BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT LEIPZIG 1994-2000

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. A. BEYER, F. HEINEMANN, M. KLESEN;
STUD.GEOGR. H. SCHENKE;
I. LÖBE, W. SEGELKEN-VOIGT; A. MANGANO, B. FRICKE

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 022.2 "Am Kanal" der Stadt Leipzig

Stand: 10/00 , FH/MK/HF

GLIEDERUNG

1.0 ALLGEMEINES

2.0 RÄUMLICHE ABGRENZUNG
2.1 ANGRENZENDE PLANUNGEN

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

4.0 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG;
ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG
5.1 BAUGEBIETE
5.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
5.1.2 MISCHGEBIET (MI)
5.1.2.1 EINGESCHRÄNKTES MISCHGEBIET 1 (MIe 1)
5.1.2.2 EINGESCHRÄNKTES MISCHGEBIET 2 (MIe 2)
5.1.3 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe)
5.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
5.3 VERKEHRSFLÄCHEN
5.3.1 STRASSEN- UND WEGEFLÄCHEN
5.3.2 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN
5.4 SPIELPLÄTZE
5.5 VER- UND ENTSORGUNG
5.6 BRANDSCHUTZ
5.7 GRÜNFLÄCHEN
5.8 NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE
5.8.1 ARTENLISTEN
5.9 IMMISSIONSSCHUTZ
5.10 BAHNANLAGEN
5.11 ALTLASTENSTANDORTE UND ALTABLAGERUNGEN
5.12 DENKMALE
5.13 PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN
5.13.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
5.13.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
5.13.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
5.13.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET
6.1 DIE AUSÜBUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTES
6.2 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE
6.3 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

7.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN
7.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN
7.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

1.0 ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Altwest, Ortsteil Neulindenau, südwestlich des Stadtzentrums von Leipzig.
Die Plangebietsabgrenzung ist im nachfolgenden Kapitel 2.0 beschrieben.

Der vorliegende Planungsraum ist gut in das regionale und überregionale Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Leipzig eingebunden. Unmittelbar südöstlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich der Bahnhof Leipzig - Plagwitz mit Haltepunkt der S-Bahn und der Regionalbahn Leipzig - Zeitz - Gera. Auf der Lützner Straße (B 87), die das Plangebiet im Norden begrenzt, verkehren zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien. Auf der in Nord-Süd-Richtung kreuzenden Saalfelder Straße verkehren ausschließlich Busse. Im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein zentraler Bushof der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB). Über die B 87 sind die Straßen des überregionalen Verkehrs gut zu erreichen.

Als Besonderheit im Planungsgebiet stellt sich der Karl-Heine-Kanal heraus. Der Kanal ist Teil des gesamtstädtischen Grün- und Freiraumsystems der Stadt Leipzig und übernimmt eine wesentliche Funktion für die Naherholung im Planungsgebiet.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt im Maßstab 1 : 1.000.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der aktuellen Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

2.0 RÄUMLICHE ABGRENZUNG

Von Nordosten her verläuft die Grenze des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Kanal" von der Überführung der Bahntrasse (Streckennetz Leipzig Hbf - Zeitz - Gera; S-Bahn) entlang der Lützner Straße in südwestliche Richtung bis zum Abzweig Saarländer Straße. Entlang der Saarländer Straße in südöstliche Richtung verläuft die Grenze weiter bis zur Kreuzung Spinnereistraße und von dort aus in nordöstliche Richtung entlang der Spinnereistraße. Im Osten stellt die Bahntrasse die Grenze dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 022.2 "Am Kanal" umfasst eine Fläche im Umfang von rd. 36,2 ha.

2.1 ANGRENZENDE PLANUNGEN

Im Norden grenzen die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 51 "S-Bahn-Quartier", Nr. 109 "Plautstraße" und Nr. 146 "Leipziger Hafen" an, im Westen Nr. 022.3 "Brünner Straße", im Süden Nr. 022.5 "Umnutzung der Leipziger Baumwollspinnerei". Die Planungen Nr.146 und 022.3 befinden sich im Bauleitplanverfahren, die Planung Nr.22.5 besitzt Rechtskraft.

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

In der Sitzung am 18.12.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung zum Aufstellungsbeschluss Nr. 311/91 vom 18.09.1991 den Zusatzbeschluss Nr. 384/91 für das Planungsgebiet Plagwitz gefasst. Gleichzeitig wurde eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht verabschiedet.
Eine wesentliche Grundlage dieser verbindlichen Bauleitplanung bildet auch das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig 1993 beschlossene Strukturkonzept Plagwitz.
Im Raumordnungskataster des Regierungspräsidium Leipzig ist das Vorhaben unter der Nummer 375/96 registriert.

Die Planung ist im Wesentlichen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Leipzig vom 15.04.1995) entwickelt (siehe auch Seite 7). Am Bestand orientiert sollen die Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Planbereich Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen für vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, gemischte Bauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und allgemeine Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen dar.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung haben sich im Rahmen der Konkretisierung an einigen Stellen veränderte Sichtweisen ergeben. Dies ist im nachfolgenden im Einzelnen beschrieben.

Zum wirksamen Flächennutzungsplan bestehen die nachfolgenden Abweichungen, die Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ausgeräumt werden sollen:

Das Gebiet zwischen Wiprechtstraße, Lützner Straße und Karl-Heine-Kanal (Block 723 003; Flurstück 594a + e, 594/2 bis 954/5) ist im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören, ausgewiesen. Zur Schaffung einer sinnvollen Abstufung zum Gewerbegebiet einerseits (Block 723 002) und zum Wohnen andererseits (Block 723 004), wird die Fläche zwischen Wiprechtstraße, Lützner Straße und dem Flurstück 594b bzw. dessen Verlängerung nach Süden im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Die Fläche zwischen Karl-Heine-Kanal und Spinnereistraße (Block 723 002; Teilbereich von Flurstück 745) ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Grünfläche für "Sonstige Gärten" ausgewiesen.
Abweichend davon wird der südwestliche Teil der Fläche im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (vorhandener Cash-and-Carry-Betrieb).

Die vorgenannten Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig werden damit begründet, dass durch die konkreten Planungen Konfliktpotentiale frühzeitig minimiert werden sollen. Die Flächenfestsetzungen wurden aus den vor Ort vorgefundenen Nutzungsstrukturen auf Grundlage einer Bestandsaufnahme entwickelt.

Ferner werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf angesehen. Geringfügige Abweichungen sind daher im parzellenscharfen Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 möglich.

Der Böschungsbereich zwischen Spinnereistraße / Saarländer Straße und dem Karl-Heine-Kanal (Block 723 002) ist im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche zur vorwiegenden Nutzung durch werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören, ausgewiesen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die Fläche zur Entwicklung und Sicherung der Naturpotentiale festgesetzt (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und allgemeine Grün- und Freiflächen als Freizeitflächen), um eine Aufwertung des Grüngürtels entlang des Karl-Heine-Kanals zu erreichen. Diese Flächen dienen dazu, das Strukturkonzept Plagwitz umzusetzen, und sie können teilweise als Reservepool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden.

Auf der Grünfläche zwischen Spinnereistraße und Karl-Heine-Kanal (Block 723 002) mit der Zweckbestimmung "Kleingartenanlage" soll die Kindertagesstätte in ihrem Bestand gesichert werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die vorhandenen Gebäude eine überbaubare Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" vorgesehen. In der zugehörigen Freifläche wird ein Spielplatz festgesetzt. Die vorhandene Kindertagesstätte, für die der Bedarf belegt ist und die aus der Umgebung vor allem auch wegen ihrer Lage in der Grünfläche gut angenommen wird, soll so als soziale Einrichtung gesichert werden.

Das Betriebsgelände der Leipziger Verkehrsbetriebe südlich der Lützner Straße (Block 737 009) ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche für vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören, ausgewiesen. Der nordwestliche Teil wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Buswendeschleife der LVB" festgesetzt.

Durch diese Präzisierungen in der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen. Es wird hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurückgeblieben, und die Abweichungen sind in ihrer Ausdehnung so geringfügig, dass Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht als erforderlich erachtet werden.

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht zu berücksichtigen, hat die Stadt ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellen lassen, dessen Ergebnisse in die Abwägung eingestellt wurden, die zu den Planfestsetzungen führten.

Auf Grund der Lage des Gebietes innerhalb eines Industrie- und Gewerbestandortes ist mit Altablagerungen zu rechnen. Die bekannten Altablagerungen sind auf einer Beikarte dargestellt. Die Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB wurde für entsprechend bewertete Flächen vorgenommen.

Den Anforderungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) folgend ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen eingegangen sind.

Ferner sind gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) geschützte Gebäude und Ensembles gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

Darüber hinaus ist gem. § 1 (5) Nr. 10 BauGB dem Stadtentwicklungsplan "Zentren" zu entsprechen, wonach neben dem Stadtzentrum selbst für den speziellen Bedarf Stadtteilzentren für den Tagesbedarf vorgesehen sind, die durch andere Planungen nicht geschwächt werden sollen. Aus diesem Grunde wird die Nutzungsart Einzelhandel in Gewerbe- und Mischgebieten weitgehend ausgeschlossen.

Desweiteren hat die Stadt im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes "Gewerbliche Bauflächen" sogenannte Gebietspässe für ihre Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt, die auf der Basis von § 1 (5) Nr. 10 BauGB im vorliegenden Plan ebenfalls zu berücksichtigen sind.

4.0 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um einerseits die wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes am Karl-Heine-Kanal im Stadtbezirk Altwest, Ortsteil Neulindenau, zu ermöglichen und andererseits geordnete städtebauliche Verhältnisse sowie Rechtsklarheit zu schaffen und darüber hinaus der Landesplanung zu entsprechen.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben [1]) kommt der Stadt Leipzig im Verdichtungsraum die Bedeutung eines Oberzentrums zu. Die Oberzentren Dresden, Chemnitz und Leipzig bilden das "Sachsendreieck" im Rahmen der europäischen Cityregionen. Insofern sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und der Bindung von Bevölkerungspotentialen dienen.
"Das Sachsendreieck soll sich zu einer bedeutsamen Wirtschafts- und Technologieregion entwickeln. (...) Dabei sollen insbesondere die vorhandenen Entwicklungspotentiale genutzt und weiter ausgebaut werden " [2]).

---

[1]) Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994; II, 1 Raumstruktur

[2]) a.a.O.; II, 1.2.3

Grundsätzlich ist ein erklärtes Raumstrukturziel im Freistaat Sachsen, die Wirtschaftskraft des Freistaates und seiner Teilräume durch den Aufbau einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu entwickeln. Die Schaffung guter Standortbedingungen soll dazu führen, dass durch die Ansiedlung neuer und den Erhalt, die Erweiterung oder die Umstrukturierung bestehender Gewerbegebiete ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft nachhaltig gestärkt wird [3]).

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist der intensiven Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete einzuräumen. Aus diesem Grund sollen brachliegende oder brachgefallene Industrie- und Gewerbestandorte schnellstmöglich reaktiviert werden [4]).

Diesen Grundsätzen und Zielen der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung kommt die Stadt Leipzig durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach. Es werden sowohl vorhandene als auch brachgefallene Gewerbestandorte zur Revitalisierung festgesetzt, ein Mischgebiet entwickelt, ursprüngliche Gewerbeflächen teilweise in Mischgebietsnutzung entwickelt und Wohngebiete, entsprechend der Bedarfsstruktur, erweitert und in ein adäquates Verhältnis zu den benachbarten Nutzungen gesetzt.

Die Flächen am Karl-Heine-Kanal sowie südlich und westlich des Plangeltungsbereiches sind seit über 100 Jahren ein bedeutender Gewerbe- und Industriestandort mit metallverarbeitenden Betrieben, chemischer Industrie, Baumwollverarbeitung und Handelsbetrieben. Entstanden in der Gründerzeit, ist das Gebiet vor allem geprägt durch die Grundidee von Karl Heine, die damalige Schwerindustrie logistisch in das Schienensystem der Stadt einzubinden und in Ost-West-Richtung durch Plagwitz mit dem Karl-Heine-Kanal eine Verbindung zu den europäischen Wasserstraßen zu schaffen, die jedoch bislang nicht vollendet wurde.
Mit der "Wende" und durch die wirtschaftliche Verlagerung der Schwerindustrie sind Brachflächen entstanden; es ist durch den Umnutzungsprozess eine Neuorientierung und Anpassung der städtebaulichen Situation an die aktuellen Bedürfnisse erforderlich.
Das Gebiet nördlich der Groitzscher Straße ist im Zuge der industriellen Expansion in den 30er Jahren zu Wohnzwecken für die Arbeitskräfte in den angrenzenden Betrieben bebaut worden. Im Hinblick auf die Wohnraumentwicklung der Stadt Leipzig soll das Gebiet mit überwiegender Wohnfunktion gesichert und mit dem südlichen Teil des Blockes 723 003 als Mischgebiet mit dem Nutzungsschwerpunkt "Wohnen" bis zum Karl-Heine-Kanal ausgeweitet werden.
Für den Erhalt bzw. die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sind in den Blöcken 723 003, 723 002 und 723 010 Gewerbe- und Mischgebietsflächen festgesetzt, deren Nutzungen nicht wohnstörend wirken dürfen und vor allem zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen sollen.

Durch die Festsetzungen von Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Ausgleichspflanzungen wird den Eingriffsregelungen gem. § 8a BNatSchG und der §§ 8 und 9 des SächsNatSchG Rechnung getragen. Dabei wird insbesondere auch eine Quartiersdurchgrünung erzielt, die die Aufenthaltsqualität im Gebiet steigert.

5.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

5.1 BAUGEBIETE

5.1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

Zwischen Lützner Straße und Groitzscher Straße werden fünf "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Es handelt sich im Einzelnen um die Flächen mit den Blocknummern 723 004 bis 723 008.

---

[3]) vgl. a.a.O.; II, 5
[4]) vgl. a.a.O.; II, 4

Die vorhandene Blockrandbebauung mit vier Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 10m, 12m bzw. 15m soll in ihrem Bestand lediglich gesichert werden.
Die Gebäudefront entlang der Lützner Straße ist mit einer Traufhöhe von 12m bzw. 15m bei zwingender Viergeschossigkeit festgesetzt, um der städtebaulichen Bedeutung dieser Straße gerecht zu werden und den Straßenraum entsprechend einzufassen. Eine Abstufung auf 10m bis zur Groitzscher Straße wird mit der Nähe zum Karl-Heine-Kanal begründet. Am Kanal wird die Geschosszahl nicht zwingend, sondern als Obergrenze festgesetzt, um eine Abstufung zu ermöglichen.
Zur Sicherung der Blockrandbebauung ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Zur Wahrung bzw. Schaffung gesunder Wohnbedingungen sollen die Blockinnenbereiche unbebaut bleiben. Dies entspricht für die meisten betroffenen Straßengevierte dem bereits vorhandenen Hofcharakter. Lediglich im Block 723 008 (Lützner Str./Saalfelder Str./Groitzscher Str./Gotzkowskistr.), ergibt sich eine Veränderung, indem der Blockinnenbereich, der in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde, als nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird. Dies wird zu einer spürbaren Verbesserung der Wohnbedingungen in diesem Geviert führen.

Die Grundflächenzahl ist für alle Allgemeinen Wohngebiete einheitlich mit 0,4 vorgesehen worden, um das vorhandene Verhältnis zwischen bebauter Grundfläche und der Grundstücksfläche zukünftig einheitlich abzusichern. Dies geschieht auch hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie unter wirtschaftlichen Aspekten und um eine effiziente Ausnutzung zu ermöglichen.

Zukünftige Sanierungsmaßnahmen der ca. 60 Jahre alten Gebäudesubstanz und Neubauten müssen sich damit am Bestand orientieren, um ein harmonisches Bild zu gewährleisten. So kann die bauliche Eigenart des Gebietes in Art und Maß der Nutzung gewahrt werden. Um darüber hinaus den Charakter der Freiflächen in den Innenhofbereichen zu wahren, der durch den vorhandenen Grünbestand geprägt ist, werden für die nicht überbaubaren Flächen Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgeschrieben. Diese stellen im Sinne des § 8a BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen dar und sichern im Hinblick auf das Ortsbild die Eigenart der Umgebung. Einfriedungen sollen nicht errichtet werden.

Um den Schutzansprüchen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Block 723 008) vor Immissionen gerecht zu werden, werden im benachbarten Gewerbegebiet die Emissionen durch flächenbezogene Schallleistungspegel begrenzt. Zum Schutz vor Verkehrslärm auf den Flächen im Blockinnenbereich wird entlang der Straßen geschlossene Bauweise vorgesehen. An den straßenzugewandten Seiten ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt. Das Erfordernis hierzu ist durch ein Schallgutachten belegt (vgl. auch Kap. 5.9 Immissionsschutz).

5.1.2 MISCHGEBIETE (MI)

Im Bebauungsplan werden Mischgebiete festgesetzt, die gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert werden, um die Nachbarschaften verträglich zu gestalten. Insofern werden Einschränkungen gem. § 1 (5) BauNVO vorgenommen.

5.1.2.1 EINGESCHRÄNKTE MISCHGEBIETE 1 (MIe1)

Angrenzend an den Autohandel wird auf den Flurstücken 602e und Teilen der Flurstücke 594b und 594e an der Groitzscher Straße (Block 723 003) ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird von den Möglichkeiten des § 1 (4) BauNVO Gebrauch gemacht, das Mischgebiet zu gliedern. In dem hier in Rede stehenden mittleren Bereich zwischen Groitzscher Straße und Karl-Heine-Kanal soll Wohnnutzung allgemein und alle übrigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein (gem. § 1 (5) BauNVO). So kann die Stadt hier in jedem Einzelfall entscheiden, steuernd eingreifen und in diesem Gebiet überwiegend das Wohnen fördern. Auch im Hinblick auf die Verlängerung der durch Wohnnutzungen geprägten Straßenzüge der Graffstraße, Bausestraße, Thietmarstraße und Wiprechtstraße sollen die Anwohner die Möglichkeit erhalten, direkt die Grünperipherie des Karl-Heine-Kanals zu erreichen, ohne gewerblich genutzte Bereiche queren zu müssen.
Um dem Stadtentwicklngsplan "Zentren" gem. § 1 (5) Nr. 10 BauGB als sonstiger städtebaulicher Planung zu entsprechen, wird der Einzelhandel gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Dabei dient der Ausschluss des Einzelhandels dazu, dass die benachbarten Stadtteilzentren in Grünau und Lindenau nicht geschwächt werden.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes in der Summe aus dem eingeschränkten Mischgebiet Mle1 und dem im folgenden Kapitel beschriebenen Mle2 wird insgesamt gewahrt, da bei Betrachtung der gesamten Mischgebietszone (von der Lützner Straße entlang des Karl-Heine-Kanals bis zur Saalfelder Straße) gewährleistet ist, dass alle nach § 6 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen Nutzungsarten in ausgewogenem Maße berücksichtigt wurden. Die in § 6 Abs.1 BauNVO für ein Mischgebiet definierten Hauptnutzungen - Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören - werden in dem als Gesamtheit zu betrachtenden Mischgebiet, das in mehrere räumlich aufeinander folgende Teilgebiete gemäß § 1 Abs.4 BauNVO gegliedert ist, nur in einzelnen Teilbereichen ausnahmsweise zugelassen, andere Teile bleiben jedoch ohne diese Einschränkung. Für das gesamte Mischgebiet betrachtet sind also beide Hauptnutzungen nicht nur ausnahmsweise zulässig. Die Erteilung von Ausnahmen im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens kann für ein Vorhaben erfolgen, sofern sichergestellt ist, dass es sich hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart seiner Umgebung einfügt und keine unzumutbaren Störwirkungen verursacht.
Somit bleibt - trotz Einschränkungen in den einzelnen Teilen Mle 1 und Mle 2 - die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt., da die der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes dienenden Hauptnutzungen nicht ausgeschlossen werden.

Wie in der Nachbarschaft wird viergeschossige offene Bauweise festgesetzt. Durch die Grundflächenzahl von 0,5 wird dem durchschnittlichen Grad der Ausnutzung in Mischgebieten entsprochen. Es werden hinreichende Gestaltungsspielräume offengehalten. Die offene Bauweise ermöglicht die Bebauung mit Gebäuden bis 50 m Länge. Im Hinblick auf das Minimierungsgebot der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG wird dabei jedoch hinter den Möglichkeiten gemäß § 17 BauNVO zurückgeblieben. Um Tiefgaragenparkplätze zu ermöglichen, wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs.4 BauNVO zugelassen. In der Verlängerung der Wiprechtstraße und der Graffstraße werden in einer Breite von 3,5 m Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, die der Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg gewidmet werden, um eine Durchlässigkeit zum Kanal zu gewährleisten.

Da das Mischgebiet unmittelbar an die Peripherie des Karl-Heine-Kanals grenzt, ist hier zur Aufwertung des vorhandenen Grünbestandes und zur Gewährleistung der Einbindung in das Ortsbild eine Pflanzbindung in einer Breite von 5 m festgesetzt worden.

5.1.2.2 EINGESCHRÄNKTE MISCHGEBIETE 2 (Mle2)

An der Saalfelder Straße zwischen Karl-Heine-Kanal und Groitzscher Straße und im weiteren Verlauf nordwestlich auf dem Flurstück 594e sowie im Bereich zwischen der Wiprechtstraße bzw. deren Verlängerung nach Süden und der ehemaligen Gleistrasse auf dem Flurstück Nr.594b (Block 723 003) werden eingeschränkte Mischgebiete festgesetzt.
Auf diesen Flächen soll Wohnnutzung nur ausnahmsweise und alle weiteren gem. § 6 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen regelzulässig sein. Dabei wird der Charakter des Mischgebietes in der Summe aus den eingeschränkten Mischgebieten Mle 1und Mle2 insgesamt gewahrt.
Das eingeschränkte Mischgebiet ist als Staffelung zwischen den Wohngebieten und den weiter südlich am Karl-Heine-Kanal angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten zu sehen. So soll hier Nutzungskonflikten vorgebeugt werden und eine zur Nachbarschaft verträgliche Entwicklung erfolgen.

Entlang der Lützner Straße wird eine 15 m tiefe Fläche mit geschlossener Bauweise, Hauptgebäuderichtung und einer Traufhöhe von 12 m bei zwingender Viergeschossigkeit festgesetzt, um den Boulevard-Charakter der Lützner Straße wie im allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Südlich davon wird die Geschossigkeit von vier mit einer Traufhöhe von 10 m auch für benachbarte Bebauung begrenzt. So wird die größtmögliche Flexibilität für die neuen Nutzungen offengehalten und dabei die Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen gesichert. Dies wird als angemessen erachtet, um hier ein adäquates Stadtbild zu gewährleisten. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Effizienz einerseits und die Minimierung des Versiegelungsgrades andererseits wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise ist im Hinblick auf den durch die vorhandene Gebäudesubstanz geprägten Charakter die Zulässigkeit der Gebäude über 50m Länge gewählt worden.

An der Ecke Groitzscher Straße/Saalfelder Straße ist ein Autohaus errichtet worden. Die Festsetzungen entsprechen im wesentlichen dem vorhandenen Gebäudebestand; es ist abweichende Bauweise festgesetzt worden.

Zwei weitere Mischgebietsflächen befinden sich im Südosten beidseitig der Saalfelder Straße (Block 723 010 und Teile des Blockes 723 002), die ebenfalls der für das Mle2 gültigen Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO unterliegen.
Der Charakter dieser eingeschränkten Mischgebietsflächen ist gekennzeichnet durch alten Gebäudebestand mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie alte Garagenhöfe in Leichtbauweise. Bestand und Nutzung dieser eingeschränkten Mischgebietsflächen sollen gesichert und hinsichtlich der südöstlich angrenzenden Trasse der Bahn städtebaulich verträglich geordnet werden.
Gegenüber dem südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet bietet das Mischgebiet eine Abstufung zum Naherholungsbereich Karl-Heine-Kanal und zum nordwestlich existierenden allgemeinen Wohngebiet.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz wird dreigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 9 m in offener Bauweise festgesetzt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für ausreichend gehalten. Die besondere Situation der Mischgebietsfläche südwestlich der Saalfelder Straße ist durch direktes Angrenzen an die Kleingartenanlage gekennzeichnet. Hier ist eine Pflanzbindung in einer Breite von 5 m festgesetzt worden, um eine Übergangszone zu schaffen.
In der östlich der Saalfelder Straße gelegenen, eingeschränkten Mischgebietsfläche ist zur Aufwertung des Grüngürtels zum Karl-Heine-Kanal ebenfalls eine Pflanzbindung festgelegt. Ferner ist an der östlich angrenzenden Trasse der Bahn in einer Breite von 15 m eine Pflanzbindung festgesetzt worden, um einerseits eine Schutzhecke gegenüber den Emissionen der Bahn und andererseits erforderliche Quartiersdurchgrünungen und Gestaltungsmaßnahmen zu gewährleisten. Hierzu werden ohnehin erforderliche Abstandsflächen herangezogen. Für die vorhandene Gebäudesubstanz ist vom Bestandsschutz auszugehen. Hinsichtlich des Schallschutzes gegenüber dem Verkehrslärm ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorgesehen (vgl. Kap. 5.9 Immissionsschutz).

Um dem Stadtentwicklungsplan "Zentren" gem. § 1 (5) Nr. 10 BauGB als sonstiger städtebaulicher Planung zu entsprechen, wird der Einzelhandel gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Dabei wird der Gebietscharakter des Mischgebietes, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, gewahrt. Auf diese Weise ist sicher gestellt, daß die benachbarten Stadtteilzentren in Grünau und Lindenau nicht geschwächt werden.

5.1.3 EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE (GEe)

Um die Belange ansässiger Betriebe zu berücksichtigen, hat im Rahmen der Bestandsaufnahme eine Betriebsbefragung stattgefunden. Die ortsansässigen Gewerbetreibenden hatten ferner im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der 1.öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung. Sie sind insofern in die Planungen einbezogen worden.

Südlich der Lützner Straße werden beidseitig des Karl-Heine-Kanals bis an die Spinnereistraße/Saarländer Straße (Block 723 002 und 723 003) eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, um eine Abstufung zur nordöstlichen Mischgebietsfläche und zum angrenzenden Industriegebiet innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 022.3 "Brünner Straße" zu schaffen. Im Hinblick auf den vorhandenen Gebäudebestand wird hier eine maximale Traufhöhe von 18 m bei abweichender Bauweise festgesetzt. Im Interesse einer möglichst ökonomischen Ausnutzung des Geländes wird die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze gewählt.
Um an exponierter Stelle eine flexible Gebäudestellung und -gestalt zuzulassen und um innerbetriebliche Strukturen städtebaulich nicht zu behindern, wird auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet und abweichende Bauweise zugelassen. Die Bauweise an der Lützner Straße wird als geschlossen festgesetzt. Der Boulevard-Charakter, der sich aus der Wohnbebauung und der Bauweise im Mischgebiet entlang der Lützner Straße ergibt, soll entwickelt und fortgesetzt werden.

Zur Aufwertung der Grünperipherie entlang des Karl-Heine-Kanals ist ein 5 m breiter Streifen mit Pflanzbindungen vorgesehen, um die Einbindung des Gewerbegebietes in das Ortsbild entlang des Kanals zu gewährleisten.
Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Gebiet eingeschränkt. Ziel der Nutzungsabstufung ist es, eine Reduktion des Immissionspegels in der Nachbarschaft zu erzielen. Hierzu wurden flächenbezogene Schallleistungspegel nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt (vgl. Kap. 5.9 Immissionsschutz).

Die Umgebung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des Überganges Saarländer Straße/Spinnereistraße soll aufgrund der besonderen topographischen Situation als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Grünfläche festgesetzt werden. Zusammen mit stillgelegten Gleiskörpern bilden sie erste Ansätze für grüne Adern, die das südlich im Planungsgebiet "Brünner Straße" angrenzende Industriegebiet mit Großgrün auflockern sollen, wie dies im Strukturkonzept Plagwitz der Stadt Leipzig vorgesehen ist.
In diesem Bereich ist die Ansiedlung eines Jugendkultur- und Freizeitzentrums erfolgt. Dies entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter als sozialen Zwecken dienende Einrichtung (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO). Im Zusammenhang mit dieser Nutzung steht auch die geplante Reaktivierung einer ehemaligen Kiestransportbahn als Museumsbahn, die mit der vorliegenden Planung berücksichtigt wurde.

Südlich des Karl-Heine-Kanals an der Spinnereistraße wird eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche für ein Großhandels - Auslieferungslager festgesetzt. In Anlehnung an die Baugenehmigung des bereits fertiggestellten Lagergebäudes wird die Traufhöhe auf 18 m beschränkt.

Um dem Stadtentwicklungsplan "Zentren" als sonstiger städtebaulicher Planung der Stadt Leipzig gem. § 1 (5) Nr. 10 BauGB zu entsprechen und das Stadtzentrum sowie die Stadtteilzentren nicht zu schwächen, wird der Einzelhandel ausgeschlossen. Da im Zentrum die Waren des speziellen Bedarfs angeboten werden und die Stadtteilzentren zur Deckung des täglichen Bedarfes vorgesehen sind, wobei dort oftmals kein Parkplatzangebot im größeren Umfang besteht, um beispielsweise Weißgeräte oder Möbel zum Selbstabholen zu verkaufen, wird ein ausgewähltes Sortiment im Gebiet ausnahmsweise zugelassen.
Gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sollen bauliche Anlagen als Gewerbebetriebe bzw. Geschäftsgebäude im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO für den Einzelhandel mit Wohnmöbeln, Küchen- und Bäderstudios, Teppichen, Tapeten und Bodenbelägen, Öfen, Herden, Kühlschränken, Wasch-, Näh- und Strickmaschinen, Bauelementen aus Eisen, Metall, Kunststoff und Holz, dem Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Elektro sowie Baustoffen, Fliesen und Flachglas, Büromöbeln, Büromaschinen sowie Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung und Brennstoffen ausnahmsweise zulässig sein. Dies gilt ferner für den Handel mit Kraftfahrzeugen.
Um den Handel an Endverbraucher darüber hinaus zu regeln, sollen ausnahmsweise Verkaufs- und / oder Ausstellungsflächen zulässig sein, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind. Sie müssen in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert sein. Dies dient u.a. zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs.
Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht, was bei Cash-and-Carry Betrieben gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer vom 10.12.1996 angenommen werden kann. Durch diese Regelung soll darauf hingewirkt werden, dass Einzelhandelseinrichtungen wie Supermärkte nicht in der Peripherie, sondern im Zentrum Leipzigs bzw. in den Stadtteilzentren angesiedelt werden, ohne jedoch beispielsweise Fabrikverkauf oder Autohäuser zu unterbinden. Dies geschieht als städtebauliche Maßnahme, um die Stadtteilzentren, die auf die Siedlungsschwerpunkte konzentriert und auf den ÖPNV ausgerichtet sind, nicht zu schwächen und für die o.g. Sortimente bestehenden Parkplatzbedarf für Selbstabholer und LKW decken zu können, was in den Stadtteilzentren nicht gewährleistet ist. Bei den ausnahmsweise zugelassenen Waren handelt es sich ausschließlich um nicht zentrumsrelevante Sortimente.

Seitens der nordöstlich an die Gewerbefläche für den Großhandelsbetrieb angrenzenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte besteht ein Schall schutzanspruch. Um diesen zu gewährleisten, werden auch hier flächenbezogene Schallllei-

stungspegel festgesetzt. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass an der westlichen Baugrenze zur Kindertagesstätte ein Beurteilungspegel von 50 dB nicht überschritten wird.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches zwischen Lützner Straße, Saalfelder Straße und Bahntrasse soll den historisch gewachsenen Gebäudebestand planungsrechtlich absichern und einen reibungslosen Verkehrsbetrieb der LVB gewährleisten, jedoch zukünftig auch andere gewerbliche Nutzungen ermöglichen. Um die Schutzansprüche benachbarter Nutzungen zu sichern, werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt (vgl. Kap. 5.9 Immissionsschutz).

Der Boulevard-Charakter der Lützner Straße soll auch in diesem Bereich entwickelt werden. Daher ist die Hauptgebäuderichtung in einer Tiefe von 20 m parallel zur Lützner Straße festgesetzt worden.

Im südlichen Bereich dieses Gebietes ist auf eine Hauptgebäuderichtung verzichtet worden, um vorhandene bauliche Strukturen zu wahren, Gestaltungsspielräume bei Umbauten zuzulassen und eine effektive Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Entlang der Trasse der Bahn wurde mit der Baugrenze zur Sicherung erforderlicher Abstandsflächen zu den Gleisen 15 m zurückgewichen. Innerhalb dieser Fläche wurde ein Grünstreifen mit integriertem Fuß- und Radweg festgesetzt, um eine Schutzhecke gegenüber den Emissionen der Bahn zu gewährleisten, eine zusammenhängende Biotopstruktur und eine weitreichende Wegebeziehung zu schaffen.
Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fußgängern und Radfahrern in einer Breite von 3,5 m wird dem Rad- und Fußwegekonzept der Stadt Leipzig Rechnung getragen und dem Strukturkonzept Plagwitz entsprochen.

5.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Zwischen Spinnereistraße und Karl-Heine-Kanal befindet sich innerhalb der Grünflächen ein Kindergarten. Dieser soll als Kindertagesstätte, für die der Bedarf belegt ist, innerhalb der Grünflächen gesichert werden. Auf Grund seiner Lage am Kanal, umgeben von alten Bäumen und großzügigen Freiflächen, wird er aus der Umgebung sehr gut angenommen. Um hier eine planungsrechtliche Absicherung zu schaffen, wird für die beiden vorhandenen Gebäude im Umfang von jeweils ca. 950 m² Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.
Die gesamte Fläche wird durch Baugrenzen erfasst, die als innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegend definiert sind, wobei an der westlichen Baugrenze durch den benachbarten Gewerbebetrieb ein Schalldruckpegel von 50 dB nicht überschritten werden darf.
Weitergehende Festsetzungen werden hier nicht getroffen, um die größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

5.3 VERKEHRSFLÄCHEN

5.3.1 STRASSEN- UND WEGEFLÄCHEN

Alle Planstraßen sind, mit Ausnahme der Verlängerung der Groitzscher Straße in Richtung Lützner Straße, bereits vorhanden und ausgebaut. Insofern ist die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches als gesichert anzusehen.

Die Verlängerung der Groitzscher Straße in Richtung Lützner Straße soll zur Erschließung der Flurstücke Nr. 594a und e zukünftig zu einer öffentlichen Straße mit Wendekreis ausgebaut werden. Die Hinweise der Polizeidirektion Leipzig als Träger öffentlicher Belange in der Stellungnahme vom 02.07.97 wurden somit berücksichtigt.

Wegeflächen sind beidseitig in der Peripherie des Kanals vorhanden und ausgebaut.
Zusätzlich werden zwei Wege in der Verlängerung Wiprechtstraße und der Graffstraße als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,5 m festgesetzt und der Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg gewidmet, um einen direkten Zugang zum Karl-Heine-Kanal zu ermöglichen.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung des Plangebietes wird eine zusätzliche zweimalige Querung des Karl-Heine-Kanals durch Fußgängerbrücken für erforderlich gehalten. Diese Brücken sollen in einer Breite von ca. 3,50 m in Verlängerung der Wiprechtstraße bzw. südlich des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens eingeordnet und als Geh- und Radweg genutzt werden. Entsprechende Geh- und Fahrrechte werden in Fortführung der Querungen bis zur Wiprechtstraße und zur Saarländer Straße festgesetzt.

Des weiteren soll eine Wegeverbindung von der Spinnereistraße durch das Kleingartengelände den Zugang von dort zum Kanal ermöglichen. Sie ist im Plan als Geh- und Fahrrecht in der vorhandenen Breite gesichert; die Lage weiterer Wegeverbindungen kann durch den Eigentümer frei bestimmt werden.
Eine weitere Wegeverbindung soll von der Saalfelder Straße in nordöstliche Richtung am Südufer des Karl-Heine-Kanals als Fuß- und Radweg entlangführen und im weiteren Verlauf mit der geplanten Museumsbahn eine gemeinsame Trasse bis zur Lützner Straße bilden. Eine diesbezügliche Festsetzung erübrigt sich, da es sich hier ausnahmslos um städtische Grundstükke handelt.
Bezüglich der Sicherheitskriterien hinsichtlich der benachbarten Bahntrasse ist diese Wegeplanung mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

Verkehrs- und Wegeflächen werden gemäß der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), der Empfehlung zur Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAHV) und der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA'95) sowie anderer geeigneter Regelwerke ausgebaut.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig weisen darauf hin, dass bei Baumpflanzungen im Straßenraum die dort vorhandenen/projektierten Leitungen zu berücksichtigen sind: der Mindestabstand von Baumachse zu Ver- und Entsorgungsleitungen muß 2,50 m betragen.

Bei der verlängerten Groitzscher Straße ist ggf. ein verkehrsberuhigter Ausbau möglich.

Für die Lützner Straße werden gegenwärtig Ausbaupläne im Zusammenhang mit der Straßenbahnbeschleunigung erarbeitet. In den Bebauungsplan ist die absolute Breite, die für diese Maßnahme erforderlich ist, übernommen worden. Straßenbegleitende Bäume sind hier und entlang der Saalfelder Straße so festgesetzt, dass sie in Abhängigkeit von der Straßenausbauplanung zu realisieren sind.
Das Eckgebäude auf dem Flurstück 609 an der Lützner Straße unterliegt dem Denkmalschutz. Andererseits ragt es 5 m in die Straßenverkehrsfläche der Lützner Straße und wird nicht im Baugebiet erfasst. Dies wird mit der erforderlichen Sicherung der Flächen für den künftigen Ausbau der Straße begründet.
Entlang der Lützner Straße ist die Straßenbegrenzungslinie in weiten Teilen zugleich Baugrenze, um den historischen Straßenraum zu fassen.
Gemäß textlicher Festsetzung ist entlang der Lützner Straße auf den Flurstücken 636/6 und 1089 eine Überschreitung der Baugrenze um 4,10 m mit einer lichten Mindesthöhe von 4,00 m zulässig. Bei Überbauung der Straßenverkehrsfläche durch Arkaden ist die Wegeführung eines öffentlichen Fußweges auf Straßenniveau zu gewährleisten. So werden erforderliche Erweiterungen des nördlich vorhandenen Ärztehauses nicht behindert und der Straßenausbau im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet.
Die im westlichen Plangeltungsbereich in Richtung Norden verlaufende Bahntrasse ist gewidmet und nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin hält zunächst an der Bestandssicherung fest; die spätere Nutzung hängt von dem Ausbau des Hafenbeckens ab.

5.3.2 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN

Die Straßenverkehrsflächen im Planungsgebiet sind in ausreichender Breite vorhanden, so dass straßenbegleitende Parkplätze z.B. in Längsstellung möglich sind. Die Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Ausbauplanungen zu regeln.
Desweiteren sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dabei ist je angefangene 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, um die Anlagen für den ruhenden Verkehr gestalterisch einzubinden.
Die Belange des ruhenden Verkehrs sind damit ausreichend berücksichtigt.
Insbesondere kommen auch Tiefgaragen im Bereich neuer Geschosswohnbauten in Betracht, sowie in den Gewerbegebieten die Errichtung von Parkhäusern.

Um dies nicht zu behindern, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO allgemein zulässig.

Die Straßenverkehrsbehörde gibt mit Schreiben vom 08.05.96 den Hinweis, straßenbegleitende Stellflächen für den ruhenden Verkehr baulich so in den Straßenraum zu integrieren, dass mit ihrer Anordnung ein verkehrsberuhigender Effekt in Wohngebieten eintritt (sogenanntes alternierendes Parken).

5.4 SPIELPLÄTZE

Es wird davon ausgegangen, dass Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.
Außerdem bietet die Kindertagesstätte zwischen Karl-Heine-Kanal und Spinnereistraße eine geschlossene Einheit mit Spielmöglichkeiten für Kleinkinder unter Aufsicht.

Für Kinder von 6 - 12 Jahren ist in der Parkanlage im Block 723 006 an der Groitzscher Straße eine Spielplatzfläche integriert. Der Kinderspielplatz befindet sich im Zentrum der umliegenden Wohngebiete und ist gut zu erreichen. Den Anforderungen an die Spielplätze ist insofern hinreichend Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden Jugendliche im Bereich zwischen Karl-Heine-Kanal und dem Übergang zwischen Spinnereistraße und Saarländer Straße (Block 723 002) in dem im Gewerbegebiet entstandenen Jugend- und Freizeitzentrums ein vielfältiges Freizeitangebot vorfinden.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Müllentsorgung im öffentlichen Straßenraum erfolgt durch die Stadt Leipzig.
Anlieger von Hinterliegergrundstücken, die für Fahrzeuge der Müllabfuhr unzugänglich sind, müssen die Müllbehälter am Abfuhrtag an zugänglicher Stelle bereitstellen und nach der Leerung auf die privaten Grundstücke zurückholen.

Der Plangeltungsbereich ist an die Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser und Strom angeschlossen. Die erforderlichen Anlagen, wie zum Beispiel Transformatorenstationen oder Regelschränke, sind im Plan nachrichtlich enthalten. Am Karl-Heine-Kanal ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden, das im Plan gekennzeichnet ist.
Im Zuge des Ausbaus der verlängerten Groitzscher Straße sind die erforderlichen Versorgungsleitungen mit zu verlegen, dafür sind bei der Straßenplanung entsprechende Trassen auszuweisen. Im Rahmen der Straßen- und Gleisbaumaßnahmen zur Verbreiterung der Lützner Straße sind seitens der Kommunalen Wasserwerke Leipzig Leitungsbaumaßnahmen im einmündungsbereich Saarländer Straße / Lützner Straße geplant.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglichst in gesonderten Leitungstrassen anzuordnen.
Für die Einordnung der Wasser- und Abwasserleitungen sind folgende Abstandsmaße zu berücksichtigen: Leitungskreuzungen mind. 30 cm, Parallelführung mind. 60 cm, Abstand zum Bord mind. 60 cm. Für geplante Straßenbäume ist ein Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen von 2, 50 m einzuhalten. Die vorhandenen Leitungsnetze dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.
Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, soll unbelastetes Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken versickert bzw. zurückgehalten werden. Dazu wird durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad beigetragen. Sofern die hydraulischen Verhältnisse im Boden eine Versickerung nicht zulassen, kommt beispielsweise die Anlage von Regenwasserzisternen in Betracht. Das so gesammelte Wasser kann dann z.B. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Dem Anschluss neuer Regenauslässe in die Vorfluter können die Kommunalen Wasserwerke Leipzig aus Kapazitätsgründen nicht zustimmen.

Als Energieträger, insbesondere als Wärmeenergieträger, ist im Plangeltungsbereich die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in offenen Feuerstellen aus Gründen des Immissionsschutzes gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB verboten. Es wird die Einbindung in ein Nah- oder Fernwärmenetz angestrebt. Sogenannten Nahwärmeinseln oder Blockheizkraftwerken wird dabei der Vorrang gegeben.

5.6 BRANDSCHUTZ

Hydranten bzw. Löschwasserentnahmestellen sind so vorzusehen, dass die einzelnen Baugrundstücke in einer maximalen Entfernung von 70 m erreicht werden können. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden, deren Abstand zueinander 100m nicht überschreiten sollte. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes sollte im Ringsystem erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz muss mind.96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden betragen. Die anzuleiternden Bereiche dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen für brandschutztechnische Anlagen ist der Brandschutzprüfer zu hören und das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

5.7 GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Es handelt sich dabei um die Kleingartenanlage und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "privater Spielplatz" in Ergänzung der "Kindertagesstätte" an der Spinnereistraße (Block 723 002), die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz (Block 723 006), Grünflächen im Böschungsbereich des Karl-Heine-Kanals, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Übergang zwischen Spinnereistraße und Saarländer Straße (Block 723 002). Bindungen zum Erhalt vorhandener Grünbereiche, vor allem innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Block 723 004 – 723 008) ergänzen die Grünflächen.

Entlang der Trasse der Bahn sind aus Gründen der Vernetzung von Grünflächen und des Immissionsschutzes Flächen mit Pflanzbindungen vorgesehen. Entlang des Karl-Heine-Kanals im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet sollen die Pflanzbindungen den Grüngürtel des Karl-Heine-Kanals zusätzlich aufwerten. Sie haben außerdem eine Vernetzungsfunktion zu angrenzenden Grünflächen im Rahmen des übergreifenden Strukturkonzeptes Plagwitz der Stadt Leipzig.
Die einzelnen Grünflächen sind durch die Peripherie des Karl-Heine-Kanals miteinander verbunden. Parkanlage und Spielplatz werden zukünftig über Stichwege durch die Mischgebietsfläche mit dem Karl-Heine-Kanal verbunden.
Im Sinne der übergreifenden Grünflächenkonzeption soll das Kleingartengelände von Spaziergängern, Radfahrern und Erholungssuchenden durch einen Weg mit direktem Zugang zum Karl-Heine-Kanal genutzt werden, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit als Fuß und Radweg gesichert ist.
Eine zweite Wegeverbindung kann durch den Eigentümer bei Bedarf realisiert werden.

Darüber hinaus ermöglicht die zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Gewerbegebietes auf Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Trasse der Bahn in nördliche Richtung bis zur Lützner Straße eine gute Verbindung der Stadtteile untereinander. Mit dieser Maßnahme soll u.a. dem Fuß- und Radwegekonzept der Stadt Leipzig entsprochen werden.

Die Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen Saarländer Straße und Karl-Heine-Kanal erscheint durch die Böschungssituation besonders geeignet, um hier die Naturpotentiale zu entwickeln. Für den Fall, dass in einem benachbarten Plangeltungsbereich ein Eingriff vorbereitet wird, der sich dort nicht kompensieren läßt, böte sich die Möglichkeit, auf diese Fläche zurückzugreifen. Die Zuordnung ist dann Bestandteil der Festsetzungen des entsprechenden Bauleitplanes. Das Erfordernis der Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahme hat sich zwischenzeitlich ergeben, die Bepflanzungsmaßnahme ist den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 69/3 "Rosenmüllerstraße", dessen Geltungsbereich sich in räumlicher Nähe befindet, zugeordnet worden. Die Fläche soll naturnah bepflanzt und zukünftig der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die hier anschließenden Grünflächen vervollständigt das Freiflächenangebot für das geplante Jugend- und Freizeitzentrum im Gewerbegebiet.
Von der Saalfelder Straße her ist die zusätzliche Erschließung für Fußgänger und Radfahrer durch einen Geh- und Radweg entlang des südwestlichen Ufers des Kanals innerhalb der Grünfläche auf städtischem Gelände erwünscht.Dieser soll in einer Breite von 3,50m realisiert werden.

Sollte sich im Rahmen des Planverfahrens herausstellen, dass die vorhandene Kanalisation das vermehrt anfallende Oberflächenwasser nicht mehr aufnehmen kann, so ist beabsichtigt, ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken innerhalb einer Grünfläche anzulegen. Hydraulische Untersuchungen werden erforderlichenfalls durchgeführt.
Insofern ist das vorhandene Rückhaltebecken in der Grünfläche am Kanal durch ein Symbol gekennzeichnet. Entlang des Kanals sind die zugehörigen Böschungsbereiche in die Grünflächen einbezogen und nicht als Wasserfläche festgesetzt, um die tatsächliche Ausdehnung der Wasserfläche deutlich zu machen. Unmittelbar südlich der Lützner Straße ist die Erweiterung der Wasserfläche festgesetzt worden, um einen künftigen Kanaldurchstich unter der Luisenbrücke in Richtung Hafenbecken zu ermöglichen.

5.8 NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im wesentlichen die in der Örtlichkeit vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung erfaßt und planungsrechtlich gesichert. Den Bürgern wird hier Rechtsklarheit geschaffen. Es wird kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 SächsNatSchG vorgenommen.
Gleichwohl hat die Realisierung der aus Gründen des Schallschutzes festgesetzten geschlossenen Bauweise an der Saalfelder Straße den Verlust von mehreren Laubbäumen zur Folge.
In unmittelbarer Nähe werden Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Art und Umfang dieser Maßnahmen werden in ausreichender Weise nach den Vorgaben der Sächsischen Naturschutz Ausgleichsverordnung (SächsNatSchAVO) und der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig entwikkelt.
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Saarländer Straße liegt gegenüber der angrenzenden Straßenverkehrsfläche um ca. 6 m tiefer. Entlang der Industriegleise und der Böschungen hat sich ein Pappelbestand etabliert. Größere Flächen sind z.Z. versiegelt bzw. mit artenarmen Scherrasen bestückt. Hier sollen naturnahe Gehölzpflanzungen vorgenommen werden, die Flächen sind vorher entsprechend zu entsiegeln. Diese Fläche sollte später der natürlichen Sukzession überlassen werden. Pflegemaßnahmen sind dann auf das für Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderliche Minimum zu reduzieren. Auf diese Art kann hier eine naturnahe Gehölzinsel entstehen, die über den Grüngürtel des Karl-Heine-Kanals in das gesamtstädtische Grün- und Freiraumsystem der Stadt eingebunden ist.
Die Naturpotentiale können sich so entfalten und wichtige Lebensräume für Flora und Fauna entwickelt werden; es kann von einer ökologischen Aufwertung gesprochen werden. Durch diese Maßnahme wird in besonderem Maße dem Strukturkonzept Plagwitz der Stadt entsprochen. Für den Fall, dass durch einen Bauleitplan in einem angrenzenden Bereich ein Eingriff ~~vorbereitet~~ wird, der innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches nicht kompensiert werden kann, böte sich die Möglichkeit, als Ersatzmaßnahme auf diesen Bereich zurückzugreifen. Dies ist dann Inhalt des betreffenden Bauleit- bzw. Grünordnungsplanes. Das Erfordernis der Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahme hat sich zwischenzeitlich ergeben, die Bepflanzungsmaßnahme ist den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 69/3 "Rosenmüllerstraße", dessen Geltungsbereich sich in räumlicher Nähe befindet, zugeordnet worden.

Entlang der Bahntrasse wird eine 15 m breite Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Dies dient zur Bildung einer Schutzhecke gegenüber von der Bahn ausgehenden Emissionen. Für Anpflanzungen sind Sicherheitsabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für Sträucher von 7 m, für Bäume bis 25 m Höhe von 10 m und für Bäume über 25 m Höhe von 12 m, weiterhin auch Sicherheitsabstände zu Leitungen und Kabeltrassen der Bahn zu berücksichtigen. Besondere Bedeutung kommt dem hier vorgesehenen Fuß- und Radweg innerhalb der so entstehenden Grünvernetzung (gesamtstädtisches Grün- und Freiraumsystem) zu.

Grundsätzlich sind die Innenhöfe im allgemeinen Wohngebiet (Block 723 004 – 723 008) in ihrer Eigenart zu erhalten. Dies wird durch eine Bindung gemäß § 9 (1) Ziff. 25b BauGB gesichert. Einfriedungen, Anbauten oder Maßnahmen zur Bodenversiegelung sind zu vermeiden, die Anlage von Pkw-Stellplätzen ist nicht zulässig. Die Vorgärten der Blöcke 723 004 bis 723 008 werden ebenfalls mit Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ausgestattet.

5.8.1 Artenlisten

Artenliste A

Einheimische strauchartige Gehölze zur Gruppenpflanzung, Anlage von Gehölzstreifen und flächigen Pflanzungen im Raster mit versetzten Reihen, wie zum Beispiel:

Grün-Erle	- Alnus viridis
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuss	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum
Hundsrose	- Rosa canina
Weinrose	- Rosa rubiginosa
Filzrose	- Rosa tomentosa
Kratzbeere	- Rubus caesius
Wilde Brombeere	- Rubus fruticosus
Steinbeere	- Rubus saxatilis
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

Es sind verpflanzte Heister von 60 - 100 cm Größe zu verwenden.

Artenliste B

Einheimische baumartige Gehölze zur Einzel- und Gruppenpflanzung, Anlage von Gehölzstreifen und flächigen Pflanzungen, wie zum Beispiel:

Feldahorn	- Acer campestre
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Salweide	- Salix caprea
Vogelbeerbaum	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldulme	- Ulmus minor

Für die Anlage von flächigen Pflanzungen und in Gehölzstreifen sind Heister mit einer Höhe von ca. 150 - 200 cm zu verwenden. Für Einzel- oder Gruppenpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Artenliste C

Kleinkronige baumartige Gehölze und strauchartige Gehölze zur Bepflanzung von Vorgärten und kleinen Flächen mit repräsentativen oder schmückendem Charakter. Da diese Arten z.T. nicht einheimisch sind, ist ihre Verwendung im Umfang zu beschränken oder im Verbund mit einheimischen Gehölzen der Artenliste A und B vorzusehen. Beispiele:

Kugelahorn	- Acer platanoides
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Blumenesche	- Fraxinus ornus
Echte Kugelakazie	- Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeerbaum	- Sorbus aucuparia

Es sind mind. 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang ab 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Sträucher mit Zierwert:

Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Blasenstrauch	- Colutea arborescens
Purpur-Hasel	- Corylus maxima "Purpurea"
Zimtrose	- Rosa majalis
Bibernell-Rose	- Rosa pimpinellifolia
Gemeiner Flieder	- Syringa vulgaris

Zur Anlage von Hecken eignen sich:

Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Erbsenstrauch	- Caragana arborescens
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare
Schneebeere	- Symphoricarpos alba

Artenliste D

Gehölze zur Begrünung von Fassaden, wie zum Beispiel::

Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Kletter-Efeu	- Hedera helix
Jelängerjelieber	- Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	- Polygonum aubertii
Wilde Weinrebe	- Vitis vinifera
Jungfernrebe	- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Es sind Pflanzen mit mind. 2 Trieben zu verwenden. Je 3 lfm Fassadenlänge ist ein Exemplar zu pflanzen, mit Ausnahme von Schling-Knöterich (Polygonum aubertii), Exemplare dieser Art sind je 6 lfm zu pflanzen.

Artenliste E

Baumartige Gehölze zur Pflanzung als Straßenbäume, wie zum Beispiel:

Stieleiche	- Quercus robur
Robinie	- Robinia pseudoacacia "Bessoniana"
Winterlinde	- Tilia cordata "Greenspire" oder "Erecta"

Baumartige Gehölze zur Pflanzung in Bestandslücken zur Wiederherstellung von Beständen:

Graupappel	- populus canescens
Robinie	- Robinia pseudoacacia
Winterlinde	- Tilia cordata

Es sind mindestens 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

Artenliste F

Gehölze zur Anlage einer naturnahen Pflanzung, die nach anfänglicher Pflege später der natürlichen Sukzession überlassen werden soll, wie zum Beispiel:

Feldahorn	- Acer campestre
Grün-Erle	- Ainus viridis
Hainbuche	- Carpinus betulus
Haselnuss	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Salweide	- Salix caprea
Grauweide	- Salix cinerea

Es sind verpflanzte Heister von 60 - 100 cm Größe zu verwenden.

Die Auswahl der Arten und Qualitäten erfolgte anhand der Grundsätze der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. zur Anlage von Gehölzpflanzungen und entsprechen den Vorgaben des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (siehe Literaturverzeichnis des Grünordnungsplanes).

5.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die historische Struktur des Gewerbegebietes im Plangeltungsbereich und die südlichen Industriegebietsflächen waren hier von jeher die unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Kleingarten etc. unmittelbar benachbart.
Im Norden des Plangeltungsbereiches verläuft die Lützner Straße als Haupterschließungsstraße, des Weiteren durchqueren die Saalfelder Straße und die Saarländer Straße mit Übergang zur Spinnereistraße den Plangeltungsbereich.
Lärmbeeinträchtigungen des Planbereiches und der angrenzenden Bereiche bestehen daher bereits durch die Straßenverläufe und deren verkehrliche Belastung.

Um den hier bestehenden Immissionskonflikten hinsichtlich des Schalls in den Gewerbe- und Mischgebieten gegenüber den Wohnnutzungen, der Kleingartenanlage und der Kindertagesstätte zu begegnen, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in den Planfestsetzungen berücksichtigt sind. Im Interesse der größtmöglichen Flexibilität bei der Realisierung der Gewerbegebiete und um dem Rahmencharakter des Bebauungsplanes zu entsprechen, werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese Vorgehensweise weicht von den Anregungen ab, die das Staatliche Umweltfachamt zur schalltechnischen Einschränkung der Flächen im Plangebiet gegeben hatte: entlang der Messlinien sollten vorgegebene Mittelungspegel nicht überschritten werden dürfen. Die Festlegung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ermöglicht bei gleicher Berücksichtigung der schutzwürdigen angrenzenden Nutzungen - eine flexiblere Gewerbeansiedlung auf den Teilflächen.

Aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens lassen sich zunächst folgende Grundsätze und Beurteilungskriterien ableiten:
Hinsichtlich des Gewerbelärmes sind im schalltechnischen Gutachten zwei Modelle zur möglichen Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Plangebiet zum Schutz der Wohnbebauung und der Kindertagesstätte zur Diskussion gestellt.

Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens gehen vom sogenannten "abstrakten Planfall" aus, d.h. von einer freien Schallausbreitung. Hierauf zielen auch die Festsetzungen zu schalltechnischen Einschränkungen ab. Dies ist erforderlich, da die genaue Lage der Schallquellen im Gewerbegebiet nicht feststeht.
Das gewählte Modell gliedert das Gewerbegebiet in drei Teilflächen.
Folgende flächenbezogene Schallleistungspegel für die verschiedenen Teilflächen werden festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen:

Flächen	Typ	Lw" in dB(A) 6^{00} - 22^{00} tags	Lw" in dB(A) 22^{00} - 6^{00} nachts
I	GEe	60	48
II	GEe	58	45
III	GEe	60	45

Im gewählten Modell werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 im Bereich der betroffenen Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten, wenn die Emissionspegel aus den Plangebieten "Am Kanal" und "Brünner Straße" berücksichtigt werden.
Nächtliche Beschränkungen des Schallleistungspegels auf weniger als 48 dB(A) werden nur durch eine stark beschränkte gewerbliche Nutzung ermöglicht. Denkbar wären Tätigkeiten in geschlossenen Räumen unter Berücksichtigung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes. Nicht zulässig wären nächtliche Arbeiten im Freien oder Fahrzeugbewegungen (auch auf Mitarbeiterparkplätzen).

"Die von den ausgewiesenen GEe-Flächen ausgehenden Geräuschimmissionen führen auch ohne weitergehende Beschränkungen nicht zu einer Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte im Bereich der umliegenden Wohnbebauungen sowie der überplanten Kleingartenfläche. (...) [5]
In Verbindung mit einer Immissionskennlinie zwischen Gewerbegebiet und der Kindergartenfläche sowie dem hier untersuchten Immissionsmodell lässt sich die Forderung der Sächsischen Verwaltungsvorschrift für Kindertagesstätten, daß auf der Baugrenze in der Kindergartenfläche ein Beurteilungspegel von 50 dB nicht überschritten werden soll, in Bezug auf das untersuchte Plangebiet umsetzen. Durch die rechnerische "Überlagerung" der Immissionspegel aus dem Plangebiet und aus den umliegenden Flächen wird diese Forderung in Frage gestellt. U.E. liegt ein Beurteilungspegel bis 55 dB (wie für WA-Gebiete) im Abwägungsspielraum der planenden Kommune. Dabei ist insbesondere zu beachten, daß für den hier berechneten abstrakten Planfall die kumulative Wirkung aller Quellen beachtet wurde. In der Realität ist das gleichzeitige Ausschöpfen der maximal zulässigen Immissionen auf allen Teilflächen eher unwahrscheinlich" [5]

Die Schallschutzansprüche der Kindertagesstätte zum Auslieferungslager an der Spinnereistraße sind im Zuge der Baugenehmigung bereits durch ein gesondertes Schallschutzgutachten nachgewiesen und berücksichtigt worden.
Um bezüglich des Konfliktes im Bauleitplan abschließende Regelungen zu treffen und um der Sächsischen Verwaltungsvorschrift für Kindertagesstätten Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, das durch die Gewerbetreibenden in der Nachbarschaft sicherzustellen ist, das an der westlichen Baugrenze für die Kindertagesstätte ein Beurteilungspegel von 50 dB nicht überschritten wird.

"Im Plangebiet herrscht eine erhebliche Verlärmung durch Verkehrsgeräusche vor. Z. T. werden hier selbst die jeweils maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten. Nur in den Bereichen mit geschlossener Bebauung wird für die Innenhöfe eine verträgliche Geräuschsituation (im Sinne der Einhaltung bzw. Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte) festgestellt.
In diesem Sinne ist der innere Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Plangebiet nur über passiven Lärmschutz zu verwirklichen. Inwieweit im Bereich der bestehenden Bauwerke bereits in der Vergangenheit solche Maßnahmen realisiert wurden, ist nicht bekannt. Ein Ziel der aktuellen Planung sollte sein, dass diese Belange bei zukünftigen Bauvorhaben (Sanierung, Neubau) berücksichtigt werden." [5]

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird passiver Schallschutz festgesetzt. Gemäß DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich entlang der Straßen und der Bahn die im Plan genannten resultierenden Schalldämmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten.
Durch die Festsetzung geschlossener Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten wird ferner sichergestellt, dass die Blockinnenbereiche den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

Aus Sicht der Stadt lassen sich so die Nutzungskonflikte von vornherein besser ausschließen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet kann in Teilbereichen bei gleichzeitiger Wahrung der Schutzansprüche der Nachbarschaft besser genutzt werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms können durch die gewählten Festsetzungen ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

5.10 BAHNANLAGEN

Die gewidmeten Gleistrassen sind in den Planfestsetzungen enthalten.
Im Hinblick auf die Planungen der Bahn wird die den Plangeltungsbereich durchquerende Bahntrasse zukünftig nicht erweitert werden.

---

[5] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 022.2 "Am Kanal" der Stadt Leipzig; Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen 1997, Az: -95322-h/zo

Hinsichtlich der vorhandenen Emissionen aus dem Bahnbetrieb ist grundsätzlich vom Bestandsschutz auszugehen. Insofern wurde für Bebauungen entlang der Bahn an der trassenzugewandten Seite passiver Schallschutz festgesetzt (vgl. Kap. 5.9; Immissionsschutz).

5.11 ALTLASTENSTANDORTE UND ALTABLAGERUNGEN

Auf Grund der historischen Nutzung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet liegt die Vermutung auf Altlasten und Altablagerungen nahe.

Altlastensanierungen, die auf Grund der sächsischen Altlastenmethodik (SALM) erforderlich sind, werden bei anstehenden Bauvorhaben grundsätzlich nicht innerhalb der bauordnungsrechtlichen Verfahren, sondern im Rahmen gesonderter verwaltungsrechtlicher Verfahren im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt.

Die Erkenntnisse zu den Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet beziehen sich auf die "Historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastverdachtsstandorten Industriegebiet Plagwitz-West", erstellt durch geoplan Ingenieurgesellschaft für Hydro- und Geotechnik mbH, Leipzig im November 1993.
Die historische Erkundung erfasst alle bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Altlastenverdachtsstandorte.
Weiterführende orientierende Erkundungen von Altlastenverdachtsflächen sind vom Institut für Energetik und Umwelt GmbH, Leipzig mit dem Untersuchungsbericht vom 20.01.97 dokumentiert worden.

Gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Dies betrifft in der vorliegenden Planung das Grundstück des Busbetriebshofes Lützner Straße 125.
In Vorbereitung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf diesem Altlastenstandort entscheidet das Amt für Umweltschutz über den Umfang erforderlicher bauvorbereitender Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen sowie baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter.

ALTLASTENSTANDORTE (siehe Bebauungsplan)
aufgrund der historischen Erkundung und Erstbewertung, der orientierenden Erkundung sowie weiterführender Untersuchungen: Stand Juni 1997

AL-Kennziffer	Standort	Nutzung
6572 1260	Lützner Str. 125	Busbetriebsbahnhof - LVB

Dagegen werden Flächen, für die lediglich ein Verdacht auf Altlasten besteht, in Anlehnung an § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB in einer Beikarte dargestellt.

ALTLASTENVERDACHTSSTANDORTE
(siehe Beikarte "Altlastenverdachtsstandorte")
aufgrund der historischen Erkundung und Erstbewertung, der orientierenden Erkundung sowie weiterführender Untersuchungen: Stand Juni 1997

AL-Kennziffer	Standort	Nutzung
6572 1250	Am Kanal 28	Stahlbau/Möbelfabrik
6572 1267	Groitzscher Str. 21	Ausbau/Imprägnierung
6572 1269	Lützner Str. 131	Metallverarbeitung
6572 1272	Lützner Str. 169a	Zimmerei/Holzbautenschutz
6572 1302	Saalfelder Str. 8	Heizwerk
6572 1303	Saalfelder Str. 11/13	Kfz-Instandhaltung/Gaslieferstation
6572 1308	Saarländer Str. 28/34	Blechverarbeitung
6572 1317	Spinnereistr. 12	Metallbau
6572 0103	Wiprechtstr./Groitzscher Str.	Deponie

Erhebliche, altlastenrelevante Sachverhalte, die im Verlauf von Umgestaltungsmaßnahmen oder bei Erdarbeiten bekannt werden, sind umgehend dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig mitzuteilen.

Grundstückseigentümer, deren Grundstücke mit Ablagerungen von Abfällen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), § 3, vom 27.09.1994 belastet sind, werden darauf hingewiesen, dass Abfälle nicht außerhalb zugelassener Anlagen gelagert werden dürfen und nach § 6 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 2 0 . 0 5 . 1 9 9 9 (SächsVBl.S.256) rechtswidrige Abfallablagerungen zu beseitigen sind. Unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Verfahren kann auf der Grundlage von § 21 Abs. 1 KrW-/AbfG i.V.m. § 12 SächsABG die Stadt Leipzig eine kostenpflichtige Beseitigungsanordnung erlassen. Des Weiteren ist darauf zu hinzuweisen, dass Verstöße gegen die Pflichten des KrW-/AbfG als Ordnungswidrigkeit gemäß § 61 Abs.1 Nr.1 und 2 KrW-/AbfG geahndet werden können.

5.12 DENKMALE

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes erfasst ein historisches Gewerbegebiet und Arbeiterwohnquartier.
Objekte, die nach den §§ 2 und 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 bereits geschützt sind, sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.6 BauGB gekennzeichnet.
Vor Beginn baulicher Maßnahmen an den Gebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken ist die Denkmalschutzbehörde zu hören. So soll gewährleistet werden, dass das Quartier seinen Charakter behält und alteingesessene Bürger sich auch künftig mit dem Gebiet identifizieren können.
Die vom Landesdenkmalamt Sachsen erarbeitete Denkmalliste ist in die Planung eingeflossen. Alle Maßnahmen, die auf bauliche oder sonstige Veränderungen von Denkmalen zielen, bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Denkmale sind gemäß § 8 SächsDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten. Eine Umnutzung der ehemaligen Industrieanlagen ist dafür aus denkmalpflegerischer Sicht teilweise unumgänglich. Eine rechtzeitige Beteiligung des Referates Denkmalschutz ist zu garantieren.
Das Landesamt für Archäologie teilt mit Schreiben v. 18.01.1996 mit, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt.
Das Landesamt ist mindestens drei Wochen vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

5.13. PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN

5.13.1. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Im Zeitraum vom 21.10. bis 08.11. 1996 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. In diesem Zusammenhang wurde am 30.10.1996 eine Bürgeranhörung durchgeführt. Die dort erörterten Probleme lagen vor allem in der fehlenden Kenntnis um das Wesen des Bebauungsplanes begründet und äußerten sich vor allem in Fragen zum Bestandsschutz der vorhandenen Garagenhöfe. Auch die Eintragungen im Besucherbuch (5 Stück) resultierten vornehmlich aus Unkenntnis des Planungsrechtes. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.
Planungsrechtlich relevante Anregungen und Hinweise wurden in dieser Phase nicht gegeben.

5.13.2. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Insgesamt sind 19 Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, von denen 16 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt wurden, ist keine Stellungnahme eingegangen:

Deutsche Bahn AG (Immobilien)
Landesamt für Denkmalpflege
TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH

Folgende Partner signalisierten in ihrer Stellungnahme Einverständnis zur Planung, ohne planungsrechtlich relevante Anregungen einzubringen:

Deutsche Post AG
Deutscher Wetterdienst
Polizeipräsidium Leipzig
Regionaler Planungsverband Westsachsen; Regionale Planungsstelle
Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.

Die eingegangenen Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt in die Planung eingearbeitet:

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG zu Sicherheitsabständen für Anpflanzungen wurden in die Begründung (Pkt.5.8) übernommen.

Die Hinweise der **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig** wurden berücksichtigt, indem die Ausweisung eines "Sondergebietes Großhandel" in ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" umgewandelt wurde.

Die Hinweise der **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH** wurden in die Planung aufgenommen (Pkt. 5.5), sofern sie die Belange der Bebauungsplanung berühren.

Dem Widerspruch der **Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)** als Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme von 17.12.96 wurde stattgegeben, indem der ursprünglich festgesetzte 30 m breite Grünstreifen entlang der Saalfelder Straße nun als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Die dort vorhandenen Großgehölze wurden ebenfalls festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes können durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel berücksichtigt werden.
Dem Widerspruch der LVB bezüglich der Aussagen zum Straßenausbau wurde abgeholfen, indem die geplante Ausbaumaßnahme Lützner Straße sowohl zeichnerisch als auch kostenmäßig in der Planung berücksichtigt wurde.

Die Hinweise des **Polizeipräsidiums Leipzig** zur Gestaltung der verlängerten Groitzscher Straße wurden in die Begründung (Pkt.5.3.1) aufgenommen.

Auf Grund des Hinweises des **Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (StUFA)** zur Festsetzung des Regenrückhaltebeckens wurde die Planzeichnung entsprechend ergänzt.

Weitere Hinweise der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden in die entsprechenden Kapitel dieser Begründung eingearbeitet. Dies betrifft die Thematik Leitungsbestand (Pkt.5.5), Altlasten (Pkt.5.11) und Immissionsschutz (Pkt.5.9).

5.13.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte im Zeitraum vom 15.12.98 bis 14.01.99 auf der Grundlage des vom Stadtrat am 19.11.98 mit Beschluss-Nr.392/98 gefassten Billigungs- und Auslegungsbeschluss, der im Amtsblatt Nr.25/98 am 05.12.98 bekannt gemacht wurde.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen informiert. Von diesen wurden zehn Stellungnahmen abgegeben, von denen vier lediglich die Zustimmung zur Planung signalisierten. Die Anregungen und Hinweise der restlichen sechs partner wurden wie folgt in die Planung eingearbeitet:

Berücksichtigte Stellungnahmen:

Die Hinweise der **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH** zu geplanten Leitungsverlegungen und zur Problematik des Grundwasserstandes wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis des **Landesamtes für Archäologie** zur Meldepflicht von Bodenfunden wurde ebenfalls in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis der **Stadtwerke Leipzig** bezüglich der Festsetzung eines Gasdruckregelschrankes im Bereich der Spinnereistraße wurde berücksichtigt.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen:

Der Hinweis der **Leipziger Verkehrsbetriebe** vom 08.01.99 im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung hinsichtlich der Ausweisung einer Gleistrasse in der Saalfelder Straße kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da dies beim gegenwärtigen Planungsstand zu einer nicht zu vertretenden Verzögerung der Planung führen würde. Es besteht jedoch generell die Möglichkeit, rechtskräftige Bebauungspläne aus begründetem Anlass in einem Änderungsverfahren zu aktualisieren.

Der Einwand des **Regierungspräsidiums Leipzig** in seiner Eigenschaft als TÖB, der im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung mit Stellungnahme vom 12.01.99 erhoben wurde, bezieht sich auf die geplante teilweise Umwandlung eines im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Bereiches in gewerbliche Baufläche. Dieser Hinweis wurde im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da diese Abweichung bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten war (Umwidmung Grünfläche zu Sondergebiet Großhandel), was im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Regierungspräsidium mit Schreiben vom 10.12.96 ausdrücklich begrüßt wurde.

Das **Staatliche Umweltfachamt Leipzig (StUFA)** bezieht sich in seiner Stellungnahme auf seine bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme vom 09.01.97. Die dort gegebenen Hinweise wurden bis auf folgende Ausnahmen in den Planentwurf eingearbeitet:

- Die Erstellung einer Abrisskonzeption für nicht mehr benötigte Gebäude ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
- Der Problematik des Immissionsschutzes wurde, wie in Punkt 5.9 erläutert, abweichend von den Hinweisen des StUFA durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-leistungspegeln auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens begegnet.

Von Bürgern bzw. Dritten wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

5.13.4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER PLANUNG

Eine zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplanes "Wohnungsbau und Stadterneuerung" wurde eine Teilfläche im Block 723 003 östlich des Karl-Heine-Kanals bis zur geplanten Stichstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet statt wie bisher geplant als Mischgebiet im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Die ursprünglich für diesen Bereich geplante Flächennutzungsplanänderung ist daher nur in reduziertem Umfang erforderlich. Im Block 723 008 wurde aus dem gleichen Anlass der Blockinnenbereich als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Im Zuge der Präzisierung der Straßenplanung für den Ausbau der Lützner Straße hat sich ergeben, dass für das Flurstück Nr.1197/4 eine größere Flächeninanspruchnahme erforderlich ist, als in früheren Planungsphasen erkennbar war. Deshalb wurde die Plangebietsgrenze nördlich der Lützner Straße im Bereich der Einmündung der Saarländer Straße entsprechend aktualisiert.

Weiterhin wurde verwaltungsintern angeregt, eine Änderung der zeichnerischen Festsetzung der Größe der Wasserfläche des Karl-Heine-Kanals vorzunehmen, um eine Anbindung an den Hafen zu ermöglichen.

Bei der Überprüfung des Planinhaltes wurde außerdem festgestellt, dass die textliche Festsetzung Ziffer 2 in ihrer bisherigen Aussage missverständlich formuliert ist und somit in diesem Punkt nicht eindeutig das Planungsziel zum Ausdruck bringt. Es handelt sich inhaltlich um die Zulässigkeit von Nutzungsarten in den im Bebauungsplan definierten Mischgebieten, die nunmehr eindeutig und präzise festgesetzt sind.

Die Grundsätze der Planung blieben gewahrt, die Änderungen waren ihrem Umfang nach aber nicht mehr als geringfügig einzuschätzen. Daher wurde es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf Nr. 22.2 "Am Kanal" gem. § 3 Abs.3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Anregungen konnten gem. § 3 Abs.3 BauGB nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.

Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitram vom 15.08. bis 29.08.2000 statt, nachdem der Stadtrat in seiner Sitzung am 12.07.2000 mit Beschluss Nr.365/00 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss verabschiedet hatte und dieser im Amtsblatt Nr.16 am 05.08.00 veröffentlicht worden war.

Die Träger öffentlicher Belange wurden wiederum von der Auslegung informiert, worauf sieben Partner eine Stellungnahme abgaben. Diese enthielten in den folgend genannten fünf Fällen Zustimmungen zum Planentwurf:

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
Polizeidirektion Leipzig
Regionaler Planungsverband Westsachsen; Regionale Planungsstelle
Staatliches Umweltfachamt Leipzig

Im Fall des **Landesamtes für Archäologie** wurde zusätzlich auf die Gültigkeit der früher abgegebenen Stellungnahmen verwiesen, die aber bereits in der Planung Berücksichtigung fanden.

Die **Kommunalen Wasserwerke Leipzig** beteiligten sich an der öffentlichen Auslegung mit neuen Hinweisen, auf Grund deren die Begründung aktualisiert wurde.

Von Bürgern bzw. Dritten gingen während der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen ein. Im Vorfeld wurde jedoch seitens eines Grundstückseigentümers Widerspruch gegen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingelegt, der in die Abwägung der 2.öffentlichen Auslegung eingestellt wurde. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen im eingeschränkten Mischgebiet MIe2 zum Ausschluss von Einzelhandel sowie zum Maß der baulichen Nutzung.

Der Widerspruchsführer argumentiert, dass eine künftige Nutzung seines Grundstücks bei Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Festsetzungen sowie der zusätzlichen Zwänge und Bedingungen, die sich aus dem Bestand und den Auflagen des Denkmalschutzes ergeben, wirtschaftlich nicht mehr möglich sei.
Dieser Hinweis kann in der Planung aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:
Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel in den Mischgebieten ist, wie in Punkt 3.0 und 5.1.2. dieser Begründung bereits dargelegt, erforderlich, um die Ziele des Stadtentwicklungsplans "Zentren" zu berücksichtigen. Diese am 18.11.99 mit Beschluss Nr.128/99 vom Stadtrat beschlossene Planung beinhaltet die Forderung, vor dem Hintergrund eines für das gesamte Stadtgebiet quantitativ ausreichenden Verkaufsflächenangebots die weitere Entwicklung auf diesem Gebiet so zu steuern, dass Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich in den in diesem Stadtentwicklungsplan dargestellten Zentrenbereichen anzusiedeln sind. Gegebenenfalls sind zur Erreichung dieser Ziele Bebauungspläne aufzustellen. Mit dieser Maßgabe soll der gegenwärtig vorherrschenden Tendenz, Einzelhandelsnutzungen auf derzeit ausreichend zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen anzusiedeln, entgegengewirkt werden, weil damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten und Stadtteilzentren nicht gewährleistet werden kann und die gewachsenen Zentrenbereiche zu veröden drohen.
Der vorliegende Bebauungsplan "Am Kanal" leistet zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielstellung den erforderlichen Beitrag, indem die Nutzungsart Einzelhandel in den Misch- und Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen wird. Damit wird der Forderung des § 1 Abs.5 Nr.10 BauGB Genüge getan, wonach "die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" insbesondere zu berücksichtigen sind.

Die obige Forderung des von dieser Festsetzung betroffenen Grundstückseigentümers zu berücksichtigen hieße, einen wesentlichen Teil des Plangebietes der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu öffnen und damit die Umsetzung der oben erläuterten Zielstellung preiszugeben.

Im Einzelfall kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, wenn unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes, seiner wirtschaftlichen und standortspezifischen Bedingungen, die auf das Gebiet zu erwartenden Auswirkungen keine wesentliche Gefährdung der städtebaulichen Ziele erkennen lassen.

6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

6.1 DIE AUSÜBUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

Die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grün flächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (Beschluss vom 18.12.1991). Im übrigen wird das Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 25 Abs. 1 Nr.2 BauGB).

6.2 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Planungsgebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist, sofern noch erforderlich, durch die Stadt Leipzig vorgesehen.

6.3 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

7.0. DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

7.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Hier kommen der Grunderwerb für Verkehrsflächen sowie die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Entwässerung und Beleuchtung in Betracht.

7.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: Nr. 022.2 "Am Kanal"
voraussichtlich entstehende Kosten (Schätzwerte), für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

Umfang des Aufwandes, den die Stadt voraussichtlich zu tragen hat:

1. Anteil der Stadt am Erschließungsaufwand für die verlängerte Groitzscher Str.	rd. DM	189.900,–
2. Anteil der Stadt am Aufwand für den Straßenausbau Lützner Straße	rd. DM	6.249.000,–
3. Aufwand für die Herstellung von Fußgängerbrücken	rd. DM	1.400.000,–
4. Aufwand für die Herstellung eines Fuß- und Radweges entlang der Bahn	rd. DM	397.000,–
5. Aufwand für die Straßenbegrünung	rd. DM	720.000,–
Gesamtsumme	rd. DM	**8.955.900,–**

8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird durch die vorhandenen Straßenführungen ergänzt. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt.
Regenwasserrückhaltemaßnahmen werden erforderlichenfalls nach hydraulischen Untersuchungen durchgeführt.

9.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Die erstmalige Herstellung bzw. der Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsanlagen wird durch die Stadt Leipzig als Straßenbaulastträger vorgenommen, soweit keine Erschließungsverträge oder städtebauliche Verträge mit Vorhabensträgern abgeschlossen werden können. Die Kosten sind dann von der Stadt Leipzig zu tragen und über Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge zu refinanzieren Weitere Erschließungskosten werden über den Haushalt der Stadt Leipzig finanziert.

Leipzig, im Oktober 2000

KUNZ
Leiter des
Stadtplanungsamtes

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(PlanzV 90/ BauNVO 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§9 (1) Nr. 1 BauGB]

WA — **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE,** [§4 BauNVO]
s. textliche Festsetzung Ziff. 3, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24

MIe — **MISCHGEBIETE, eingeschränkt,** [§6 BauNVO]
s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24

GEe — **GEWERBEGEBIETE, eingeschränkt,** [§8 BauNVO]
s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 3, 7, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§9 (1) Nr. 1 BauGB]

0,5 — **GRUNDFLÄCHENZAHL**

IV — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,**
als Höchstgrenze

(IV) — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,**
zwingend

TH — **TRAUFHÖHE,** als Höchstmaß,
s. textliche Festsetzung Ziff. 3

OK — **OBERKANTE,**
als Mindest- und Höchstmaß,
s. textliche Festsetzung Ziff. 3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN [§9 (1) Nr. 2 BauGB]

o — **OFFENE BAUWEISE,**

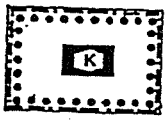
E — **NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG**

g — **GESCHLOSSENE BAUWEISE**

a — **ABWEICHENDE BAUWEISE**
s. textliche Festsetzung Ziff. 4

---------- **BAUGRENZE,**
ggf. zugleich Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF [§9 (1) Nr. 5 BauGB]



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT BAUGRENZE, KINDERTAGESSTÄTTE
(Baufenster innerhalb Gemeinbedarfsfläche)
s. textliche Festsetzung Ziff. 7, 16, 21, 22

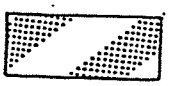
FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
[§9 (1) Nr. 11 u. §9 (6) BauGB]

BAHNANLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN [§9 (1) Nr. 11 u. §9 (6) BauGB]

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE,
s. textliche Festsetzung Ziff. 8, 14, 15, 17, 18, 23

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

Fuß- und Radweg

Buswendeschleife der LVB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
[§9 (1) Nr. 12 u. §9 (6) BauGB]

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT, TRAFO

FERNWÄRME

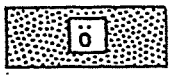
GAS, GASDRUCKREGELSCHRANK

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
[§9 (1) Nr. 13 u. §9 (6) BauGB]

AW ◇—— **LEITUNGEN,** unterirdisch vorhanden,
Abwasser,
s. textliche Festsetzung Ziff. 7

NSP ◇—— **LEITUNGEN,** unterirdisch vorhanden,
Niederspannungsleitung,
s. textliche Festsetzung Ziff. 7

GRÜNFLÄCHEN [§9 (1) Nr. 15 u. §9 (6) BauGB]



GRÜNFLÄCHE, öffentlich
s. textliche Festsetzung Ziff. 12, 15, 17, 18

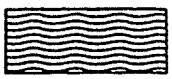
GRÜNFLÄCHE, privat
s. textliche Festsetzung Ziff. 15, 17, 18

PARKANLAGE,
öffentliche Grün- und Erholungsfläche,
s. textliche Festsetzung Ziff. 12, 15, 17, 18

KLEINGÄRTEN,
s. textliche Festsetzung Ziff.9

SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
[§9 (1) Nr. 16 u. §9 (6) BauGB]

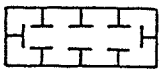


WASSERFLÄCHEN,
"Karl-Heine-Kanal"
s. textliche Festsetzung Ziff. 19

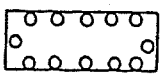
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN,
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

[§9 (1) Nr. 20, 25 u. §9 (6) BauGB]

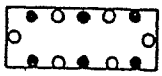


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT,
[§9 (1) Nr. 20 u. §9 (6) BauGB]
s. textliche Festsetzung Ziff. 10, 17, 18

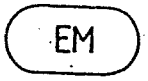


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN,
[§9 (1) Nr. 25a u. §9 (6) BauGB]
s. textliche Festsetzung Ziff. 11, 17, 18

BEPFLANZUNGSMASSNAHMEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN,
[§9 (1) Nr. 25a, 25b u. §9 (6) BauGB]
s. textliche Festsetzung Ziff. 12, 15, 17, 18



ERHALTUNGSMASSNAHMEN

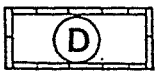
ZU PFLANZENDER BAUM,
(hinweisliche Darstellung),
s. textliche Festsetzung Ziff. 14, 17, 18

ZU PFLANZENDER BAUM,
(hinweisliche Darstellung),
ABHÄNGIG VOM STRASSENAUSBAUPLAN LÜTZNER STRASSE / SAALFELDER STRASSE,
s. textliche Festsetzung Ziff. 14, 17, 18

ZU ERHALTENDER BAUM,
s. textliche Festsetzung Ziff. 12, 15, 17, 18

ZU ERHALTENDE BAUMGRUPPE,
s. textliche Festsetzung Ziff. 12, 15, 17, 18

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
[§9 (6) u. § 172 (1) BauGB]



UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, [§9 (6) BauGB]
s. textliche Festsetzung Ziff. 24

EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, [§9 (6) BauGB]
s. textliche Festsetzung Ziff. 24

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, [§9 (1) Nr. 21 u. §9 (6) BauGB]
Begünstigte: Öffentlichkeit, Fuß- und Radweg

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, [§9 (1) Nr. 21 u. §9 (6) BauGB]
Begünstigte: Leitungsträger,
s. textliche Festsetzung Ziff. 7

WEGEBEZIEHUNG MIT UNBESTIMMTEM VERLAUF FÜR MUSEUMSFELDBAHN,
(hinweisliche Darstellung)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELT GEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND; STANDORTKENNZEICHNUNG,
[§9 (5) Nr. 3 und §9 (6) BauGB]
s. textliche Festsetzung Ziff. 23

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
[§9 (7) BauGB]
NR. 022.2 "AM KANAL"

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG/BAUWEISE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN,
Hauptgebäuderichtung

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG/BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

TEILFLÄCHEN,
s. textliche Festsetzung Ziff. 1a

723 001 BLOCKNUMMER

Teil B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert:

a) Betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt.
Durch Betriebe auf den Teilflächen dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw" nicht überschritten werden:

Flächen	Typ	Lw" in dB(A) 6°° - 22°° tags	22°° - 6°° nachts
I	GEe	60	48
II	GEe	58	45
III	GEe	60	45

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

b) In eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

[gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO]

c) I. Einzelhandelsbetriebe und Läden sind unzulässig [§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO].

Ausnahmsweise sind zulässig:
[gem § 1(5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO]:

II. Der Einzelhandel mit folgenden Sortimenten:
- Wohnmöbel, Küchenstudios, Bäderstudios,
- Teppiche, Tapeten und Bodenbeläge,
- Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen, Näh- und Strickmaschinen
- Bauelemente aus Eisen, Metall, Kunststoff und Holz
- Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Elektro
- Baustoffe, Fliesen und Flachglas

- Büromöbel, Büromaschinen sowie Gräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung
- Brennstoffe

III. Der Handel mit Kraftfahrzeugen.

IV. Der Einzelhandel mit Waren, die ein im Planungsgebiet ansässiger Betrieb herstellt, in enger räumlicher Zuordnung zu diesem Betrieb (Werksverkauf) und / oder die Ausstellung dieser Waren. Die dafür zulässigen Flächen müssen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Betriebes von untergeordneter Größe sein und dürfen 10 % der Bruttogeschossfläche des Betriebes nicht überschreiten.

[gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO]

2. Die Mischgebiete sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.

I. Gem. § 1 (5) BauNVO ist im eingeschränkten Mischgebiet MIe2 die Errichtung von Wohngebäuden ausnahmsweise zulässig.

II. Gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind im eingeschränkten Mischgebiet MIe1 Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

III. Gem. § 1 (5) BauNVO sind im eingeschränkten Mischgebiet MIe1 und MIe2 Einzelhandelsbetriebe und Läden unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Waren, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt, in enger räumlicher Zuordnung zu diesem Betrieb (Werksverkauf) und / oder die Ausstellung dieser Waren. Die dafür zulässigen Flächen müssen untergeordneter Größe sein und dürfen 10 % der Bruttogeschossfläche des Betriebes nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

[gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung

3. Die Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe (TH) als Höchstmaß oder einer Oberkante (OK) als Mindest- und Höchstmaß von 12 bis 18 m Höhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der das betreffende Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.

[gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO]

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Sie dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche an zwei Seiten ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

[gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO]

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allgemeinen Wohngebieten und auf Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllboxen.

[gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 49 (10) Sächs.BO]

6. Ausnahmsweise ist innerhalb allgemeiner Wohngebiete und der Mischgebiete die Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen, die dem notwendigen Stellplatznachweis dienen, zulässig.

[gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB]

7. Auf mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die die Leitungen und deren Unterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig.

[gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB]

8. Entlang der Lützner Straße ist auf den Flurstücken Nr. 636/6 und 1089 oberhalb 4 m Höhe eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche bis zu einer Breite von 4,10 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Unterhalb dieser Überbauung sind statisch erforderliche Stützen zulässig.

[gem. § 9 (1) Nr. 9 und 11 BauGB]

9. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Kleingärten" gilt:
Die Errichtung eines Vereinsheimes mit einer Nettogeschossfläche von 150 m^2 in eingeschossiger Bauweise ist zulässig.

[gem. § 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB]

Grünordnerische Festsetzungen

10. Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:

a) Es ist insgesamt 1/3 der Fläche mit strauch- und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind flächige Pflanzungen von 20 - 40 m^2 vorzunehmen, dabei ist je 1 m^2 ein Gehölz zu pflanzen, es sind jeweils mindestens 3 Exemplare derselben Art zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste F der Begründung zu verwenden.

b) Auf der Fläche sollen vorhandene Gehölze erhalten und in die Pflanzung integriert werden.

c) In den ersten Jahren sind regelmäßige Pflegemaßnahmen vorzunehmen, später ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

[gem. § 1a (3) i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB]

11. Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

a) Fläche BM 1, BM 2, BM 5, BM 6:
Es ist eine mehrreihige Hecke aus strauch- und baumartigen Gehölzen zu pflanzen, dabei ist je 2 m^2 ein Gehölz vorzusehen. Baumartige Gehölze sind als führende Arten in der mittleren Reihe zu pflanzen, dabei ist je 10 lfm. Hecke ein großwüchsiges Exemplar vorzusehen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste A und B der Begründung zu verwenden.

b) Fläche BM 3:
Es ist eine Hecke aus strauchartigen Gehölzen zu pflanzen, je 1 lfm. Hecke ist ein Exemplar zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste C der Begründung zu verwenden.

c) Fläche BM 4:
Je angefangene 200 m^2 Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz zu pflanzen. Je 4 m^2 Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen, dabei sind jeweils mind. 3 Exemplare derselben Art zu gruppieren. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste A und B der Begründung zu verwenden. Entlang der Bahnanlagen ist auf den Flurstücken 617, 617/1 und 617/2 die Anlage eines Fuß- und Radweges zu Gunsten der Öffentlichkeit in einer Breite von max. 3,50 m vorzunehmen.

d) Fläche BM 7:
Für die Bepflanzung der Vorgärten mit Bäumen ist je Grundstück 1 Exemplar zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste C der Begründung zu verwenden.

[gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB]

12. Für öffentliche Grünflächen und die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

a) Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch Pflanzung derselben Art zu ersetzen.

b) Im Falle des Abganges nicht standortgerechter Gehölze sind diese durch Pflanzungen in Art und Qualität entsprechend Artenliste A, B und C der Begründung zu ersetzen.

c.) Je angefangene 100 m² unterbauter Fläche gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 6 sind ein baumartiges Gehölz und mind. 5 strauchartige Gehölze in Art und Qualität entsprechend Artenliste C der Begründung zu pflanzen.

[gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

13. Innerhalb des Plangeltungsbereiches gilt:

a) Alle nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Straßen und Stellplätze, Anliegerbereiche und Lagerflächen sind mit Rasenflächen zu begrünen.

b) Je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche und je angefangene 4 neu angelegter Stellplätze ist ein baumartiges Gehölz in Art und Qualität entsprechend Artenliste B der Begründung zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist zu begrünen und muss mindestens je 6 m² betragen.

c) Je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche sind mind. 5 strauchartige Gehölze in Art und Qualität entsprechend Artenliste A der Begründung zu pflanzen.

[gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25b und § 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 9 (1) SächsBauO]

14. Je 10 lfm. Straße ist beidseitig ein Baum zu pflanzen. Arten und Qualitäten sind entsprechend Artenliste E der Begründung zu verwenden.

[gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB]

15. Für zu erhaltende Bäume und Gehölzgruppen gilt:

a) Der Baum ist zu erhalten und im Falle seines Abganges durch Pflanzung eines Exemplares derselben Art zu ersetzen.

b) Die Gehölzgruppe ist zu erhalten und im Falle des Abganges einzelner Exemplare sind Bestandslücken durch Pflanzung von Arten und Qualitäten entsprechend Artenliste B der Begründung zu schließen.

[gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB]

16. Wandflächen ohne Fenster und Türen, die größer sind als 30 m^2, sind mit Rank- und Kletterpflanzen entsprechend Artenliste D der Begründung zu begrünen, dabei ist je 3 lfm. Fassadenlänge ein Exemplar zu pflanzen.

[gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB]

17. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. In den ersten Jahren sind regelmäßige Pflegemaßnahmen vorzunehmen, später ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

[gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB]

18. Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind die erforderlichen Zu- und Ausfahrten der Grundstücke in einer Breite von max. 5 m.

[gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB]

19. Für die Wasserfläche "Karl-Heine-Kanal" gilt:
Eine Verkleinerung dieses Gewässers ist nicht zulässig.
Das Gewässer ist in seinem Zustand zu belassen und zu erhalten.

[gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB]

Immissionsschutz

20. Das erforderliche, resultierende Schalldämmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen (auch Übernachtungsräume von Hotels) erf. R'w,res. muss im Bereich der straßen- und bahnbegleitenden Bebauung an der straßen- bzw. bahnzugewandten Seite entlang der Lützner Straße, Saalfelder Straße, Saarländer Straße und Spinnereistraße mindestens 40 dB, für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Entlang der übrigen Straßen ist für Wohn- und Schlafräume mindestens 35 dB und mindestens 30 dB für Büroräume erforderlich. In straßenabgewandten Seiten darf das erforderliche, resultierende Schalldämmaß ohne besonderen Nachweis jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden.
Ein Einzelnachweis des erforderlichen, passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 ist zulässig.

[gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB]

21. An der westlichen Baugrenze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" darf ein Beurteilungspegel von 50 dB nicht überschritten werden.

[gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO]

22. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe:
Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verbrennung von Erdgas (H).
Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.
Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich ist.
Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

[gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB]

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

23. Für Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind, gilt:
In Vorbereitung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf Altlastenstandorten bzw. Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen entscheidet das Amt für Umweltschutz über den Umfang erforderlicher bauvorbereitender Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen sowie baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter.

[gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB]

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

24. Die gekennzeichneten Gesamt- und Einzelanlagen sind gemäß § 2 und § 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes geschützt. Alle Maßnahmen, die auf bauliche oder sonstige Veränderungen zielen, bedürfen gemäß § 12 (1) o. g. Gesetzes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

[gemäß § 9 (6) BauGB]

Hinweise

25. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

[gem. § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens)]

26. Vor Beginn jeglicher Eingriffe in den Boden durch Baumaßnahmen, Bohrungen, etc. sind Untersuchungen zur Kampfmittelfreiheit erforderlich.

[gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB]