauten Bereiche sind aufgrund der angrenzenden Verkehrstrassen und der Barrierewirkung der Plattenbauten nicht zu erwarten. Der breite Straßenraum der Lützner Straße ist in der Stadtklimauntersuchung als eine Ventilationsbahn lokaler Bedeutung ausgewiesen.
Im Zuge der geplanten baulichen Nutzung ist daher nicht mit bedeutenden klimatischen Veränderungen für die Umgebung zu rechnen.

2 Städtebauliche Potentiale

- Die Fläche stellt heute eine großflächige innerstädtische Fläche dar, die prinzipiell günstig für die Ansiedlung einer Gewerbenutzung ist.
- Das Gelände ist aufgrund der Erschließung über die künftig ausgebaute Lützner Straße, den vorhandenen Anschluss an das Straßenbahn- und Busnetz und die Nähe zur S-Bahn ausgesprochen verkehrsgünstig angebunden.
- Aufgrund der Lage in hochverdichteter Umgebung (Stadtteil Grünau) und dem Fehlen von Einzelhandelseinrichtungen der geplanten Art (Gartenfachmarkt) im Umkreis, ist ein Bedarf an Gartenmarktartikeln zu erwarten.
- Die vorgesehene Wohnnutzung entspricht der umgebenden Nutzung an diesem Standort und stellt eine sinnvolle Ergänzung dar.

3 Konzept – Städtebauliche Planung

3.1 Raumordnung

Das vorliegende Konzept entspricht den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans. Insbesondere folgende Punkte sind in diesem Zusammenhang zu nennen:
Vorrang der Erneuerung des Siedlungskörpers und Nutzung von brachgefallenen Flächen gegenüber einer Flächenneuausweisung außerhalb von zusammenhängend bebauten Gebieten.
Großflächiger Einzelhandel ist im Oberzentrum Leipzig grundsätzlich zulässig und erfolgt daher in Anpassung an die Ziele der Raumordnung.
Diese Ansiedlung hat jedoch in Abstimmung mit dem Einzugsgebiet zu erfolgen, wobei der Stadtteil Grünau mit rund 80.000 Einwohnern ein ausreichend großes Potential in direkter Umgebung des Plangebietes sichert. Bei der geplanten Größe des Gartenfachmarktes mit weniger als 5.000 m² Verkaufsfläche ist das Vorhaben Gartenfachmarkt im Verflechtungsgebiet der Stadt Leipzig als untergeordnet zu betrachten.
Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die zentralörtlichen Versorgungszentren sowie die verbrauchernahe Grundversorgung lassen die typischen Sortimente eines Gartenfachmarktes (überwiegend geringe Innenstadtrelevanz) nicht erwarten.
Im Einzelnen wird das Gesamtvorhaben, bestehend aus Sondergebiet und Allgemeinem Wohngebiet, mit den folgenden planerischen Vorgaben grundsätzlich erst ermöglicht und zugleich in seinen Auswirkungen städtebaulich verträglich eingepasst.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsfläche ist so zu organisieren, dass zwei unterschiedliche Nutzungen ohne gegenseitige Beeinträchtigung sowie mit zu minimierenden Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen angeordnet werden können.

Sondergebiet

Auf der Fläche entlang der Lützner Straße soll ein Gartenfachmarkt angesiedelt werden. Dieser Bereich ist als Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt festgesetzt, da ein Vorhaben dieser Größenordnung in Bezug auf die Verkaufsflächen nur in Gebieten dieser Nutzungsart zulässig ist.

Die Textlichen Festsetzungen werden durch Definition von Sortimenten konkretisiert und damit eine Nutzungskonkurrenz zu anderen Einzelhandelsstandorten im Kundeneinzugsgebiet ausgeschlossen.

Es wird ferner eine maximale Verkaufsfläche von kleiner **5.000 m²** festgesetzt. Diese setzt sich zusammen aus der Verkaufsfläche innerhalb des Baufensters und der Freiverkaufsfläche von maximal **800 m²** auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nordöstlich des Baufensters. Eine größer dimensionierte Verkaufsfläche an diesem Standort ist städtebaulich nicht integriert und kann aus raumordnerischer Sicht nicht vertreten werden.

Für die innenstadtrelevanten Beisortimente wird hier anteilig eine Verkaufsfläche maximal von **700 m²** festgesetzt. Zur wirtschaftlichen Sicherung des Gartenfachmarktes kann auf diese Beisortimente nicht vollständig verzichtet werden. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche kann jedoch einerseits der übliche Verkaufsstandard gewahrt werden, ohne dabei gravierende zentrenschädigende Auswirkungen zuzulassen.

Damit ist die Ansiedlung einer beliebigen Ansiedlung von Großflächigem Einzelhandel und eine nachhaltig negative Entwicklung auf die Zentrenstruktur des Versorgungsraums Leipzig-West ausgeschlossen. Die städtebaulich gewünschte Entwicklung ist gesichert.

Allgemeines Wohngebiet

Im südlichen Bereich ist der Bau einer kleinen Wohnsiedlung mit ca. 24 Wohneinheiten in Ergänzung zur benachbarten Wohnbebauung vorgesehen. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) wie Anlagen für sportliche Zwecke, der Versorgung des Plangebietes dienende Läden und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig, da sie nicht dem gewünschten Charakter des ohnehin relativ kleinen Wohngebietes entsprechen und zusätzlich keine Nutzungskonkurrenz zu vorhandenen Angeboten in Nähe des Plangebietes entstehen soll.

Notwendig ist die eindeutige Trennung der beiden Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen. Dies hat über die Flächengliederung hinaus durch notwendige Lärmschutz- und Sichtschutzmaßnahmen zu erfolgen. Ebenso sind die beiden Nutzungsbereiche eigenständig zu strukturieren und städtebaulich zu gestalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten ist es Ziel jeder Planung, den Versiegelungsgrad von Flächen über die Festsetzung der GRZ auf notwendige Funktionsflächen zu begrenzen. Andererseits müssen die festgesetzten Obergrenzen auch dem angestrebten städtebaulichen Nutzungszweck entsprechen.

Sondergebiet - Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (Gartenfachmarkt):

Die Nutzflächen des Gartenfachmarktes sind aufgrund erprobter Nutzungskonzepte in ihrer Zuordnung und Flächeninanspruchnahme fixiert. Das Gebiet gliedert sich daher in drei wesentliche Bereiche: Verkaufsflächen (Gebäude, Überdachung, befestigte Freifläche), Andienungsbereich, Stellplatzflächen. Bei den Verkaufsflächen, dem Andienungsbereich und den Fahrwegen zwischen den Stellplätzen ist aufgrund der intensiven Nutzung eine Versiegelung von 100% anzusetzen. Die PKW- und Fahrradstellplätze werden dagegen mit nur teilversiegelnden Belägen befestigt, so dass hier neben den Flächen für Grün- und Baumpflanzungen Oberflächenwasser versickert werden kann.

Grundsätzlich gilt im Plangebiet der Ansatz, notwendige Flächen des Einzelhandels im Norden des Plangebietes komprimiert zusammenzufassen und damit die innerstädtische Lage der Brachfläche entsprechend intensiv zu nutzen. Dadurch soll einer weiteren Flächenentwicklung auf der „grünen Wiese" entgegengewirkt werden.

Im Süden des Plangebietes wird dagegen der maximal mögliche Versiegelungsgrad entschieden niedriger angesetzt. Dies beruht zum einen auf dem städtebaulich gewünschten

baulich aufgelockerten Wohnbebauung, die mit der Flächenreservierung für Gärten und sonstige Freiflächennutzung im Wohngebiet verbunden ist. Hinzu kommt die grundsätzlich geringere Nutzungsintensität der Freiflächen, die durch Vorgabe der GRZ gesichert ist.

Geschoßfläche

Für eine Geschossfläche ab 5.000 m² ist für Großflächigen Einzelhandel gemäß UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die derzeitige Planung des Gartenfachmarktes mit ca. 4.660 m² liegt unterhalb dieses Schwellenwertes. Da mit vorliegender Planung jedoch investorenunabhängiges Planungsrecht geschaffen wird und städtebaulich nur eine maximale Größe für einen Gartenfachmarkt verträglich ist, ist eine Begrenzung der Geschossfläche für das Sondergebiet erforderlich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von Firsthöhen erfolgt unter der Maßgabe die neu entstehende Bebauung in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einzupassen.

Anzahl der Geschosse

Für die Baufelder des allgemeinen Wohngebietes wird die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Sinne der städtebaulichen Einpassung der Neubauten in den vorhandenen Charakter der Kirschbergsiedlung „nördlicher Teil" getroffen.

Dachform

Die Festsetzung der Dachformen erfolgt ebenfalls unter Aspekten der gestalterischen Integration der Gebäude in die Formensprache der Umgebung.

3.4 Bauweise

Durch Baugrenzen werden Baufelder im Plangebiet umrissen, die einerseits eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherstellen, zugleich jedoch ausreichend Spielraum für die endgültige bauliche Anordnung der Räume und Gebäude durch den Architekten lassen.
Mit Blick auf eine sinnvolle Gesamtentwicklung des Plangebietes erfolgt die räumliche Orientierung der frequentierten, intensiven Gewerbenutzung nach Norden zur Lützner Straße hin, um im Süden einen geschützteren Bereich zu ermöglichen. Baukörper des Gartenfachmarktes erfüllt als Riegel zwischen den Nutzungsarten diese abschirmende Funktion.

Gartenfachmarkt

Um den Bau des Gartenfachmarktes insbesondere in seinen Längenausdehnungen zu ermöglichen, ist es notwendig, abweichende Bauweise festzusetzen.

Die gestalterischen Fixpunkte für den Gartenmarkt sind durch verkaufslogistisch erprobte Konzepte (Hallenbaukörper, Freifläche) und notwendigen Stellplatzbereiche im wesentlichen definiert und werden im Plangebiet entsprechend angeordnet.

Die **Verkaufsfläche** (VK) des Gartenfachmarktes gliedert sich im einzelnen in drei Bereiche:

- Verkaufshalle (Warm- und Kalthaus mit integrierten Sozialräumen) — ca. 3.410 m² VK
- Überdachte Freifläche — ca. 785 m² VK
- Freiverkaufsfläche (Gartenmarkartikel und Pflanzen im Bereich östlich des Kundenparkplatzes) — ca. 800 m² VK

Die Summe der Verkaufsflächen bleibt mit max. 4.995 m² Verkaufsfläche (VK) unterhalb von 5.000 m² Verkaufsfläche und ist, um hier diese Größenordnung zu garantieren, entsprechend festgesetzt. Anteilig davon wird eine maximale Verkaufsfläche von 700 m² für Beisortimente festgesetzt. Zur wirtschaftlichen Sicherung des Gartenfachmarktes kann auf diese Beisortimente nicht vollständig verzichtet werden.

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche kann einerseits dieser übliche und wirtschaftlich erforderliche Verkaufsstandard gewahrt, andererseits die Einordnung des Standortes in das Zentrenkonzept der Stadt Leipzig verträglich gesichert werden. Die Verkaufsflächen sind weiterhin mit einer differenzierten Definition der Einzelhandelssortimente konkretisiert, so dass eine Nutzungskonkurrenz zu anderen Großflächigen Einzelhandelsstandorten im Kundeneinzugsgebiet ausgeschlossen ist.

Damit ist die Ansiedlung einer beliebigen Ansiedlung von Großflächigem Einzelhandel und eine nachhaltig negative Entwicklung auf die Zentrenstruktur des Versorgungsraums Leipzig-West ausgeschlossen.

Als zweite wichtige flächenbezogene Komponente bei der Betrachtung von großflächigem Einzelhandel ist die Geschossfläche hier des Gartenfachmarktes zu bewerten.

Die **Geschossfläche** (GF)des Gartenfachmarktes setzt sich nach gegenwärtigem Planungsstand wie folgt zusammen:

- Neben-/Sozialräume ca. 300 m² (GF)
- Warmhaus ca. 2.330 m² (GF)
- Kalthaus ca.. 1.300 m² (GF)
- Eingangszone ca. 50 m² (GF)
- Überdachte Freifläche ca. 780 m²

Gemäß UVPG ist für Sondergebietsflächen mit großflächigem Einzelhandel ab einer Geschossfläche von 5.000 m² die Durchführung einer UVP erforderlich. Die Geschossfläche in vorliegender Planung beträgt insgesamt ca. 4.760 m² . Demzufolge ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für diesen Standort notwendig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Sinne der Rechtssicherheit eine Geschossfläche von weniger als 5.000 m² festgesetzt.
(vgl. Ansichten Grundriss, Schnitte, Ansichten)

Der Baukörper soll laut Vorhabenplanung in Anlehnung an traditionelle Gewächshausarchitekturen als Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt werden. Zur Lützner Straße hin soll das Gebäude offen und versehen mit den großen Glasflächen „einsichtig" wirken. Im Anlieferbereich bestimmen dagegen geschlossene, nutzungsorientierte Fassaden den Baukörper. Eine Begrünung dieser Fläche ist festgesetzt.
Hinzu kommen als nicht überbaubare Grundstücksflächen Funktionsflächen zur Andienung des Gartenfachmarktes und eine Freiverkaufsfläche. (Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung ausgewiesen.)

Wohnungsbau

Der Bereich allgemeines Wohnen soll unabhängig vom Gartenfachmarkt entwickelt werden. Vorgesehen sind in diesem Bereich rund 26 Wohneinheiten alternativ in Form von Einzel- oder Doppelhausbebauung und Hausgruppen. Diese Festsetzung erfolgt einerseits in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung der Nachbarschaft, andererseits können damit auch heute übliche, kostengünstigere Reihenhäuser errichtet werden.
Um die Dichte dieses Wohngebietes städtebaulich angemessen zu gestalten, wird für die Reihenhausgruppen eine maximale Gebäudelänge von 22 m festgesetzt. Diese durchgehende Gebäudelänge entspricht ungefähr 3-4 zusammenhängenden Gebäudeeinheiten.
(vgl. Ansichten, Schnitte zur Wohnbebauung)

Die Möglichkeit der flexiblen Bauweise soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt bewusst noch offen gehalten werden, da derzeit noch keine endgültigen Planungen vorliegen, sich letztlich aus den verschiedenen Möglichkeiten jedoch keine wesentlichen Unterschiede für die städtebauliche Dichte im Plangebiet ergeben.

Weiterhin ist die Anordnung der Baufelder so gewählt, dass durch Süd-Ausrichtung bzw. Westausrichtung der Gebäude Wintergärten für einen Teil der Bebauung eine energetisch sinnvolle Ergänzung darstellen und damit als ökologischer Beitrag in der Bebauung berücksichtigt werden können. Parallel dazu ergibt sich die günstige Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie, z. B. durch Kollektoren. Der Gestaltungsplan zeigt dazu eine mögliche Bebauungsvariante.

Weitere Festsetzungen im Sinne des Bauordnungsrechts hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachgestaltung und Aussagen zur Fassaden- und Dachgestaltung sind in Anlehnung zur umgebenden Wohnbebauung getroffen. Auf Grundlage dieser Mindestfestsetzungen erfolgt die Einpassung dieser neuen Siedlungseinheit zwischen den vorhandenen zwei Wohnbereichen. Damit wird der städtebaulich gewünschte Charakter der Kirschbergsiedlung im rückwärtigen Bereich zur Lützner Straße sinnvoll ergänzt und der Wohnungsstandort insgesamt gestärkt.

3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet ist in Ergänzung zu den baulich gefassten Verkaufsflächen eine Freiverkaufsfläche, die je nach saisonalem Bedarf als Freiverkaufsfläche für Pflanzen und Gartenmarktartikel oder eventuell auch als Pflanzfläche für Großpflanzen genutzt werden kann. Die Fläche kann entsprechend ihrer Funktion teilversiegelt werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, das Angebot des Gartenfachmarktes insgesamt attraktiv abzurunden und die Schauseite des Gartenfachmarktes auf diese Weise positiv zu ergänzen.

Weiterhin ist grundsätzlich bei jeder baulichen Maßnahme im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch z. B. Nebenanlagen, Stellplätze oder andere untergeordnete Funktionsflächen die Freihaltung von Flächen festgesetzt, die als eigenständige Flächen mit Pflanzgebot in der Planzeichnung dargestellt sind. Diese Forderung ist notwendig, um neben den baulichen auch die wesentlichen grünplanerischen Strukturen und Maßnahmen zu realisieren. Nur unter Beachtung beider Aspekte kann eine attraktive Entwicklung dieser Flächen gewährleistet und ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen ermöglicht werden.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Lützner Straße über die Köstritzer Straße in Plangebiet. Im Sinne der städtebaulich-räumlichen Wahrnehmung ist die Nutzungsintensität der Verkehrsflächen und die Nutzungstrennung der Bereiche durch ein abgestuftes Erschließungssystem der straßentechnischen Erschließung zu erweitern.
Vorab ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass nach dem Verursacherprinzip der Vorhabenträger für notwendige Maßnahmen der inneren und äußeren Erschließung im Zuge seiner Vorhabenrealisierung aufzukommen hat.

3.6.1 Allgemeine Straßenverkehrsfläche

Aus verkehrstechnischer Sicht ist vor allem der Knotenausbau der Lützner Straße zu nennen, der neben dem allgemeinen PWK-Verkehr auch den LKW-Andienungsverkehr für den Gartenfachmarkt regeln muss.
Auf Grundlage der Straßenkonzeption des Amtes für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig erfordert der erweiterte Straßenquerschnitt im Zuge der Ausbauplanung für die Lützner Straße (Bundesstraße) Flächenabtretungen der Flurstücken 371/1, 374/1, 356, 357, 377/1 im Norden des Plangebietes von ca. 540 m². Beim Ausbau der Lützner Straße ist zu beachten, dass in Funktion einer Bundesstraße auch mit dem Bau der Interimslösung, der die Erschließung des Gartenfachmarktes sichert, der allgemeine Verkehrsfluss zu gewährleisten ist. Direkt mit dem Ausbau der Lützner Straße ist ebenfalls der Umbau der anschließenden Köstritzer Straße im Knotenbereich verbunden. Der Gestaltungsplan zeigt schematisch den Ausbau des Verkehrsknotens Köstritzer Straße/Lützner Straße mit der geplanten 1. Ausbaustufe, die die notwendige Erschließung des Plangebietes und die Funktionsfähigkeit des Verkehrsknotens für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Flächen, die bis zum Endausbau der Lützner Straße nicht in Anspruch genommen werden, werden als Grünflächen angelegt. (Da möglichst zügig mit der Realisierung des Gesamtvorhabens begonnen werden soll, wird bereits parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Straßenplanung erarbeitet.)
Für die übergeordnete planungsrechtliche Flächensicherung wurde im vorliegenden Bebauungsplan jedoch bereits der maximale Flächenbedarf für den Endausbau der Lützner Straße zugrunde gelegt. Grundlage dafür sind Voruntersuchungen des Amtes für Verkehrsplanung. Die notwendigen Flächen für den Endausbau an der Straße werden damit vorgehalten und gesichert.
Weiterhin wurde aufgrund der Funktion der Lützner Straße als innerstädtische Bundesstraße die Möglichkeit für Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, da diese den Verkehrsfluss unnötig

behindern würden. Die Erschließung des Gartenfachmarktes hat über die Köstritzer Straße zu erfolgen.

Die Köstritzer Straße wird im Zuge der Vorhabenrealisierung auch im südlichen Verlauf auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5.50 m mit beidseitigem Fußweg erweitert werden. Zu berücksichtigen sind auf Höhe des Gartenfachmarktes die voneinander getrennten Zufahrtsbereiche für den Kunden- und Lieferverkehr.

3.6.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Das angrenzende Wohngebiet soll straßenseitig mittels Ringschluss der Planstraße A als Mischverkehrsfläche erschlossen werden.
Bei einer maximalen Flächeninanspruchnahme der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Zuge des Straßenausbaus sind als verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenverlauf der Planstraße A mindestens zwei Baumstandorte vorzusehen. Sollte es im Zuge der Straßenplanung dagegen eine geringere Ausbaubreite realisiert werden, können diese zwei Bäume alternativ im Vorgartenbereich des südlichen Baufensters angeordnet werden.
Die Erschließung der Häusergruppe im Norden und Nordwesten des Wohngebietes erfolgt jeweils durch Sticherschließung als Privatweg mit der Zuordnung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.
Der Schandauer Weg, im Süden des Plangebietes, wird ebenfalls als Mischerverkehrsfläche festgesetzt. Mit einer durchschnittlichen Breite von 5,75 m wird diese Anliegerstraße mit Fuß- und Radwegfunktion künftig nicht die gesamte Flurstückbreite in Anspruch nehmen. Die ungenutzten Flächen der Flurstücke 371/2, 374/2 und 377/2 in einer Gesamtfläche von ca. 390 m² können an den Bereich Wohnnutzung - im Tausch der für die Aufweitung der Lützner Straße benötigten Flächen - abgetreten werden.

3.7 Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze)

Gartenfachmarkt

Der mit dem Gartenfachmarkt einhergehende Verkehr und notwendige Stellplatzbedarf von mindestens 140 PKW-Stellplätzen und 33 Fahrradstellplätzen ist innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen unterzubringen. Diese Mindestanzahl von 140 Stellplätzen wird in Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt.
Die ermittelten Stellplatzbedarfe beruhen zum einen auf der Einordnung der Nutzung als "Verkaufstätte mit geringem Kundenverkehr" gemäß VwSächsBO (pro 50 m² Verkaufsnutz-

fläche 1 PKW-Stellplatz, pro 150 m² Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz). Zum anderen ist der Standort des Gartenfachmarktes von seiner stadträumlichen Lage mitten in Grünau und den unmittelbaren Anschluss an den ÖPNV (Bus, Straßenbahn, S-Bahn) optimal erschlossen, so dass das induzierte Verkehrsaufkommen nicht vergleichbar ist mit dem Verkehrsaufkommen einer Ansiedlung auf der „grünen Wiese". Die Zahl der ausgewiesenen Stellplätze liegt damit zwischen den Stellplatzanforderungen im Innenstadtbereich und denen der gewerblichen Außenbezirken einer Stadt. Im Vergleich zu anderen, bereits realisierten Vorhaben, wird die Zahl der ausgewiesenen Stellplätze auch seitens des Vorhabenträgers als realistisch angesehen. Die Ausweisung weiterer Stellplatzflächen ist, daher in Anlehnung an andere Standorte und im Sinne der Ökologie einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme, nicht erforderlich.
Die vorgesehene Anordnung der Stellplätze zeigt rechtsunverbindlich der Gestaltungsplan. Bei Bedarf von Stellplätzen in näheren Einzugsgebiet des Gartenfachmarktes sollte ferner eine zeitlich versetzte Nutzung der Stellplatzflächen durch Anwohner diskutiert und ggf. privatrechtlich vereinbart werden.

Wohnungsbau

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Möglichkeit zur Unterbringung von 2 Stellplätzen pro Grundstück grundsätzlich gegeben. Zusätzlich werden öffentliche Stellplätze im Zusammenhang mit der festgesetzten begrünten Freifläche, die öffentlich zugängig und genutzt werden soll, vorgesehen.
Der Stellplatzbedarf ist damit innerhalb des Plangebietes abgedeckt. Eine Verlagerung von Stellplätzen außerhalb des Plangebietes ist daher nicht zu erwarten.

3.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Abfall

Um die Abfallentsorgung innerhalb und in Umgebung des Plangebietes sicherzustellen, ist nach dem Prinzip der Vorsorge die Reservierung einer öffentlich leicht zugängigen Fläche von 45 m² notwendig und gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Gas

Zur Versorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer Gasreglerstation erforderlich, die zugleich über das Plangebiet hinaus Regelungsfunktion für die nähere Umgebung übernehmen soll. Aufgrund dieser übergeordneten Bedeutung der Regelstation, wurde der vorgesehene Standort in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Retentionsanlage

Für das gesamte Plangebiet wird auf dem Gelände des Gartenfachmarktes eine gemeinsame unterirdische Zisterne zur Sammlung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers der Grundstücke errichtet werden. Dies hat den Vorteil, dass das gesammelte Oberflächenwasser im Gartenfachmarkt zum Gießen der Pflanzen verwendet werden kann.
Die Erschließungsplanung einschließlich abgeschlossenem Erschließungsvertrag mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen liegt dafür inzwischen vor. Damit kann die in der öffentlichen Auslegung noch vorgesehene Fläche für Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser" zugunsten einer allgemein begrünten Fläche mit der Möglichkeit der Errichtung eines Spielplatzes entfallen.

3.9 Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes hat entsprechend den notwendigen Anforderungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen. Alle Medienerweiterungen sind innerhalb der öffentlichen Flächen zu organisieren.

Wasserversorgung (Trink-/Löschwasser)

Zur Sicherstellung der Versorgung von Trink- und Löschwasser im Plangebiet hat eine Anbindung an die Trinkwasserhauptleitung DN 500, die im Bereich nördlich der Lützner Straße verläuft, zu erfolgen. Der Abgang und die Querung der Lützner Straße ist in DN 150 vorzusehen. Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100/80 in der Köstritzer Straße ist auszuwechseln und in DN 150 zu verstärken. Davon ausgehend ist die innere Erschließung in Ab-

hängigkeit von der geplanten Parzellierung und Anordnung der Wege und Straßen aufzubauen.

Abwasserentsorgung (Schmutz-/Regenwasser)

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Für die Abwasserableitung ist die Neuverlegung je einer Schmutz- und Regenwasserleitung (ca. 280 m) über die Lützner Straße hin zu den bestehenden Endschächten der RW-Leitung DN 300 und SW-Leitung DN 300 in der Lützner Straße/Blankenburger Straße erforderlich.
Aufgrund der allgemeinen Auslastung der Entsorgungssysteme ist die Regenwasserableitung durch Maßnahmen zur Regenrückhaltung im Plangebiet zu ergänzen.

Für das gesamte Plangebiet ist die Errichtung einer gemeinsam genutzten Zisterne auf dem Grundstück des Gartenfachmarktes vorgesehen. Dort gesammeltes Regenwasser kann zur Sicherung der Löschwassermengen oder als Brauchwasserreservoir herangezogen werden. (Die medientechnische Erschließungsplanung einschließlich Erschließungsvertrag mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen liegen inzwischen vor.)
Im Austausch zur ursprünglich im Südosten des Siedlungsbereichs geplanten Fläche für Versorgungsanlagen mit integrierter Retentionsanlage ist im Nordwesten des Allgemeinen Wohngebietes eine begrünte Freifläche, mit der Möglichkeit eines Spielplatzes, planungsrechtlich festgesetzt. Die vormals festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen wird zum Teil mit einem Wohngebäude überbaut.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist ferner die Möglichkeit einer alternativen Regenwasserableitung in Mulden oder Rigolen planungsrechtlich durch Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Entsorgungsträger auf den privaten Grundstücken gesichert. Mit dieser technisch einfachen und zugleich sinnvollen Lösung kann ein ökologischer Beitrag am Standort geleistet werden, (wobei nochmals darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der Aussagen aus dem Bodengrundgutachten diese Flächen nur zur Ableitung, nicht zur Versickerung, von Regenwasser dienen können.)
Weiterhin ist die Ausführung von versickerungsfähigen Befestigungsflächen (Pflaster, wassergebundene Decke, Grünstreifen) für untergeordnete Funktionsflächen festgesetzt, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu minimieren.

Energie/Telekommunikation

Das Netz der öffentlichen Medienträger Gas, Fernwärme, Strom, Telekommunikation etc. ist entsprechend den Erfordernissen im Plangebiet zu erweitern.

3.10 Luftverunreinigung

Um die vorhandenen Luftbelastungen im Gebiet der Stadt Leipzig nicht unnötig zu erhöhen, sind Beschränkungen hinsichtlich der zu verwendenden Energieträger zur Wärme- und Energieerzeugung im Plangebiet vorzusehen.
Aufgrund der bereits hohen Belastungen durch den Verkehr der Lützner Straße, sind die durch den Gartenfachmarkt entstehenden Emissionen als geringfügig einzuschätzen. Schließlich handelt es sich hierbei um gewerblichen Einzelhandel und nicht um produzierendes Gewerbe. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass mit der Entwicklung dieses Standortes zur Deckung der Nahversorgung in Grünau, zugleich eine allgemeine Reduzierung des Verkehrs einhergeht, da Verkehrswege künftig „verkürzt" werden können. In diesem Sinne wird ein ökologischer Beitrag geleistet.

3.11 Lärmimmissionsschutz

Die Belange des Schallschutzes sind im städtebaulichen Planverfahren und innerhalb der erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu sehen und zu bewerten ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, wenn andere städtebauliche Belange überwiegen sollten (insbesondere in bebauten Gebieten) zu einer Zurückstellung der aktiven schallschutztechnischen Aspekte führen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sind jedoch natürlich alle weiteren schallschutztechnisch möglichen Maßnahmen wie z.B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Schallimmissionen im Plangebiet

Im Zuge vorliegender Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Dipl.-Ing. Manfred Goritzka und Partner (Stand September 1999), erstellt und damit die schalltechnische Situation auf den konkreten Standort des Plangebietes bezogen und bewertet. Das Gutachten ist als ergänzende Bewertung zum Gutachten des Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR vom November 1997 zu betrachten.
Um die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können, war durch das Gutachten zu untersuchten, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch die Emissionen des "Gesamtverkehrs" (energetische Addition der Geräuschsituation durch Straße, S-Bahn und Straßenbahn) oder Emissionen im Zusammenhang mit der Nutzung des Gartenfachmarktes (Andienung, technische Anlagen), an der geplanten bzw. vorhandenen Wohn-

bebauung oder der gewerblichen Einrichtung zu erwarten sein werden. Die Schallausbreitungsberechnungen erbrachten folgendes Ergebnis:

In den Berechnungen zur Schallsituation im Plangebiet wird nochmals deutlich, dass durch die Anordnung des Baukörpers des Gartenfachmarktes, als ein schallreflektierender Riegel zur Lützner Straße, eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich der Lärmbelastungen für die dahinterliegende und angrenzende Wohnbebauung erreicht wird.
Trotz dieser deutlich abschirmenden Funktion nach Norden hin können die vorgesehenen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete jedoch nicht überall eingehalten werden. Eine entsprechende Verlärmung der Außenbereiche bleibt demzufolge erhalten, wird jedoch in Anbetracht der bereits vorhandenen, durchaus attraktiven Wohnnutzung der benachbarten Bereiche als verträglich betrachtet.
Im Gutachten wurden im einzelnen die Immissionen des Verkehrs und der gewerblichen Nutzung der Anlagen analysiert.

Verkehrslärm
Zu betrachten sind Lärmemissionen, die mit der Ansiedlung der Nutzungen oder den zusätzlichen KFZ/LKW-Verkehr einhergehen und sich erheblich auf die vorhandene bzw. entstehende Wohnbebauung auswirken können.
Die vorhandenen Lärmbelastungen der Lützner Straße sind bereits so erheblich, dass diese Emissionen durch den zusätzlich zu erwartenden Kundenverkehr nicht wesentlich zur bereits vorhandenen Beeinträchtigung beitragen. Ebenso sind die zusätzlichen Lärmimmissionen, die durch den Anlieferverkehr des Gartenfachmarktes verursacht werden, bei Regelung der Andienungszeiten werktags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr (Regelung über Durchführungsvertrag mit der Stadt Leipzig) als schalltechnisch nicht erheblich eingeordnet. Durch Vorbelastung des Plangebiete werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts geringfügig überschritten. Die maximalen Überschreitungen mit 4 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts wurden dabei für die nächstgelegene Bebauung zur S-Bahntrasse berechnet.

Nach überschlagsweiser Berechnung unter den Bedingungen eines „sinnvollen" Lärmschutzes (Verkehrslärm und Gewerbelärm) ist für die Wohnbebauung mit Fenstern der Schallschutzklasse SSK 2 ein ausreichender Schutz der zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume gegeben. Schutzbedürftige Räume wie Kinder- und Schlafzimmer sollten zusätzlich auf der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Dies bedeutet für das südliche Baufenster der Wohnbebauung eine überwiegende Anordnung dieser

Räume nach Norden hin und für die Wohnbebauung im nördlichen und östlichen Baufenster eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume nach Westen zu.

Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen Sondergebiet und Allgemeinem Wohngebiet sind laut Gutachten nicht erforderlich. Aus Gründen des Sichtschutzes, zur Gliederung des Plangebietes und um letztlich Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden, wird dennoch die Errichtung einer Wand als trennendes Raumelement zwischen Sondergebiet und angrenzenden Wohngebieten für sinnvoll gehalten. Diese Trennwand wird als besondere bauliche Maßnahme im Durchführungsvertrag aufgenommen und entsprechend realisiert. Städtebauliches Ziel dieser Maßnahme ist es, langfristig Nutzungskonflikten zwischen Sondergebiet und Wohngebiet entgegenzuwirken.

Gewerbelärm

Bei maximalen Emissionen der Lärmquellen werden die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten der geplanten sowie der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung tags und nachts eingehalten. Das gleiche gilt für technische Anlagen zur Be- und Entlüftung des Gartenfachmarktes.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus schallschutztechnischer Sicht unter den angenommenen Bedingungen im Plangebiet nicht notwendig.
Berechnungen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen bekräftigen jedoch, dass die Belieferung des Gartenfachmarktes nur während des Tagzeitraumes zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig ist. Diese Vereinbarung der Andienungszeiten für den Gartenfachmarkt wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

Zusammenfassung

Die Nutzungsausweisung Allgemeines Wohnen wird unter Einhaltung oben genannter Lärmschutzmaßnahmen bei Gegenüberstellung aller Planungsaspekte und der städtebaulichen Zielstellung, den Standort ergänzend zur Umgebung für Wohnungsbau zu entwickeln, als angemessen und als städtebaulich verträglich befunden.

Der konkrete Nachweis über den objektkonkreten passiven Lärmschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

3.12 Grünorderische Maßnahmen - im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes sind folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Baumreihe: Für eine gestalterische Ergänzung der Bauvorhaben im Plangebiet und Einpassung der Planung im Umfeld sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:
Entlang der Lützner Straße und im Knotenbereich der Köstritzer Straße ist die Anpflanzung einer Baumreihe auf privaten Grundstücksflächen zur gestalterischen Ergänzung der Baumpflanzungen der gegenüberliegenden Straßenseite geplant.
Einzelbäume: Als verkehrsberuhigende Maßnahme und Gestaltung des Straßenraums sind bei maximal möglichem Straßenausbau mindestens zwei Baumstandorte in der Planstraße A vorzusehen. Alternativ , in Abhängigkeit der tatsächlich realisierten Trassenbreite könne diese Bäume auch im angrenzenden Gartenbereich gepflanzt werden.
Gärten: Um den vorhandenen positiven Charakter des Standortes zu stärken, werden grünordnerische Festsetzungen für die Gestaltung und zur Bepflanzung der Gärten in den Bebauungsplan aufgenommen.
Stellplatzbegrünung: Entsprechend den Richtlinien zur Stellplatzbegrünung der Stadt Leipzig je vier PKW-Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Baum in offener Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumpflanzungen, die nicht zwischen den Stellplätzen vorgesehen werden können sind im Pflanzstreifen der Lützner Straße vorgesehen. Ziel ist neben den Aspekten der ökologischen Aufwertung eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzflächen und „grüne Fassung" der Vorplatzflächen zum Gartenmarkt.
Hecken-/Strauchpflanzungen: Weiterhin sind zur Gliederung und räumlichen Nutzungstrennung die Randbereiche des Sondergebietes bzw. vor Einsicht zu schützender Funktionsflächen wie Andienungsbereich und Zufahrtsbereich zum Gartenfachmarkt sind mit einer Heckenpflanzung zu fassen und zu begrünen. In diesem Sinne ist im Grenzbereich zwischen Sondergebiets- und Wohnnutzung eine dichte, abschirmende Hecke oder begrünte Mauer vorzusehen.
Fassadenbegrünung: Um die geschlossene Rückseite des Gartenfachmarktes gegenüber dem Wohnen ansehnlich zu gestalten, wird hier Fassadenbegrünung festgesetzt.
Oberflächenbefestigung: Straßen, Wege und sonstige befestigte Flächen sollten grundsätzlich immer, wenn es nicht der Nutzungsfunktion widerspricht, mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten hergestellt werden.
Begrünte Freifläche: Ebenfalls im Sinne der ökologischen Standortaufwertung ist die begrünte, öffentlich zugängliche Freifläche naturnah zu gestalten. Ergänzend sollen Spielgeräte und Sitzgelegenheiten innerhalb der Fläche aufgestellt werden. Entsprechend wird da-

hingehend die notwendigen Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen in diesem Bereich aufgenommen, zumal neben der Ökologie zugleich der städtebauliche Charakter einer kleinen „Mitte" für die umgebende Nachbarschaft gefördert werden soll.

Mulden/Gräben: Es besteht weiterhin die Möglichkeit, im Wohngebiet das Regenwasser alternativ in einem oberflächennahen System abzuleiten und bereits auf dem Weg zur Zisterne auf dem Nachbargelände teilweise zu versickern. (Diese Bereiche sind mit Geh- und Leitungsrechten in der Planzeichnung gekennzeichnet.) Darüber hinaus ist im Schandauer Weg die Integration einer Mulde zur Sammlung und ggf. möglichen Versickerung der Straßenabwässer vorgesehen. Die dafür notwendige Muldenfläche ist in der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche bereits berücksichtigt. Es ist jedoch nochmals darauf hinzuweisen, dass die Möglichkeit der Versickerung im Plangebiet aufgrund der geologischen Verhältnisse nur bedingt gegeben ist.

Einfriedungen: Zur räumlichen Gliederung der Freiflächen und Markierung von Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durchaus erwünscht. Im Sinne allgemeiner ökologischer als auch städtebaulicher Gestaltungsziele sind diese jedoch nicht als bauliche Grenzen, sondern nach Möglichkeit als Strauch- oder Heckenpflanzung auszubilden. Bauliche Maßnahmen sind zu minimieren, um insbesondere den Charakter des Wohngebietes zu Gunsten von Pflanzungen aufzuwerten.

Weiterhin sind Einfriedungen entlang der Planstraße A so zu gestalten, dass die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit der Leitungstrassen im Bereich der Geh- und Leitungsrechte gewahrt bleibt. Die Ableitung des Regenwassers in begrünten Mulden oder Rigolen ist sicherzustellen und nicht durch Planzungen zu behindern.

Zusammenfassend wird durch Komprimieren der intensiven Nutzungsflächen, der Anlage alternativer Maßnahmen zur Regenwassersammlung und Festsetzung von Pflanzgeboten ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ein Beitrag zur Entwicklung eines positiven Landschaftsbildes im Vergleich zur derzeitigen Brache geleistet.

Ein vollständiger ökologischer Ausgleich allein durch die genannten Maßnahmen im Plangebiet kann jedoch nicht erzielt werden, so dass zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass das Schutzgut Boden und damit der Bodenaushub der Verwertungspflicht unterliegt. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Bauarbeiten abzutragen, getrennt zu sichern und abseits der Baustelle zu lagern. Mutterboden ist in nutzba-

rem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung, Durchmischung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
Aufgrund des Schutzstatus des Gutes Boden wird entsprechend diesen Vorgaben ein Hinweis aufgeführt.

3.13 Grünordnerische Ersatzmaßnahmen

Durch die geplanten Baumaßnahmen entsteht ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Großflächige Ruderalfluren gehen verloren. Demgegenüber können die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet den Eingriff nicht vollständig kompensieren, so dass zusätzlich Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.
Da in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung standen, wurde zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger die Zahlung einer Ablöse vereinbart. Dieser Betrag wird durch das Grünflächenamt der Stadt Leipzig verwaltet und für dringend notwendige grünordnerische Maßnahmen im Stadtgebiet Leipzig verwendet werden.
Gemäß den Zielen des FNP und Landschaftsplanes hat mit den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ein Beitrag zur Verbesserung der Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser und Flora zu erfolgen.
Vorgesehen ist die Beräumung und Entsiegelung einer Industriebrache mit überaus starker Vermüllung im angrenzenden Umfeld (Flurstück Nr. 397/1, Gemarkung Reudnitz). Anschließend soll diese Fläche als Grünfläche hergerichtet, bepflanzt und gestaltet werden. Das Grundstück befindet sich in städtischem Besitz.
Besondere Bedeutung gewinnt dieser Bereich nach der Umgestaltung im Grünflächensystem der Stadt Leipzig, da östlich und westlich davon bereits öffentlich nutzbare Grünflächen anschließen.
Im Zuge vorliegender Planung soll ein finanzieller Beitrag zur Realisierung o. g. Maßnahme und damit der notwendige grünordnerischen Ersatz geleistet werden. Das Vorgehen ist mit den zuständigen Ämtern der Stadt Leipzig abgestimmt.

Der finanzielle Beitrag für die Ersatzmaßnahmen wird Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger und damit rechtssicher geregelt.

3.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die bauliche Einpassung der Neubauten in die vorhandene Umgebung der Kirschbergsiedlung „Nördlicher Teil" zu gewährleisten und damit die einzelnen Gebäude in ihrer äußeren Gestaltung dem Standort anzupassen, werden Festsetzungen zur Kubatur (Dachgestaltung, Fassaden, Materialverwendung) getroffen.
In diesem Sinne sind weiterhin Aussagen zur Gestaltung der Stellplatzüberdachung und ergänzender funktionaler Freiflächen ergänzt, die wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen.

3.15 Städtebauliche Flächenbilanz

Nutzungen	**Flächenangaben**
Überbaubare Grundstücksfläche	
Sondergebiet	4.770 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.420 m²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Sondergebiet	2.420 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.470 m²
Verkehrsflächen	
Allgemeine Straßenverkehrsfläche	5.190 m²
Verkehrsberuhigter Bereich (incl. öffentliche Stellplätze, Stellplatz für Abfallcontainer)	1.535 m²
Nebenanlagen	
Hier: Stellplätze	4.140 m²
Begrünte Freifläche	345 m²
Geltungsbereich	**26.290 m²**

Da es sich bei der Plangrundlage um die Einpassung der digitalisierten Stadtkarte in eine Lagevermessung handelt, sind geringe Abweichungen möglich. Eine Grenzfeststellung ist bisher nicht erfolgt.

4 Grünordnung

4.1 Grünordnerische Flächenbilanz

Zur ökologische Bewertung werden die Kriterien Natürlichkeitsgrad, Seltenheit, Gefährdung, Vielfalt, Bedeutung im Biotopverbund und Möglichkeit der Kompensation/Ersetzbarkeit herangezogen. Die Einschätzung orientiert sich an dem hessischen Modell (Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft vom 17.05.1992, In: Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 26 vom 29.06.1992, S 1437 ff.)

Es muss vorangestellt werden, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 45% der Plangebietsfläche gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Das heißt, gemäß § 1a (3) BauGB können dieser Flächen bereits ohne weitere planungsrechtliche Grundlage und vor allem ohne ökologischen Ausgleich überbaut werden. In der folgenden Bilanzierung wurden diese Flächen daher herausgenommen. Die zum Ansatz gebrachte Fläche beträgt demzufolge nur 55% am gesamten Plangebiet (14.800 m² statt 26.300 m² Geltungsbereich).

Die Ermittlung der Eingriffe bzw. die Wertermittlung erfolgt nach dem mathematischen Prinzip:

Flächeninanspruchnahme x aktueller Biotopwert = Ökologische Einheit (ÖE) (die ersetzt bzw. ausgeglichen werden müssen)

Hinweis: Der nachfolgenden grünordnerischen Bilanzierung liegt der Planungsstand der öffentlichen Auslegung zugrunde. Aufgrund der Tatsache, dass im Zuge der Plananpassungen zur Satzungsfassung nur geringfügige Änderungen in der Flächenbilanz folgten und tendenziell ein geringerer Versiegelungsgrad durch einen reduzierten Straßenausbau erzielt werden wird, wurde die Bilanz nicht erneut aktualisiert.

Zum Planungsstand der öffentlichen Auslegung ergibt sich nachfolgende Bilanz:

Ausgleichsbilanzierung nach dem sog. "Hessischen Modell":

Typ-Nr.	Biotoptyp	Werte-punk-tepro m²	Flächenanteil in m²		Ökologische Einheiten (ÖE)	
			Vor der Maßnahme	Nach der Maßnah-me	vorher	nachher
02.600	Hecken und Gebüsche	20	200	300	4.000	6.000
03.211	Erwerbsgartenbau (neu)	13	0	250	0	3.250
04.110	Bäume - Bestand (6 Stück x 10 m²)	31	(60)*	(60)*	1.860	1.860
04.110	Bäume - geplant (80 Stück. x 5 m²)	31	0	(400)*	0	12.400
09.220	Ausdauernde Rudelralfluren	36	10.500	0	378.000	0
10.510	Versiegelte Straßen, Wege, Asphalt	3	3.400	3.800	10.200	11.400
10.540	Teilversiegelte Flächen, Rasenpflaster	7	500	4.400	3.500	30.800
10.710	Bebaute/bebaubare Flächen	3	100	3.950	300	11.850
11.221	Hausgärten (neu)	20	100	2.100	2.000	42.000
	Summe		**14.800**	**14.800**	**399.860**	**119.560**
	Differenz				**-280.300**	

(*) –geplante Bäume gehen nicht in die Flächenbilanz ein

4.2 Ausgleichsmaßnahmen/Ausgleichsabgabe

Gemäß § 135a BauGB ist der Vorhabenträger zur Durchführung entsprechender Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen verpflichtet.
In vorliegender Planung ist jedoch festzustellen, dass nennenswerte Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet - außer den Maßnahmen und Flächen, die in der Bilanzierung als Aufwertungen berücksichtigt werden - ohne Aufgabe der städtebaulichen Zielsetzung nicht erfolgen können. Die städtebaulich gewünschte Verdichtung dieser integrierten Brachflächen (anstelle einer Entwicklung „auf der grünen Wiese") macht daher externe Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.
Gemäß Sächsischer Ausgleichsverordnung wurden zuerst aufzuwertende Ersatzflächen in Nähe und möglichem Zusammenhang mit dem Plangebietes recherchiert. Nach intensiver Prüfung musste diese Alternative jedoch ebenso aufgegeben werden. Ein wesentlicher Grund dafür ist die „inselartige" Lage des Plangebietes. Das Gebiet ist im Norden und Süden durch Verkehrstrassen und im Osten und Westen durch Wohngebiete umschlossen. Eine denkbare Bepflanzung der Lützner Straße scheiterte aufgrund der zeitlich derzeit nicht absehbaren Realisierung dieser geplanten Ausbaumaßnahme. Im weiteren Umfeld des Plangebietes wurden ferner bereits in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen durchgeführt und Flächen aufgewertet, so dass eine solche Maßnahme mangels Flächenverfügbarkeit ebenso ausscheiden musste.
Eine ökologische Ausgleichsmaßnahme, die den erforderlichen ökologischen Wert erbringen würde, um den Eingriff vollständig zu kompensieren, wäre z. B. der Ankauf und die Stilllegung von ca. 1,7 ha Ackerfläche für ca. 34.000 DM bei einem Bodenpreis von ca. 2 DM/m² Ackerfläche.
Wenngleich auch rechnerisch diese Maßnahme die zum Ausgleich erforderlichen ökologischen Einheiten nach „Hessischem Modell" erzielt, stehen diese Flächen zum einen kurzfristig nicht zur Verfügung. Zum anderen wird ein Ausgleich im lokalen Umfeld eines hoch verdichteten Gründerzeitviertels aus fachplanerischer und ökologischer Sicht höher bewertet.

Deshalb wurde in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Leipzig eine Maßnahme gewählt, die als adäquater Ersatz für den nicht im Gebiet ausgleichbare ökologischen Eingriff herangezogen werden kann, nämlich die Sanierung und Renaturierung der ehemaligen Wäscherei auf dem Flurstück 397/1 in der Eilenburger Straße/Oststraße in Leipzig-Reudnitz. Hier ist ein Gebäude einschließlich Fundamente abzubrechen, die Betonfläche zu entsiegeln und auf der gesamten Fläche eine naturnahe Grünanlage anzulegen.
Mit Hilfe dieser Maßnahmen wird die sinnvolle Gestaltung und Entwicklung einer Grünfläche im Gründerzeitquartier Leipzig-Reudnitz gefördert. Die Wohnumfeldqualität im Viertel und

auch die Lebensqualität der Anwohner werden damit verbessert.

Diese vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen sind von hoher lokaler Bedeutung – u. a. Verhütung einer möglichen Einsturzgefahr des Gebäudes, Abwehr von Vandalismus und Vermüllung mit Gefahr der Grundwasserverunreinigung auf dem Grundstück – und stehen auch in Übereinstimmung mit den kommunalen Planungsvorstellungen für das Stadtquartier.

Rechtsgrundlage für die Durchführung dieser Maßnahmen sind der § 135 a Abs. 2 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB, welche die Durchführung der im Durchführungsvertrag zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen "an anderer Stelle" als den Ort des Eingriffs ermöglichen.

Der durch diese Maßnahmen zu erzielende Ausgleich wird vom Vorhabenträger mit einem Betrag von 50.000 DM mitfinanziert. Planung und Durchführung erfolgen durch das Grünflächenamt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 50.000 DM übersteigen die Kosten für die Brachlegung der o. g. Ackerfläche, die die benötigten ökologischen Einheiten erzielen würde. Der Geldbetrag von 50.000 DM wird somit als "fiktive" Ausgleichszahlung gewertet, so dass das verbleibende ökologische Defizit über diese Maßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

Eine zweckgebundene Absicherung der eingesetzten Summe erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Anlage zum Bebauungsplan: Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus i. S.
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata i. S.

Pflanzenauswahlliste 2

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenauswahlliste 3

Gemeiner Efeu	Hedera hedelix
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein (selbstklimmende Sorten)	Parthenocissus quinguefolia

ICL
INGENIEUR CONSULT
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 67
D-04207 Leipzig
Tel. 0341/4 15 41 0
Fax 0341/4 15 41 11

INGENIEURE + ARCHITEKTEN

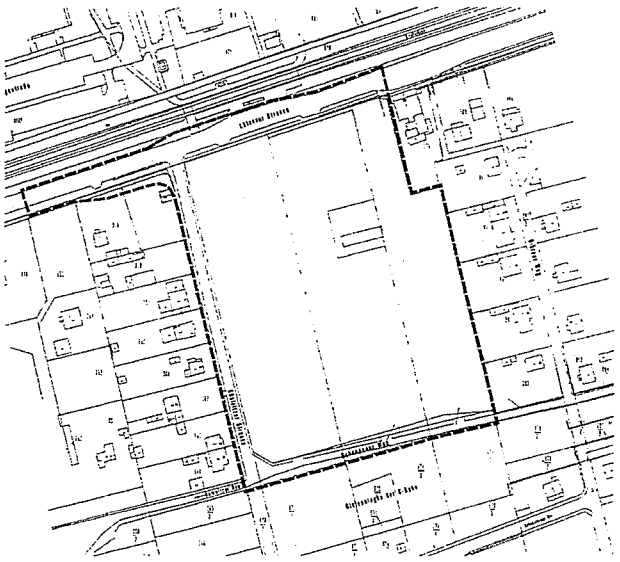
IFN Schmitt GmbH

Elbinger Straße 16
76139 Karlsruhe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187

"Köstritzer Straße" Leipzig-Grünau

Textliche Festsetzungen



Auftragnehmer

Leipzig, 30.06.2000

Anlage 4

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Sonstige Sondergebiete [§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO]

Die laut Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als **Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt** festgesetzt.

Nur folgende Verkaufssortimente sind zulässig:

Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien, Bedarfsartikeln für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping, Steingut und Steinzeug für den Gartenbedarf, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren für den Garten, Werkzeuge und Geräte für den Garten, Spielgeräte für den Garten, Rasenmäher, Schnittholz, Zäune, und Brunnenverkleidungen.

Die Verkaufsfläche wird insgesamt auf eine Fläche von weniger als 5.000 m² festgesetzt. Anteilig davon sind maximal 700 m² als Verkaufsfläche für Beisortimente wie Glas, Keramik, Porzellan, zoologischer Bedarf und lebende Kleintiere festgesetzt.

Als Verkaufsfläche wird definiert: Die Verkaufsfläche innerhalb des festgesetzten Baufensters zusammen mit der zulässigen Freiverkaufsfläche innerhalb der nordöstlich davon liegenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche ohne Planzeichensignatur als Freiverkaufsfläche von maximal 800 m². (vgl. Textliche Festsetzung 3.2)

1.2 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

In den laut Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlage 4

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 BauGB]

2.1 Grundflächenzahl

Zulässig sind die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet eingetragenen Grundflächenzahlen als Höchstgrenze.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Ausnahme, nach der eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden kann, sind für die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche nicht zulässig.

2.2 Geschossfläche

Für das Sondergebiet wird eine zulässige Geschossfläche von weniger als 5.000 m² festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird festgesetzt: Mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen im Bereich vor dem jeweiligen Baugrundstück [§ 18 Abs. 1 BauNVO].

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 Bauweise

Gemäß Planzeichnung wird abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a: Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Baukörperlänge von bis zu 110 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen zur offenen Bauweise.

Für die Bebauung mit Hausgruppen wird eine durchgehende Gebäudelänge von maximal 22 m Länge festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO]

Im Sondergebiet kann die nicht überbaubare Grundstücksfläche östlich der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) als Freiverkaufsfläche für das Sortiment Gartenmarktartikel und Pflanzen genutzt werden. Diese Verkaufsfläche wird auf maximal 800 m² festgesetzt und ist Teil der im gesamten Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche von weniger 5000 m². (vgl. Textliche Festsetzung 1.1)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 12 Abs. 3 BauGB]

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) sind mindestens 140 Stellplätze zu errichten.

Außerdem sind im Plangebiet Stellplätze oder der jeweils festgesetzten Nutzung untergeordnete Funktionsflächen zulässig, sofern sie nicht auf Flächen liegen, die mit einem in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebot belegt sind.

4. Verbot luftverunreinigender Stoffe [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für die Prozesswärmeerzeugung nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkere Luftverunreinigung hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxyid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

5. Immissiosschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Als passive Lärmschutzmaßnahmen sind für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete Fenster der Schallschutzklasse SSK 2 festgesetzt.

Schutzbedürftige Räume sind auf der weniger lärmbelasteten Seite anzuordnen.

Anlage 4

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 und Abs. 4 SächsBO]

1. Hauptgebäude Dach

1.1 Dachform

Sondergebiet:

Es sind Faltdachkonstruktionen, Satteldach oder sonstige geneigte Dachformen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet:

Als Dachform für Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichnung gegeneinander geneigte Dachflächen mit der Neigung von 35° - 45° Dachneigung und durchgehende Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 35° zulässig.

Als abweichende Dachabschlüsse sind in den als Allgemeines festgesetzten Bereichen gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen mit einer maximalen Dachneigung von 35° zulässig, wobei der Versatz der beiden Dachflächen am First maximal 1,50 m betragen darf. Krüppelwalmausbildungen sind nicht zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Schleppdachgauben mit einer Dachneigung von mindestens 15°, Flachdachgauben und Satteldachgauben, mit einer der dem Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung zulässig. Die Länge der Gauben darf maximal 50% der Firstlänge betragen.

1.3 Dachflächen

Eine hochglänzende Oberfläche der Dachdeckung ist mit Ausnahme von Kollektor- und Glasflächen nicht zulässig. Ansonsten sind schwarze, braune oder rote Dachsteine zu verwenden.

Hauptgebäude: äußere Gestaltung

1.4 Fassaden (innerhalb der Wohngebiete)

Für die Oberflächen der Außenwände und für Fassadenverkleidung sind mineralische Putze mit mineralischem Farbanstrich, Ziegelsichtmauerwerk, teilweise Holzverschalungen und zementgebundene Holzfaserplatten mit mineralischem Farbanstrich zulässig.

1.5 Gebäudezubehör

Satellitenanlagen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind auf der zur Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder, der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie die Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen

2.1 Lagerflächen

Lager- und Arbeitsplätze für gewerbliche Nutzungen sind auf der erschließungsabgewandten Seite anzulegen und mit Sichtschutzmaßnahmen zu umgeben.

2.2 Freiflächenbefestigung

Als Oberflächenmaterial für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken, wie für

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Abstellplätze für Fahrräder
- Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter
- Grundstückszufahrten und Wege
- Plätze, die nicht ausschließlich Arbeits- oder Lagerzwecken dienen

sind Ortbeton, Asphalt und Asphaltbeton nicht zulässig.

2.3 Stellplatzüberdachung

Stellplätze können mit Pergolen und Rankgerüsten überbaut werden. Diese sind mit Pflanzen entsprechend Pflanzenauswahlliste 3 zu begrünen.

Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Es besteht gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) eine Meldepflicht bei Verdacht auf Bodenfunde. Bauausführende Firmen sind darauf hinzuweisen.

6. Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

F 1: Baumreihe

Die in der Planzeichnung entlang der Lützner Straße/Köstritzer Straße gekennzeichnete Baumreihe ist im Abstand von 10 – 12 m mit großkronigen Bäumen mit einer Mindestqualität von 20 – 25 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, entsprechend Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen.

F 2: Einzelbäume

In der Planstraße A sind in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bei maximaler Ausbaubreite der Straße mindestens zwei Baumstandorte so zu integrieren, dass sie als verkehrsberuhigende Maßnahme wirksam werden. Es sind großkronige Bäume entsprechend Pflanzenauswahlliste 1 mit einer Mindestqualität von 20 – 25 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen.
Bei einer durchgängigen Ausbaubreite von ≥ 4,75 m können diese beiden Baumstandorte in der ausgebauten Straßenverkehrfläche entfallen. In diesem Fall sind sie im angrenzenden Gartenbereich zu pflanzen.

F 3: Gärten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einer Mindestqualität 16 – 18 cm Stammumfang entsprechend Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

F 4: Stellplatzbegrünung

Je vier ebenerdige Stellplätze ist innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) ein standortgerechter großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (Hochstamm) entsprechend Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 4 m² mit bodendeckenden Gehölzpflanzungen vorzusehen.

F 5: Hecken-/Strauchbepflanzung

Entlang der Nutzungsgrenze zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet ist eine mindestens 2,50 m Breite Hecken-/Strauchpflanzung zu pflanzen. Je 5 m² Pflanzflächen sind mindestens 2 Sträucher (zwei mal verpflanzt, Höhe 60 – 80 cm) zu pflanzen. Es sind mindestens 50% einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Alternativ kann direkt entlang der Nutzungsgrenze eine bauliche Einfriedung in Form einer geschlossenen Wand mit einer Höhe von mindestens 1,75 m errichtet werden, die zu begrünen ist.

F 6: Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden und Mauern sind ab einer Größe von 50 m² mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2,50 m Wandlänge ist eine Pflanze entsprechend Pflanzenauswahlliste 3 vorzusehen.

F7: Einfriedungen (i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO)

Einfriedungen sind - außer im Grenzbereich zwischen Sonder- und Wohngebiet - nicht als geschlossene Wände auszubilden, sondern in Form von Heckenpflanzungen anzulegen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig und sind ausschließlich in Holz auszuführen. In Verbindung mit einer Heckenpflanzung kann eine Maschendrahtumgrenzung gesetzt werden, wobei diese nicht höher als die angrenzende Hecke sein darf. Alle Einfriedungen im Bereich der Geh- und Leitungsrechte sind so anzulegen, dass die Funktionsfähigkeit der Mulden- und Leitungssysteme nicht beeinträchtigt wird. Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nur als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

F8: Begrünte Freifläche

Auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche ist je angefangene 100 m² ein standortgerechter, mittelkroniger Baum und je angefangene 50 m² mindestens ein Strauch (zwei mal verpflanzt, Höhe 60 – 80 cm) zu pflanzen. Es sind einheimische Pflanzen entsprechend Pflanzenauswahlliste 1 und 2 zu wählen.