ANLAGE 5

Stadt Leipzig

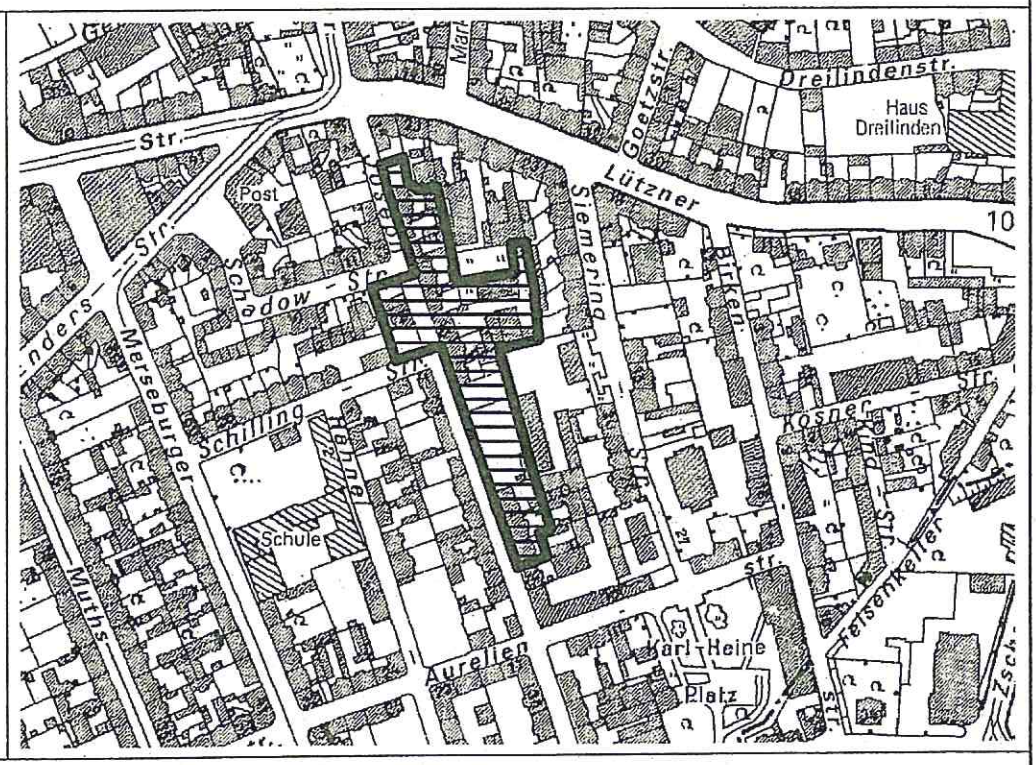
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22.9 Östlich der Josephstraße

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Lindenau

Übersichtskarte:

Umgebung des Be- bauungsplanes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

Datum / Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG

1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und –erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	5

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	7
5.2	vorhandene Bebauung und Nutzung	7
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	7
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	8
5.5	Soziale Infrastruktur	8
5.6	Technische Infrastruktur	8
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	8
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
6.	Planerische Grundlagen	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2003	9
6.1.2	Regionalplan Westsachsen 2003	10
6.1.3	Flächennutzungsplan	10
6.1.4	Landschaftsplan	10
6.1.5	Bebauungspläne	11
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	11
6.2	sonstige Planungen	11
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	11
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	12
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	12
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	13
6.2.5	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	13
6.2.6	Konzeptioneller Stadtentwicklungsplan Leipziger Westen	13
7.	Umweltbelange	14
7.1	Einleitung	14
7.2	Bestandsaufnahme	14
7.3	Entwicklungsprognose	16
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
7.5	Zusammenfassung	17
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	17
8.1	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	17
8.2	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	17
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	18

9. Städtebauliches Konzept 19

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 20

11. Gliederung des Plangebietes 20

12. Planungsrechtliche Festsetzungen 20
12.1 Maß der baulichen Nutzung 21
12.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) 21
12.1.2 Zahl der Vollgeschosse 21
12.1.3 Höhe der baulichen Anlagen 22
12.2 überbaubare Grundstücksflächen 22
12.3 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen 23
12.3.1 Stellplätze und Garagen (auch Carports) 23
12.3.2 Nebenanlagen 24
12.4 Straßenverkehrsflächen 24
12.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24
12.6 Grünordnerische Festsetzungen 25
12.6.1 öffentliche Grünfläche 25
12.6.2 private Grünfläche 25
12.6.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen 26
12.6.4 Begrünung der Vorgartenbereiche 26

12.7 Örtliche Bauvorschriften 27

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

13. Flächenbilanzen 28

14. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet 28

15. Abschätzung der Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 28
15.1 Überschlägige Gesamtkostenermittlung für die im Plangebiet liegenden öffentlichen Bauvorhaben 29

Anhänge
I. Hinweise
II. Pflanzempfehlungen

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Lindenau, zwischen Lützner Straße und Karl-Heine-Straße innerhalb des Blockes, der durch die Lützner Straße, die Siemeringstraße, die Aurelienstraße und die Josephstraße begrenzt wird. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,0 ha und umfasst die Flurstücke 98/1, 98/2, 98h, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 114, 114a, 115, 171, 1214/2 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 117, 118, 172k und 172z der Gemarkung Lindenau.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile kann aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der Planungsanlass lag in der beabsichtigten Umsetzung der städtebaulichen Ergebnisse eines Workshopverfahrens zur künftigen Entwicklung des Blockes zwischen Lützner Straße, Siemeringstraße, Aurelienstraße und Josephstraße (kurz: Josephblock) begründet. In mehreren Workshops war mit den Eigentümern und verschiedenen örtlichen Akteuren die weitere Entwicklung des Blockes diskutiert und wesentliche Festlegungen getroffen wurden.

Das Planerfordernis lag in der im Workshopverfahren festgelegten beabsichtigten Abweichung von den vorhandenen Baufluchten und der Sicherung einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung zwischen Joseph- und Siemeringstraße begründet. Bei einer weiteren Genehmigungspraxis ausschließlich nach § 34 BauGB wäre dieses und die übrigen unter Punkt 3 genannten Ziele des B-Planes nicht umsetzbar.

Ferner ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich gewesen, da so die mit dem Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen" beabsichtigte Entwicklung und Stabilisierung des Gebietes u.a. durch selbstgenutzte Wohnformen unterstützt werden kann.

Zur Umsetzung der nachfolgend genannten Ziele wurde das mit dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 22 "Plagwitz" eingeleitete Verfahren für das jetzige Plangebiet weitergeführt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bestanden in der

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
Der B-Plan ist auf die Abrundung der vorhandenen Bebauungsansätze ausgerichtet, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (Wieder)Herstellung städtebaulich bedeutsamer Raumkanten zu schaffen. Andererseits soll durch eine rückversetzte Bebauung der Straßenraum gegliedert und gestaltet werden können.

Beseitigung städtebaulicher Missstände
Die Reaktivierung brachliegender Grundstücke soll zur Verbesserung von Ordnung und Sicherheit im Gebiet beitragen und somit eine positive Entwicklung, insbesondere des äußeren Erscheinungsbildes des Gebietes befördern. Letzteres soll u.a. auch durch das Verdecken freigestellter Giebelwände erreicht werden.

Erhöhung des Flächenangebotes für selbstgenutzte Wohnformen
Im Gebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den wachsenden Bedarf an geeigneten innerstädtischen Flächen für individuelle und meist selbstgenutzte Wohnformen bedienen zu können. Dadurch soll auch ein Beitrag zur Stabilisierung des sozialen Umfeldes geleistet werden.

Schaffung und Gestaltung von Vorzonen
Zur Aufwertung des Wohnumfeldes und einer damit im positiven Sinn verbundene Adressbildung sollen die Bereiche zwischen Straße und Wohngebäuden so gestaltet werden, dass sie einer nachbarlichen Kommunikation förderlich sind.

Sicherung einer öffentlichen Durchwegung
Zur Verbesserung des vorhandenen Wegenetzes soll die Möglichkeit einer Blockquerung zwischen Josephstraße und Siemeringstraße untersucht und zunächst der Anschluss des Blockinnenbereiches an die Josephstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen
Im KSP West wurden für den Josephblock mehrere Entwicklungsziele zur Entwicklung der Wohnnutzung und des Grün- und Wegenetzes im Ortsteil verankert.

Gestaltung des Eingangsbereiches für den Kindergarten des Buchkinder e.V.
Nach der Beseitigung der Gebäude Josephstraße 9 und 11 soll die entstehende Baulücke als Eingangsbereich für den in Planung befindlichen Kindergarten des Buchkinder e.V. genutzt werden. Hierbei ist insbesondere deren bauliche Einfassung durch die nördlich und südlich angrenzenden Gebäude sicherzustellen und die Errichtung von Stellplätzen zu prüfen.

Diese Ziele ergänzen bzw. präzisieren die mit Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 22 "Plagwitz" beschlossenen Ziele. Der Aufstellungsbeschluss und seine Planungsziele bleiben für die mit dem jetzigen Verfahren nicht überplanten Flächen unverändert bestehen.

Insgesamt wurde mit dem B-Plan der **Zweck** verfolgt, eine planungsrechtlich verbindliche Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Ergebnisse des Workshops zu schaffen, um auf dieser Basis den derzeit von genutzten und ungenutzten Grundstücken geprägten Bereich beispielgebend fortzuentwickeln.

Hinweis: Aufgrund der Planungsziele wurde der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt, da Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht beabsichtigt sind. Die zulässige Art der Nutzung wird weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB nach der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung beurteilt.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

auf der Grundlage des vor dem 20.07.2004 geltenden BauGB:

Aufstellungsbeschluss vom Beschl.-Nr.: 311/91 und 384/91, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt am 09.12.1991 und 30.03.1992	18.09.91 und 18.12.91

Auf der Grundlage des seit dem 20.07.2004 geltenden BauGB:

Weiterführung des Verfahrens Kenntnisnahme durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	03.06.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 2 BauGB), Schreiben vom	01.12. 2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22 vom 27.11.2010	07.12. 2010 bis 06.01.2011

Dieses Verfahren wurde für das jetzige Plangebiet als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der **Zulässigkeitsmaßstab** für Bauvorhaben wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Die Eigenart des Gebietes ist geprägt durch gründerzeitliche straßenbegleitende II-IV-geschossige Wohnbebauung. Vorgesehen ist die straßenbegleitende Bebauung mit Vorgartenzone.

- Die **Zulässigkeit von Vorhaben,** die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet mit einer Größe unter 2 ha, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

- Anhaltspunkte für **Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten.

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **sowie der Träger öffentlicher Belange** (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen (siehe auch Kap. 8 „Ergebnisse der Beteiligungen").

Die Beteiligung der TöB zum Entwurf wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a Nr.2 BauGB sowie von Angaben nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB abgesehen. Dennoch wurden in der Begründung unter Kapitel 7 die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung einschließlich der Belange des Umweltschutzes dargelegt.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Topografisch steigt das Gelände leicht von Norden (Höhe von rd. 111 m über HN) nach Süden (Höhe von rd. 115 m über HN) hin an. An der Geländeoberfläche sind mit anthropogener Nutzung einhergehende Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit zu erwarten.

Auf den Grundstücken Josephstraße 13 und 31 befinden sich Flächen mit Altlastenverdacht nach § 2 Abs. 6 BbodSchG (siehe dazu Kap. 7).

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist durch eine II – IV-geschossige zumeist gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Die ehemals geschlossenen Raumkanten wurden dabei durch zurückliegende Abbrüche zum Teil erheblich aufgerissen, so dass das Plangebiet durch die wenigen vorhandenen Gebäude aber auch durch die zusammenhängenden unbebauten Flächen geprägt wird. Nur 2 der vorhanden Wohngebäude (Josephstraße 5 und 13) stehen unter Denkmalschutz.

Im übrigen ist die meist denkmalgeschützte Bebauung der näheren Umgebung überwiegend saniert und insoweit in einem guten Bauzustand. Im Blockinnenberich befinden sich einige Gebäude die teilweise noch genutzt sind.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist durch eine weitgehend gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Während im Plangebiet nur noch in 2 Gebäuden gewohnt wird (die übrigen stehen leer), finden sich im Umfeld sowohl ausschließlich gewerblich genutzte (Hinterhof)Gebäude wie auch Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und/oder dem ersten Obergeschoss sowie Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen.

In diesem Zusammenhang soll ausdrücklich auf die kleine Tischlerei in der Schadowstraße eingegangen werden. Es handelt sich bei diesem Betrieb um einen kleinen Familienbetrieb. Neben dem Inhaber ist im Betrieb lediglich ein weiterer Tischler sowie eine Bürohilfe beschäftigt. Die überwiegenden holzbearbeitenden und somit lärmintensiven Arbeiten werden direkt beim Kunden und somit nicht in der Werkstatt ausgeführt. Die Betriebszeiten der Werkstatt beschränken sich auf Montag bis Freitag von 8.00 bis 16.30 Uhr. Im Rahmen der beantragten Baugenehmigung wurde das Vorhaben seinerseits aufgrund der ausgeprägten atypischen Betriebsform als ein im allgemeinen Wohngebiet zulässiger nicht störender Handwerksbetrieb eingestuft und die planungsrechtliche Zulässigkeit bejaht. Zusätzlich wurden zur Reduzierung der Emissionen schalldämmende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau von Schalldämpfern in der Lüftungsanlage realisiert.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ist für die noch bebauten Grundstücke festzustellen, dass diese sehr stark durch bauliche Anlagen überbaut wurden.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Lindenau lebten 2007 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2008) auf einer Fläche von ca. 1,0 km² etwa 5.470 Einwohner in ca. 3.615 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um mehr als 130 Personen erhöht. Der Altersdurchschnitt der Bewohner im Ortsteil liegt deutlich und die Quote älterer Menschen sehr deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Der Ausländeranteil liegt mit knapp 6% ebenso wie der Anteil der Arbeitslosen und Leistungsempfänger deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur vier Wohnhäuser, von denen aufgrund des Bauzustandes lediglich 2 bewohnt werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet ca. 10 Personen leben.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet und dessen Umfeld wird durch zahlreiche größere und kleinere Freiflächen geprägt. Überwiegend handelt es sich dabei um ehemals bebaute Flächen, die auf der Grundlage sogenannter Gestattungsvereinbarungen beräumt wurden. Überwiegend wurde dabei die Bausubstanz lediglich bis Oberkante Gelände beseitigt ist und verblieben teilweise die vorhandenen Hofbefestigungen im Boden. Zwischenzeitlich sind diese Flächen durch ruderale Pflanzenstrukturen überwachsen. Die Mehrzahl dieser Flächen bildet eine große Freifläche, deren westliche Hälfte innerhalb des Plangebietes liegt.

Der überwiegende Teil der großen Freifläche wird durch den „Nachbarschaftsgärten e.V." genutzt. Ansonsten haben sich im Gebiet die für Brachen und Sukzessionsflächen typischen Pflanzenstrukturen angesiedelt.

Im Blockinnenbereich und auf historisch nicht bebauten Flächen hat sich ein bemerkenswerter Baumbestand entwickelt.

5.5 Soziale Infrastruktur

In einem Umkreis von ca. 500m um das Plangebiet befinden sich 5 Kindertagesstätten, die Nachbarschaftsschule und die Helmholtzschule (jeweils als Grund- und Mittelschule) sowie eine Berufsschule. Innerhalb dieses Umkreises existieren auch Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche auf dem Karl-Heine-Platz und im Henriettenpark. In der Nähe des Plangebiets befinden sich verschiedene soziale Einrichtungen, wie z.B. altenbetreutes Wohnen oder der DRK-Sozialstation in der Birkenstraße. Zudem befinden sich im weiteren Umfeld zahlreiche Apotheken und Arztpraxen.

Nördlich des Plangebietes liegt in ca. 300m Entfernung der Lindenauer Markt mit mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomieangeboten. Hier befindet sich auch das Theaterhaus am Lindenauer Markt mit dem Theater d. Jungen Welt und dem Lofft. Daneben befindet sich im weiteren Umfeld die Musikailische Komödie, das Lindenfels und weitere Einrichtungen an der Karl-Heine-Straße.

Im größeren Umkreis (Radius ca. 800m) befinden sich an der Erich-Köhn-Straße die Sportanlage Charlottenhof mit mehreren Sportplätzen. Eine soziokulturelle Einrichtung befindet sich in ca. 1000 m Entfernung an der Wasserstraße (KAOS-Villa) .

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das sehr gut erschlossene Plangebiet liegt zwischen der Lützner Straße, die in diesem Abschnitt Teil der Bundesfernstraße B 87 ist und der Karl-Heine Straße. Beide Straßen haben als Hauptverkehrsstraßen eine bedeutende Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und dem westlichen Stadtgebiet. Insbesondere die Lützner Straße ist in ihrem weiteren Verlauf eine wichtige Verkehrsachse für den MIV und ÖPNV in Richtung Grünau. In Folge der sehr hohen Verkehrsbelastung von ca. 22.900 Kfz/Tag erzeugt sie eine Barrierewirkung für die Fußgängerbeziehungen zwischen dem nördlich gelegenen Ortsteil Altlindenau und dem südlich gelegenen Ortsteil Lindenau. Im Zuge des zurückliegenden Ausbaus der Lützner Straße wurden bereits Maßnahmen zur Verbesserung der Situation (z.B. Verkehrsinseln) realisiert.

Das Plangebiet selbst wird durch die Josephstraße, welche die beiden o.g. Straßen verbindet, erschlossen.

Der Ortsteil Lindenau ist sehr gut an den ÖPNV angebunden und wird durch die Straßenbahnlinien 7, 8 und 15 und die Buslinien 130/131 (Haltestellen am Lindenauer Markt) sowie durch die Straßenbahnlinien 3 auf der Zschocherschen Straße (Haltestelle ca. 360m Luftlinie)und 14 auf der Karl-Heine-Straße (ca. 360m Luftlinie) bedient. Die Fahrzeit zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 Minuten. Der Ortsteil ist seit Oktober 2010 über die Buslinie 74 mit der Südvorstadt und den Ortsteilen Stötteritz und Holzhausen verbunden.

Die beiden peripher zum Ortsteil liegenden S-Bahnhöfe Plagwitz und Lindenau besitzen z.Z. für Lindenau eher geringe Bedeutung.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Grundsätzlich wird zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation auf die bestehenden Netzstrukturen des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen.

Energie- und Gasversorgung
Das Plangebiet ist auf dem Übersichtsplan der Versorgungsbetriebe über Versorgungsgebiete der Stadt Leipzig als Gasvorranggebiet ausgewiesen. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom ist mit dem vorhandenen Netz realisierbar.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann gesichert werden, da eine Erschließung des Baugebietes entsprechend den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH möglich ist.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung
Das Plangebiet ist grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung
Das Plangebiet ist durch eine Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen erschlossen.

6. Planerische Grundlagen
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2003

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003), verbindlich seit dem 01.01.2004, ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck" als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen.
Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen

- ist die Nutzung vorhandener Bauflächen der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen (Ziel 5.1.3),
- sind Siedlungsentwicklungen innerhalb eines bebauten Ortsteils auf dessen Siedlungsstruktur anzupassen (Ziel 5.1.4),
- sind brachliegende oder brachgefallene Bauflächen, insbesondere auch Militärbrachen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5) und
- sind neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete, infrastrukturell erschlossene Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 5.1.6).

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Regionalplan Westsachsen 2003

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPlWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008, sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Neben dem regionalplanerischen Gebot, brachgefallene Flächen schnellstmöglich wieder einer Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.1), entspricht die Planung insbesondere dem

- Ziel 5.1.4, wonach das Angebot von Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll und
- dem Ziel 5.1.9 mit seiner Forderung in besiedelten Gebieten Landschaftsbestandteile zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln, die für die Gliederung der Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität eine besondere Bedeutung aufweisen.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung die Darstellung:

- Wohnbaufläche

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP, die sich zur Zeit im Verfahren befindet, wird die Darstellung an der Lützner Straße in gemischte Baufläche geändert. Diese Änderung berührt auch die Darstellung auf den 7 nördlichsten Flurstücken des Geltungsbereiches, die zukünftig als gemischte Baufläche im FNP dargestellt werden.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung dar.

Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

- Abbau der thermischen Belastung, Entsiegelung, Schaffung vernetzter Grünzonen, Durchgrünung von Innenhöfen, Sicherung und Pflanzung eines einheimischen standortgerechten Baumbestands, Fassaden- und Dachbegrünung,
- Abbau von städtebaulichen Defiziten und Sanierung von ungestalteten Freiräumen / Brachen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Verkehrsflächen
- Anpflanzen von Straßenbäumen

Ein aktueller Landschaftsplan liegt als Entwurf vor (Stand 04/2007, im Verfahren). Im aktuellen Bearbeitungsstand (10.08.2007) wurde das vorgenannte und beschriebene Leitbild übernommen. Darüber hinaus wurden die Entwicklungsvorschläge „Hauptwegenetz" für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild in Ost-West-Richtung in Höhe der Schillingstraße und „Grünfläche" für die künftige Flächennutzung im Bereich der Blockquerung formuliert. Nicht mehr enthalten ist der Entwicklungsvorschlag „Wohnumfeldverbesserung" für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

6.1.5 Bebauungspläne

Im Umfeld des B-Planes befinden sich keine rechtskräftigen B-Pläne.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes entspricht der Charakteristik der durchmischten gründerzeitlichen (Wohn)Gebiete. Mit abnehmender Entfernung zur Aurelienstraße kann das Plangebiet aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen (Wohngebäude, Läden sowie nicht störenden Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetrieben) einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung zugeordnet werden. Mit abnehmender Entfernung zur Lützner Straße hingegen entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Hinsichtlich der Bebauung wird das Gebiet durch eine II - IV-geschossige straßenbegleitende Bebauung mit zahlreichen Hofgebäuden in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die (noch bebauten) Grundstücke sind stark überbaut. Durch zurückliegende Abbruchmaßnahmen wurde die ehemals weitgehend geschlossene Blockrandstruktur aufgelöst, so dass nunmehr auch große Baulücken und Brachen die Eigenart der Umgebung bestimmen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Leipzig - Plagwitz". Die Sanierungsziele, die unter anderem die ... *Stützung und Stärkung der Stadtteilfunktion...* sowie ...*die Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe* ... beinhalten, wurden mit dem Beschluss der Ratsversammlung vom 24.02.99 präzisiert und ortsüblich bekannt gemacht. Neben dem allgemeinen Städtebaurecht ist damit auch das besondere Städtebaurecht der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164 BauGB) anzuwenden.

Für das Plangebiet gilt die "Erhaltungssatzung für das Gebiet Plagwitz in Leipzig-Südwest", Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 276/91 vom 17.07.91. Die Erhaltungssatzung wurde gemäß § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erlassen. Die Errichtung und Beseitigung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung ist genehmigungspflichtig.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKo) (RB IV – 3799/09 am 22.04.2009) formuliert eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmepakete zu deren Umsetzung. Damit ist das SEKo eine Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergrei-

fendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Im SEKo sind die Altbauquartiere im Leipziger Westen als „Schwerpunktraum für integrierte Stadtteilentwicklung" und als einer von insgesamt fünf „fachübergreifenden Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung" mit Handlungsprioritäten auf Grund der teilräumlichen Wirkung dargestellt.

Für die Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung wurden im SEKo die wichtigsten Handlungsansätze abgeleitet und in vier Handlungsfelder beschrieben:

- Handlungsfeld Wirtschaft & Beschäftigung
- Handlungsfeld Stadtbild/Stadtfunktion
- Handlungsfeld Freiraum und Umwelt
- Handlungsfeld Soziales, Bildung & Kultur

Mit dem B-Plan sind insbesondere die nachfolgenden Handlungsfelder berührt:

Stadtbild/Stadtfunktion

- Entwicklungs- und städtebauliche Neuordnungsbereiche
- Fortsetzung der Stabilisierung des Wohnungsmarkts durch bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsangebotes, Eigentumsbildung (Förderung der Ansiedlung von Stadthäusern) und Umfeldaufwertung und

Freiraum und Umwelt

- Weitere Entwicklung und Vernetzung der Freiräume, Wohnumfeldaufwertung durch Zwischenbegrünung, grüne Wege.

Durch die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden die Belange des SEKo unmittelbar unterstützt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren" (RB IV – 1544/09 am 18.03.2009) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) zum Gegenstand hat, insbesondere zu berücksichtigen (siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden im STEP ausgewiesenen C-Zentren Lindenauer Markt und Plagwitz mit dem Schwerpunkt der Elster-Passage in der Zschocherschen Straße.

Die Zielstellungen dieses Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des STEP Zentren.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"(STEP Wohnen)

Der STEP Wohnen (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneue-

rung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs – bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung.

Die bisherige Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung in Leipzig wurde aktuell im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) überprüft und weiterentwickelt. Ziel ist, Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen sowie insgesamt eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern.

Mit Beschluss des SEKo (RB IV 1595/09 vom 20.05.09) wurden die Zielpläne Stadterneuerung und Großsiedlungen des STEP Wohnen durch die Karte B 1.2 „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen" im SEKo ersetzt. Darin ist das Plangebiet als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität dargestellt. Dies beinhaltet eine kurz- bis mittelfristige Umstrukturierung zur Entwicklung und Förderung neuer Bebauungsstrukturen oder übergeordneter Freiräume. Unter dieses Entwicklungsziel lassen sich auch die geplanten Stadthäuser sowie die beabsichtigte Blockquerung fassen.

Der Teilplan Wohnungsbau befindet sich aktuell in seiner Fortschreibung. Er wird zukünftig auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt. In der bereits erfolgten Neubewertung wurde der Standort als günstig beurteilt und als „Stadtumbaustandort mit Priorität" eingestuft. Mit dem Planvorhaben wird das Ziel umgesetzt, im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, den Neubau von Eigenheimen auf einen innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Standort zu realisieren. Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes den Belangen des Fachkonzeptes Wohnen und des Teilplanes Wohnungsbau als integrierte strategische Konzepte zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus.

Im Teilplan Stadterneuerung des STEP Wohnen von 2003 wurde Lindenau gemeinsam mit den südlich angrenzenden Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher als Gebiet mit höchstem Handlungsbedarf im gesamtstädtischen Vergleich herausgearbeitet. Die Handlungsziele und Maßnahmen wurden im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen" konkretisiert (siehe Kap. 6.2.6 der Begründung).

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbliche Bauflächen)

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen" (RB IV–330/05) bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Er trifft für das Plangebiet keine Aussage. In einer Entfernung von ca. 600m Luftlinie westlich zum Plangebiet befindet sich das im STEP ausgewiesene Gewerbegebiet Plagwitz Nord.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr" (STEP Verkehr)

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Lützner Straße und der Karl-Heine-Straße. Beide sind im STEP Verkehr als wichtige Hauptverkehrsstraße eingestuft. Die Aussagen des STEP „Verkehr" sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

6.2.6 Konzeptioneller Stadtteilplan „Leipziger Westen" (KSP West 2009)

Der KSP West 2009 wurde am 19.05.2010 als Präzisierung und Erweiterung des KSP West von 2004 von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). Im Gegensatz zum KSP West 2004 enthält der KSP West 2009 keine sogenannten Stadtumbaukategorien sondern Entwicklungsziele.

Für das Plangebiet wurden grundsätzlich die Aussagen des KSP West 2004 in die Entwicklungsziele übernommen, d.h. das Gebiet soll für eine ... *Neubebauung geringer Dichte, Neues*

Wohnen (z.B. im Stadthaus, neue Wohnkonzepte – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach), ... entwickelt werden. Insbesondere der hohe Anteil an Brachen und unsanierten Gebäuden stellt ein enormes Potenzial für eine entsprechende Neuordnung im Gebiet dar. Ferner soll das Angebot ... *öffentlich nutzbarer Freiflächen ...* erhöht werden. Hierbei soll vor allem die Grünvernetzung gestärkt werden. Dazu gehört auch eine Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Gebiet. Gleichzeitig sollen diese neuen Verbindungen ... *die Vernetzung und Gestaltung vorhandener bzw. neu entstehender Freiflächen zu einer „Grünen Perlenschnur", die vom Palmengarten bis zum Karl-Heine-Kanal reicht, ...* ermöglichen.

Maßnahmen, die solche Prozesse befördern, wie z.B. die Straßenbaumaßnahmen Josephstraße und Siemeringstraße sowie die entsprechenden Maßnahmen zur Brachen- und Gebäuderevitalisierung sollen diese Entwicklung verstetigen. Vor diesem Hintergrund entspricht die beabsichtigte Entwicklung den planerischen Zielstellungen des KSP West 2009.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

   Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen auf bestimmte Teilflächen des Plangebietes beschränkt. Zudem ist für ein Wohngebiet mit einer Grundfläche unter 2 ha keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich

b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

   Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der großen Entfernung zu den genannten Schutzgütern sind Beeinträchtigungen derselben nicht zu erwarten.

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) kann vollständig abgesehen werden, da die Belange von Natur- und Landschaft berücksichtigt sind. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.2.
Gleichwohl wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

7.2 Bestandsaufnahme

Pflanzen und Tiere: Es wurden mehrere Ortsbegehungen durchgeführt. Tier- und Pflanzenökologische Gutachten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet ist im südlichen wie auch im nördlichen Bereich weitgehend von Gebäuden beräumt und eingeebnet. Lediglich die südlichen Flächen werden teilweise als Gartenflächen (Nachbarschaftsgärten) genutzt werden. Die Grundstücke Josephstraße 9 und 11 sowie der Blockinnenbereich wurden erst im Herbst 2009 beräumt. In diesem Zusammenhang wurden ein großer Anteil des vorhandenen Grünbestandes beseitigt.

Boden: Die natürlichen Böden im Gebiet wurden durch Überbauung und Versiegelung und Umlagerungen zerstört bzw. durch gärtnerische Nutzung verändert. Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale auf. Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als beeinträchtigt zu bezeichnen.

Altlasten: Auf den Grundstücken Josephstraße 13 und 31 befinden sich Flächen mit Altlastenverdacht nach § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Das Flurstück 98/1 gehört zum Altstandort **Josephstr. 13**, der unter der Kennziffer 65 70 2639 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst war. Der Standort wurde im Rahmen der „Historischen Erkundung zu Bauvorhaben der Stadt Leipzig im Bebauungsplangebiet Nr. 22.1 Birkenstraße in Leipzig-Lindenau" vom 13.12.1996 mit untersucht. Im Ergebnis der Historischen Erkundung wurde der Altlastverdacht aufgehoben. Das schließt aber nicht aus, dass insbesondere bei Abriss- und Erschließungsmaßnahmen lokale Bodenbelastungen angetroffen werden. Bei Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen mit Bodeneingriff ist deshalb die fachtechnische Baubegleitung mit Abschlussbericht durch ein Ingenieurbüro nötig.

Die **Josephstr. 31** (Flurstück 118) ist unter der Kennziffer 65 70 1337 im Altlastenkataster registriert. Hier wurde im Rahmen der o. g. Historischen Erkundung die ca. 40 m² große Werkstatt im Erdgeschoss des nördlichen Hofgebäudes wegen des großflächig verölten Werkstattbodens als Verdachtsfläche ausgewiesen. Auch auf diesem Grundstück sind Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen mit Bodeneingriff fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

Werden im Verlauf der Vorbereitung und Durchführung von Vorhaben im Bebauungsplangebiet umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz unverzüglich zu informieren (§§ 10 (2), 12 (2) SächsABG)."

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet ist oberflächenabflussbestimmt. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Bodens wird die Versickerungsleistung trotz der teilweise geringen Oberflächenversiegelung als gering eingeschätzt.

Luft / Klima: Das Plangebiet liegt in einem vordringlich klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich. Die im Gebiet vorhandene Vegetation trägt zur Frisch- und Kaltluftproduktion in geringem Umfang bei.

Landschaft: Die vorhandenen vier Wohngebäude sind unsaniert oder nur teilsaniert. Die derzeit unbebauten und teilweise gärtnerisch genutzten Flächen machen einen weitgehend geordneten Eindruck. Die übrigen Flächen, waren bis vor kurzen noch bebaut und im Zuge der beabsichtigten Errichtung des Kindergartens beräumt.

Menschen: Innerhalb des Plangebietes wohnen in den teilsanierten Häusern nur wenige Menschen. Die brachgefallenen Flächen im Plangebiet und östlich angrenzend werden durch den Nachbarschaftsgarten e.V. genutzt. Die „Nachbarschaftsgärtner" kommen aus dem näheren Umfeld bzw. wohnen im Plangebiet. Charakteristisch für das Gebiet ist eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet und eine hohes Engagement durch den Stadtteilverein Lindenau e.V.. Das Strohballenhaus und das Rad-Haus (Fahrradselbsthilfewerkstatt) sind wichtige Treffpunkte im Plangebiet.

Das vorhandene hohe Verkehrsaufkommen der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Lützner Straße führt zu einer hohen Hintergrundbelastung der Luft durch Feinstaub und NO_2 im nördlichen Teil des Plangebiets.

Kultur und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet befindet sich bis auf die Gebäude Jospehstraße 5 und 13 keine weiteren Kulturgüter. Die Regelungen des B-Planes stehen nicht dem Erhalt entgegen.

7. 3 Entwicklungsprognose

Bei **Nichtdurchführung der Planung** – hier zu verstehen als Nichtaufstellung dieses Bebauungsplanes – wären die baulichen Nutzungen überall im Plangebiet innerhalb einer straßenbegleitenden Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig. Zudem könnten in den hinteren Grundstücksbereichen ebenfalls mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Im Ergebnis wären die derzeit gärtnerisch genutzten Flächen nahezu vollständig bebaubar.
Insgesamt sind die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht ausreichend um das Erreichen der Ziele der zurückliegenden Workshops zur Blockentwicklung zu gewährleisten, da z. B. jene Bereiche, die für die Blockquerung freigehalten werden sollen, ebenfalls bebaut werden könnten.

Bei **Durchführung der Planung** – hier: bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes – wird die Zulässigkeit der o.g. baulichen Nutzungen auf bestimmte Teilflächen des Plangebietes beschränkt. Einerseits werden durch die Zonierung der zulässigen Geschossigkeiten die beabsichtigten Baumassen in mehrgeschossigen Gebäude auf den vorderen Grundstücksbereichen konzentriert und andererseits im südlichen Plangebiet durch einen Rücksprung der Gebäude die Möglichkeit zur Anlage von Vorgärten geschaffen. Durch die angestrebte Bauweise kommt es aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen zu einer insgesamt weniger dichten Bebauung der Grundstücke und somit zu einer geringeren Versiegelung. Ebenso können durch eine entsprechende (nicht eingeschränkte) bauliche Ausformung der Dächer z.B. regenerative Energien besser genutzt werden.

Zwar müsste auch bei Durchführung der Planung die gärtnerische Nutzung aufgegeben werden, jedoch können Vorgaben über die Verwendung von schadstoffarmen Brennstoffen, den Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers oder zur Qualität der Begrünungsmaßnahmen getroffen werden, welche insgesamt zu einer kleinteiligen Verbesserung bzw. geringeren Beeinträchtigung der dadurch berührten Schutzgüter führen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden festgesetzt:

- Begrünung der gemäß GRZ nicht bebaubaren Flächenanteile mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (STU 16-18 cm) je angefangene 200 m²
- Festsetzung zur Verwendung bzw. weitestgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Durch folgende individuelle Maßnahmen der zukünftigen Bewohner kann über die Festsetzungen des B-Planes hinaus zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Bedingungen im Wohngebiet beigetragen werden

- Reduzierung des Anteils der befestigten Flächen
- Verwendung wasserdurchlässiger/wasseraufnahmefähiger Materialien für Stellplätze und Wege (Z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrstreifen etc.)
- Nutzung der Freiflächen für zusätzliche Begrünungsmaßnahmen

- Nutzung individueller Möglichkeiten zur Erfassung und Verwendung von Niederschlagswasser
- Durchführung geeigneter Maßnhamen zur Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs (z.B. Passivhausstandard)
- Nutzung regenerativer Energieformen

7.5 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 22.9, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung von Wohnhäusern im Ortsteil Lindenau auf einer insgesamt rund 9.000 m² großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt. Berücksichtigt wird dabei die bestehende baurechtliche Situation aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB). In Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist der Standort als vorbelastet einzustufen.
Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf alle Schutzgüter, da die künftige Versiegelung u.a. aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise unterhalb der derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB und der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Versiegelung liegt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen.

8.2 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 01.12.2010. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch von der öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es wurden 17 TöB beteiligt. Seitens der TöB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen würden.

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege und dem Landesamt für Denkmalschutz.

Keine Bedenken zum B-Plan wurden geäußert von
- der Landesdirektion Leipzig,
- den Leipziger Verkehrsbetrieben GmbH,
- der Polizeidirektion Leipzig,
- der Regionalen Planungsstelle Westsachsen,
- dem sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
- der Stadtreinigung,
- der MITGAS Verteilnetz GmbH,
- der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- der ENVIA Verteilnetz GmbH,
- der GDMcom mbH,
- der Bundesnetzagentur,

sowie der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

- der Handwerkskammer zu Leipzig sowie
- den Stadtwerken Leipzig GmbH.

Berücksichtigt wurde der Hinweis der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, das Regenwasser als Abwasser einzustufen ist und die entsprechenden Regelwerke einzuhalten sind. Der Hinweis führt nicht zur Änderung der Planung, wohl aber zur Ergänzung der Begründung an entsprechender Stelle.

Nicht Gegenstand der Planung war der Hinweis der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zum Straßenausbau der Josephstraße und der in diesem Zusammenhang zu realisierenden Vorhaben.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich nachweisen zu lassen und eine Flächenbilanz zur bisherigen Versiegelung und dem damit verbundenen Regenwasseranfall nachzureichen. Da auf den aktuell brachliegenden Grundstücken im Zuge der Beseitigung der Bebauung Abbrüche nur bis zur Oberkante Gelände erfolgten, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Versiegelung auf den inzwischen ruderal begrünten Grundstücken von der zukünftig zulässigen Versiegelung kaum abweichen wird. Zudem ist bereits bekannt, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt ist. Im Rahmen der Festsetzung wird mit der qualitativen Einschränkung „weitestgehend" im Gegensatz zu „vollständig" im Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück zu versickernden Niederschlagswasser diesem Umstand genügend Rechnung getragen.

Stellungnahmen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten, wurden somit nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war nicht erforderlich, da deren Interessen durch diesen Bebauungsplan nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt sein können.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes zur Aufhebung des Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 07.12.2010 bis 06.01.2011 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Als „Dritte" (Bürgervereine, Umweltverbände) wurden der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) LV Sachsen e.V. und der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie der Lindenauer Stadtteilverein e.V. durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 01.12.2010 beteiligt.

Von den an der Planung beteiligten Dritten nutzte lediglich der Lindenauer Stadtteilverein e.V. die Möglichkeit einer aktiven Beteiligung. Dessen Hinweis, das durch einen Rücksprung der vorderen Bauflucht auf der Westseite der Josephstraße zwischen Schilling- und Schadowstraße die Enge des Straßenraumes aufweiten würde, wurde nicht aufgegriffen, da dadurch teilweise unbebaubare Grundstücke entstehen würden, wodurch bereits bestehende städtebauliche Missstände mit dem freistehenden Brandgiebel des Gebäudes Schillingstraße 2 und der ungeordneten Hofbebauung festgeschrieben würden.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauungskonzept
Das Bebauungskonzept beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen eines Workshops, welcher im Jahr 2007 mit Eigentümern und örtlichen Akteuren (z.B. Bürgerverein) durchgeführt wurde und dem beabsichtigten Kindergarten des Buchkindervereins e.V. für den im Augusrt 2010 die Baugenehmigung erteilt wurde. Es folgt insoweit dem im Workshop herausgearbeiteten städtebaulichen Grundsätzen einer offenen, II-IV-geschossigen Bebauung. Im südlichen Teil des Plangebiets soll die Bebauung mit Abstand zur Josephstraße errichtet und Vorgärten angelegt werden.

Entlang der Josephstraße sollen auf den vorhandenen brachliegenden Flächen zumeist selbstgenutzte Wohngebäude in einer offenen Bebauungsstruktur realisiert werden, um flexibel auf die unterschiedlichen Nutzeransprüche reagieren zu können. Ein wesentliches Merkmal der künftigen Bebauung im südlichen Teil des B-Planes sind die beabsichtigten Vorgärten mit einer Tiefe von 4,00m. Errichtet werden können sowohl Baugruppen aus Stadthäusern mit bis zu vier Vollgeschossen als auch freistehende Einfamilienhäuser mit wenigstens zwei Vollgeschossen. Die Dachform und auch die Stellung der Gebäude, giebel- oder traufständig zur Josephstraße, sind frei wählbar. An die freigestellten Brandwände der vorhandenen Gebäude (Josephstraße 17 und 33) ist zwingend anzubauen.

Nachdem die baufälligen Gebäude Josephstraße 9 und 11 abgerissen wurden, sollen diese Grundstücke zusammen mit den östlich daran anschließenden Grundstücken mit einem Kindergarten bebaut werden. Das Gebäude wird um etwa 7,00m zur Josephstraße zurückversetzt errichtet und sich mit den Gruppenräumen in die Tiefe des zur Verfügung stehenden Grundstücks hinein entwickeln. Zur Josephstraße hin werden unter Ausnutzung des Geländegefälles 2 Geschosse errichtet. Das Entree ist gegenüber der Josephstraße leicht erhöht und bildet eine platzartige Erweiterung an der Josephstraße, leicht versetzt zur Einmündung der Schadowstraße.

Nach dem Abbruch der Josephstraße 14 (Flurstück 172k) soll die offene Raumkante zwischen Schillingstraße und Schadowstraße baulich gefasst werden. Gleichzeitig soll die platzartige Aufweitung vor dem Kindergarten durch die neu zu errichtende Bebauung in Richtung Westen begrenzt und eingefasst werden.

Erschließungskonzept
Das städtebauliche Konzept ist auf eine, die Josephstraße begleitende Bebauung ausgerichtet. Die entstehenden Grundstücke im Blockrand sind daher über den öffentlichen Straßenraum vollständig straßen- und medienseitig erschlossen, so dass deren Ver- und Entsorgung grundsätzlich gewährleistet ist. Zur Beschleunigung der Entwicklung im Gebiet soll die Josephstraße instandgesetzt und gestaltet werden. Eine entsprechende Vorplanung wurde bereits erarbeitet.

Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Dies kann in offenen oder überdachten Stellplatzanlagen erfolgen.

Langfristiges Ziel der Blockentwicklung ist die Schaffung einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer. Dazu soll über eine (Grün)Fläche südlich des Grundstücks Josephstraße 17 zunächst der Anschluss des Blockinnenbereiches an die Josephstraße grundsätzlich ermöglicht werden. In der weiteren Entwicklung des Josephblockes besteht zudem die Möglichkeit, über diese Querung künftige Baugrundstücke im Blockinnenbereich fußläufig zu erschließen. Eine solche Entwicklung, die im übrigen schon auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre, ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 104,
im Osten	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 104, 104, 105, 106, 107 und 108, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1214/2, durch den Verlauf der westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 98/2, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 98h, 111, 112, 114, 114a und 115, durch eine geradlinig und rechtwinklig zur südlichen Grenze des Flurstücks 117 verlaufende Linie, durch den Verlauf der südlichen Grenze des Flurstücks 117 bis zum westlichen Ende des angrenzenden Gebäudes, durch die westliche Fassade des Gebäudes und deren geradliniger Verlängerung auf die südliche Grenze des Flurstücks 118
im Süden	durch die südliche Grenze des Flurstücks 118 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 575 (Josephstraße),
im Westen	durch den Verlauf der östlichen Grenze des Flurstücks 575 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 577 (Schillingstraße), durch die westliche Grenze des Flurstücks 171 und deren geradliniger Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 168g (Schadowstraße), durch die südliche Grenze des Flurstücks 168g und deren geradliniger Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 575, durch den Verlauf der östlichen Grenze des Flurstücks 575 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 104.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 1,0 ha und umfasst die zur Gemarkung Lindenau gehörenden Flurstücke 98/1, 98/2, 98h, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 114, 114a, 115, 171, 1214/2 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 117, 118, 172k und 172z. Der Geltungsbereich umfasst damit alle Flächen die zum Erreichen der Planungsziele erforderlich sind.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen sowie in öffentliche und private Grünflächen.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gegebenen Planungserfordernisse wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt, da Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht beabsichtigt sind. Die zulässige Art der Nutzung soll weiterhin nach der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung beurteilt werden. Auch wenn dadurch Entscheidungen über die Zulässigkeit einzelner Vorhaben in das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren verschoben werden, kann so die erhaltenswerte Nutzungsvielfalt im Gebiet am besten in ihrem Bestand geschützt und ihrer Entwicklung befördert werden. Da, wie unter 6.1.6 bereits ausgeführt, die in und außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche hinsichtlich ihrer Eigenart der Umgebung unterschiedlichen Kategorien der BauNVO zugeordnet werden können und die Abgrenzungen fließend sind, sollen wegen der starren Grenzen Festsetzungen von Baugebieten mit entsprechenden Kategorien nicht zur Anwendung kommen.

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden hier in der Begründung mit Verweis zur Fundstelle im Rechtsplan nochmals aufgeführt.

12.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

12.1.1 Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ wird mit 0,6 (als Höchstmaß) festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.1)

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird die im Plangebiet und dessen Umgebung vorgeprägte bauliche Dichte der bebauten Grundstücke in den B-Plan übernommen.

Trotz der relativ hohen GRZ und einer sich daraus ergebenden hohen Überdeckung des Grundstücks durch bauliche Anlagen kann durch die entsprechende Festsetzung der Bauweise (siehe Kap. 12.2) eine lockere Baustruktur erreicht werden.

Das Plangebiet wird jedoch auch durch Brachflächen mit darauf befindlichen Grünstrukturen geprägt. Diese besitzen für die angrenzenden Grundstücke Freiraumqualitäten und insoweit (bei entsprechender Gestaltung und Pflege) positive Ausstrahlung auf die Wohnumfeldqualität.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Errichtung des Kindergartens im Blockinnenbereich und der damit verbundenen Gestaltung der angrenzenden Freiräume wird jedoch die am Bestand orientierte stärkere Überbauung der Grundstücke zum Zweck einer optimalen baulichen (Aus)Nutzung des Grundstückes höher bewertet, als die Erhaltung der teilweise ruderalen Pflanzenstrukturen. Der sozialen Stabilisierung des Gebietes ist diesbezüglich der Vorrang zu geben.

Vorsorglich wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die festgesetzte GRZ durch den jeweiligen Grundstückseigentümer nicht ausgeschöpft werden muss und es diesem obliegt, für sich die entsprechenden Freiraumqualitäten und Wohnfreiflächen zu schaffen und zu gestalten. Ferner kann die festgesetzte GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Allerdings ist die Zulässigkeit solcher Anlagen im Plangebiet bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt worden (vgl. Kap. 12.3).

12.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mindestens II und höchstens IV festgesetzt. In den hinteren Grundstücksbereichen wird die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)

Mit diesen Festsetzungen wird der städtebauliche Rahmen für die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet, nämlich wenigstens zwei Vollgeschosse und höchstens vier Vollgeschosse für die straßenbegleitende Bebauung, klargestellt. Auch bei dieser Festsetzung liegt der Fokus auf der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine erfolgreiche Ansiedlung selbstgenutzter Wohnformen.
Dennoch soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass die Josephstraße auf ihrer Ostseite wieder eine raumbildende bauliche Fassung erhält. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bietet hierbei jene Flexibilität, welche erforderlich ist, um auf unterschiedliche bauliche

(Aus)Nutzungen der Grundstücke reagieren zu können, ohne jedoch eine städtebaulich ungewollte Dichte zu generieren.

Die Tiefe von 12,00m bzw. 15,00m des für eine Bebauung mit mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereiches ist für die angestrebte Entwicklung ausreichend bemessen. Die Einschränkung der Bautiefe für mehr als II-geschossige Gebäude im südlichen Baufenster auf 12,00m resultiert aus der beabsichtigten Anordnung der Vorgärten und der daraus resultierenden kleineren Gartenfläche auf der Ostseite sowie der städtebaulichen Zielstellung, neue Wohngebäude entlang der Josephstraße zu orientieren. Ferner soll dadurch der Verschattung der Gartenbereiche begegnet werden.

Mit der Zulässigkeit max. II-geschossiger Gebäude auf den hinteren Grundstücksflächen soll sichergestellt werden, dass der überwiegende Teil der Baumassen straßenbegleitend in höheren Gebäuden konzentriert wird. Mit dieser Festsetzung soll jedoch die Errichtung von Werkstattgebäuden oder Nebengebäuden ermöglicht werden, um der im Gebiet bereits vorhandenen Nutzerstruktur mit Kleinstgewerbetreibenden gerecht zu werden und um so auch eine wohnverträgliche gemischte Nutzung zu ermöglichen. Die Festsetzung dient ferner der Errichtung des beabsichtigten Kindergartens.

12.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe der Gebäude, die innerhalb der mit II – IV Vollgeschossen zu überbauenden Grundstücksflächen errichtet werden können, darf 5,50 m nicht unterschreiten.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.2)

Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss, welches zumindest rechnerisch als Vollgeschoss zu betrachten ist, verhindert werden. Durch den Ausschluss solcher Gebäude bzw. durch die festgesetzte Mindesttraufhöhe soll für die Errichtung der zukünftigen Gebäude gewährleistet werden, dass diese sich in das Umfeld einfügen. Die Höhe der Gebäude sichert dabei eine städtebaulich wirksame Raumkante und einen gewissen „städtischen" Charakter.

12.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (im weiteren Baufenster genannt) werden begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen und trennen diese somit eindeutig von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzung einer Baulinie, auf der gemäß § 23 BauNVO gebaut werden muss, soll im Bereich der vorhandenen Gebäude bzw. direkt daran anschließend sowie dort wo zuletzt Gebäude abgerissen wurden, die an der vorderen Grundstücksgrenze verlaufende Bauflucht aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden. Die Fortführung der Baulinien über den Bestand hinaus erfolgt mit dem Ziel, die gegenwärtig freigestellten Brandgiebel künftig zu verdecken und dadurch die städtebaulich unbefriedigende Situation zu verbessern.

Im Bereich zwischen Schillingstraße und Schadowstraße wird auf den brachliegenden Grundstücken eine Baulinie unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur Josephstraße und Schillingstraße festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bauflucht und die bauliche Fassung des Straßenraumes zwischen den beiden – relativ nah beieinander liegenden Straßeneinmündungen Schillingstraße und Schadowstraße. Ein Rücksprung der vorderen Bauflucht an dieser Stelle hätte eine Bebauung der verbleibenden Grundstücksfläche, insbesondere des nur etwa 15m tiefen fast quadratischen Eckgrundstücks

zur Schillingstraße nahezu unmöglich gemacht. Bei einem vollständigen Verzicht auf eine künftige Bebauung dieser Grundstücke durch z.B. die Festsetzung einer Grünfläche oder als Bestandteil des verkehrsberuhigten Straßenabschnitts wäre der vorhandenen städtebauliche Missstand mit dem freistehenden Brandgiebel des Gebäudes Schillingstraße 2 und der ungeordneten Hofbebauung festgeschrieben wurden. Diese Festsetzung ist zudem auch erforderlich, da auf der gegenüberliegenden Seite auf den Flurstücken 108 und 109 von der Festsetzung einer Baulinie abgesehen wurde.

Auf diesen Flurstücken und den daran angrenzenden Flurstücken 1214/2 und 98/2 soll ein Kindergarten errichtet werden. Für diesen Kindergarten gibt es bereits eine Baugenehmigung. Entsprechend wird mit der Festsetzung einer Baugrenze in Richtung Josephstraße eine größtmögliche Baufreiheit angestrebt, wozu u.a. auch das Zurückbleiben hinter der im übrigen Straßenverlauf vorgegebenen vorderen Bauflucht gehört. Für die hinteren Grundstücksbereiche wurden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 bzw. 5,00m zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Diese folgen im Wesentlichen der Form des beabsichtigten Baukörpers. Der größere Abstand der Baugrenze in Richtung Osten gegenüber dem Flurstück 98/1 (5,00m) soll einen gewissen Mindestabstand möglicher Gebäude zu dem auf dem Flurstück 98/1 befindlichen Baum sicherstellen.

Auf den brachliegenden Flächen im südlichen Plangebiet werden die Baufenster straßenseitig durch Baulinien mit einem Abstand von 4,00m zur Josephstraße begrenzt und damit ein Ergebnis der Workshops zur Josephstraße in den B-Plan übernommen. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Zweck, einen „halbprivaten" Bereich zwischen Straße und Wohnhaus zu schaffen, welcher sowohl der Gestaltung des Straßenraumes durch Bäume, wie auch der (nachbarlichen) Kommunikation dient. Durch diese Festsetzung sollen die Ziele dieses Bebauungsplanes, neue Wohnformen im Gebiet anzusiedeln und die Josephstraße in ihrer räumlichen Wirkung zu verbessern, befördert werden. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass auf diesen Grundstücksflächen auch keine untergeordneten baulichen Anlagen (Nebenanlagen) zulässig sind (vgl. dazu Kap. 12.3).

Um eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der künftigen Bebauung im Übergang zwischen der unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zu errichtenden Bauwerken und den im Abstand von 4,00m zu errichtenden zu gewährleisten, wird auf dem Flurstück 118 sowohl die Tiefe des Rücksprunges als auch der Bereich innerhalb dessen der Rücksprung auf 4,00m erfolgen kann, durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt im Gegensatz zur Baulinie z.B. ein Zurückbleiben des Baukörpers hinter der Baugrenze.

Entlang der Schadowstraße wird im Bereich der vorhandenen Böschung nur eine Baugrenze festgesetzt, so dass es im Falle einer Bebauung des Eckgrundstücks dem Bauherren überlassen bleibt, in welcher Form er das Grundstück ausnutzen will und welche konstruktiven Anforderungen bewältigt werden müssten. Gegenwärtig wird das Grundstück durch die dahinterliegende kleine Tischlerei als Zufahrt und Garagenplatz genutzt.

Im Bereich der südöstlichen Ecke des Flurstücks 171 wird eine „stumpfe" Ecke mittels Baulinie zwischen den beiden straßenbegleitenden Baulinien festgesetzt. In ihrer Abmessung entspricht sie dem, was in der Umgebung, insbesondere aber auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits realisiert wurde. Beide Baulinien enden jeweils 1,50m vor dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 171.

12.3 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen

12.3.1 Stellplätze und Garagen (auch Carports)

Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2.1)

Die erforderlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs müssen auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen nachgewiesen werden. Diese Festsetzung erfolgte, um die Vorgärten im südlichen Teil des B-Planes von derartigen baulichen Anlagen freizuhalten. Es wird empfohlen, beispielsweise bei der Errichtung von Hausgruppen jeweils 2 Garagenzufahrten zusammenlegen, damit möglichst wenig Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum entfallen

12.3.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Baugrundstück ausschließlich 1 Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von max. 15 m³ Bruttorauminhalt östlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2.2)

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster geregelt werden. Mit der Beschränkung der Größe für die Anlagen (z.B. Geräteschuppen, Sitzecken oder Spielgeräte) soll der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt werden. Diesem Zweck dient auch die Beschränkung der Anzahl auf eine Nebenanlage je Baugrundstück, wobei mit dieser Festsetzung zusätzlich noch einer städtebaulich unerwünschten „Übermöblierung" der privaten Freiflächen entgegengewirkt werden soll.

Letztlich soll mit dieser Festsetzung auch dem nachbarlichen Unfrieden vorgebeugt werden, der aus der ungesteuerten Errichtung solcher Anlagen immer wieder entstehen kann. Mit der Beschränkung, dass solche Anlagen nur östlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, soll die Errichtung solcher Anlagen in den „Vorgartenzonen" im südlichen Teil des Plangebietes verhindert werden.

12.4 Straßenverkehrsflächen

Es wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.1)

Zwischen der Schillingstraße und der Schadowstraße wird ein Teil der vorhandenen Josephstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich überplant. Die Festsetzung entspricht damit dem beabsichtigten Ausbaustandard.

Für die beabsichtigte Umgestaltung der Josephstraße existiert bereits eine Vorplanung. Danach soll in dem Bereich eine Mischverkehrsfläche entstehen, welche ein gewisses Maß an Aufenthaltsqualität bietet und im Eingangsbereich des beabsichtigten Kindergartenneubaus die Verkehrssicherheit erhöht.

12.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4)

Durch diese Festsetzung soll dazu beigetragen werden, natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden und so zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beizutragen.

Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eingeschränkt ist, bestehen doch im Rahmen von Neubauvorhaben hinreichende Möglichkeiten durch entsprechende Lösungen dem Ziel dieser Festsetzung gerecht zu werden. So kann z.B. durch den Einbau von Zisternen ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser aufgefangen und genutzt werden bzw. zeitverzögert zur Bewässerung der Grundstücke genutzt und somit wieder in den natürlichen Kreislauf rückgeführt werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird und die entsprechenden Technischen Regelwerke zu beachten sind.

12.6 Grünordnerische Festsetzungen

12.6.1 öffentliche Grünfläche

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.4.1)

Diese Festsetzung dient letztlich der Umsetzung einer „grünen" öffentlich Wegeverbindung zwischen Josephstraße und Siemeringstraße für Fußgänger und Radfahrer, wie sie in den diesem B-Plan zugrunde liegenden städtebaulichen Planungen bereits enthalten ist (vgl. dazu Punkt 6.1.4 und 6.2.5). Diese Wegeverbindung ist Teil des im KSP West verankerten Konzeptes (Grüne Perlenschnur) zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten durch eine angemessen Vernetzung vorhandener Grünflächen südlich der Lützner Straße durch Fuß- und Radwegeverbindung.

Auf der Grundlage dieses B-Planes soll zunächst nur die Fläche für den Anschluss des Weges an die Josephstraße gesichert werden. Durch die Festsetzung wird klargestellt, dass der vorhandenen Baumbestand langfristig sichert und bei der Planung des Weges entsprechend zu berücksichtigen ist. Im Falle einer Entwicklung der östlich angrenzenden Grundstücke besteht dann die Möglichkeit zur Fortsetzung des Weges in Richtung Siemeringstraße.

Neben der Verbesserung der Wohnumfeldqualität im Gebiet durch die (verbesserte) öffentliche Zugänglichkeit der einzelnen Grünflächen, wird durch deren Vernetzung eine „Brücke" zwischen den übergeordneten Erholungsbereichen am Palmengarten und am Karl-Heine-Kanal gebildet.

12.6.2 private Grünfläche

Es wird eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 150qm errichtet werden.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.4.2 und Teil B: Text, Punkt 1.3)

Die Überplanung der Fläche erfolgt mit dem Ziel, diese Fläche dauerhaft als Grünfläche anzulegen und so den Grünanteil im Blockinneren dauerhaft zu erhöhen. Die Fläche ist Bestandteil des Baugrundstücks für den Kindergarten. Um die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Klettergerüsten und anderen Spielgeräten innerhalb der Fläche steuern zu können, wird eine maximale Grundfläche festgesetzt. Dadurch soll die eigentliche Funktion der Fläche (Grünfläche) gewahrt werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb dieser Fläche soll ermöglicht werden, da die insgesamt für den Kindergarten zur Verfügung stehende Freifläche gerade ausreichend bemessen ist, um den Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden.

12.6.3 Begrünung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke sind je angefangene 200 qm mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mind. 16-18 cm, zu bepflanzen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.5.1)

Unbebaute Grundstücksflächen sind alle die Flächen, welche nicht durch Gebäude, Anlagen des ruhenden Verkehrs oder Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO überbaut sind.

Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrünten Charakter der Wohngebiete bei. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Innerhalb der dichter bebauten Stadtgebiete übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO^2, binden.

Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z.B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

Insgesamt soll mit der Festsetzung die planerische Zielstellung einer hohen Durchgrünung des Gebietes umgesetzt werden.

12.6.3 Begrünung der Vorgartenbereiche

Auf den südlich der öffentlichen Grünfläche gelegenen Baugrundstücken ist innerhalb der westlich der Baulinie gelegenen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, kleinkroniger einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Zahl der insgesamt je Baugrundstück anzupflanzenden Bäume richtet sich nach der Länge der vorderen Grundstücksgrenze. Je angefangene 10,00m Länge der vorderen Grundstücksgrenze ist ein Baum anzupflanzen. Die nach dieser Festsetzung anzupflanzenden Bäume sind nicht auf andere Festsetzungen anzurechnen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.5.2)

Mit dieser Festsetzung soll dazu beigetragen werden, den Straßenraum zu begrünen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches gelegen) besteht aufgrund der geringen Breite und den dort bereits verlegten Leitungen für die verschiedenen Medien keine Möglichkeit, Straßenbäume einzuordnen.

Mit der Quantifizierung der je Grundstück anzupflanzenden Bäumen (je 10m Grundstückslänge ein Baum) soll gesichert werden, dass bei der künftigen Entwicklung im Gebiet auch ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Andererseits wären sonst – bei der Zusammenlegung einzelner Grundstücke zu einem Grundstück - große Fehlstellen in der straßenbegleitenden Begrünung nicht zu verhindern.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden durch die Versorgungsunternehmen keine Hinweise vorgebracht, welche die Umsetzung dieser Festsetzung aufgrund einzuhaltender Abstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen erschweren würden.

12.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO können örtliche Bauvorschriften auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Einfriedung entlang der Josephstraße
Im südlichen Abschnitt sind die Baugrundstücke gegenüber der Josephstraße durch eine Einfriedung mit durchlaufendem Sockel (Höhe 0,3–0,4m, Breite 0,3–0,4m) abzugrenzen. Auf dem Sockel können Metall- oder Holzzäune mit senkrechter Lattung errichtet werden. Die Länge der einzelnen Zaunsfelder wird auf 3,00m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zaunsfeldern sind Pfeiler mit einer Breite von max. 0,40m zu errichten. Die Höhe der Einfriedung darf 1,60m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des Flurstückes.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1)

Mit dieser Festsetzung soll für die Grundstücke, auf denen eine von der Josephstraße zurückversetzte Bebauung erfolgen soll, eine einheitliche Grundstückbegrenzung gegenüber der Josephstraße erreicht werden. Damit soll die mit dem B-Plan angestrebte städtebauliche Ordnung gewahrt und gleichzeitig dem Bedürfnis an Sicherheit entsprochen werden.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

13. Flächenbilanzen

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich **9.698m².**

Flächenbilanz Plangebiet		**Flächengröße**	**Anteil**
Bauflächen	= maßgebliche Grundfläche zur Ermittlung des Anteils des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf	**8.471 m²**	**88%**
	zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,6_ ohne 50%ige Überschreitung)	5.082 m²	52%
	überbaubare Grundstücksflächen	6.473 m²	67%
	nichtüberbaubare Grundstücksflächen	1.998 m²	21%
Grünflächen	öffentliche Grünfläche	**245 m²**	**3%**
	private Grünfläche	**461 m²**	**4%**
	Mindestanteil der nicht überdeckten Flächen gem. GRZ zuzügl. öffentliche und private Grünfläche	4.095 m²	42%
Verkehrsflächen	Verkehrsberuhigter Bereich	**521 m²**	**5%**
Gesamt		**9.698 m²**	**100%**

14. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

Mit der Umsetzung der Planung kann es durch den Zuzug ins Gebiet zu einer leichten Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen, die aber unterhalb dessen liegt, was ohne Aufstellung des B-Planes möglich wäre. Gleichzeitig ist mit der beabsichtigten Errichtung des Kinderspielplatzes in den Hol- und Bringezeiten mit einer höheren Verkehrsbelastung und Parkplatzsuche zu rechnen.

Mit der steigenden Verkehrsbelastung ist auch eine geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms verbunden. Mit der Bebauung der brachliegenden Grundstücke und der damit verbundenen Kultivierung der verbleibenden Gartenflächen ist eine Reduzierung der extensiv genutzten Ruderalflächen verbunden, was wiederum geringfügige Auswirkungen auf den Lebensraum von Vögeln, Kleinsäugern und Insekten hat.

Diesen Auswirkungen stehen positive Effekte gegenüber. Insbesondere betrifft dies die Stabilisierung der Sozialstruktur im Gebiet, die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, die Verbesserung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit im Straßenraum und auf den Grundstücken, Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeiten im Gebiet sowie mögliche Synergieeffekte zur Belebung auch angrenzender Gebiete.

15. Abschätzung der Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Zur Umsetzung der Planung sind voraussichtlich Maßnahmen durch die Stadt zum Grunderwerb sowie zur Gestaltung der öffentlichen Durchwegung erforderlich. Alle dafür anfallenden Folgekosten sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen. Die Deckung dieser Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten.

Zudem ist es beabsichtigt, im Jahr 2011 die Josephstraße zu erneuern. Die Planungen dazu haben den Stand der Entwurfsplanung erreicht. Die Durchführung dieser Baumaßnahme erfolgt unabhängig von diesem B-Plan, so dass im Rahmen der Kostenermittlung nicht darauf eingegangen wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die dafür anfallenden Kosten und Folgekosten rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen sind.

15.1 Überschlägige Gesamtkostenermittlung für die im Plangebiet liegenden öffentlichen Bauvorhaben

Aufgeführt wird hier nur die Baumaßnahme, welche nur auf der Grundlage des B-Planes umgesetzt werden kann bzw. für die der B-Plan das entsprechende Planungsrecht schafft.

Die aufgeführte Kostenermittlung erfolgte unter Ansatz der aktuellen Pauschalkosten für Straßen und Wegebau sowie der Bodenwerte aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um eine überschlägige Kostenermittlung der im Plangebiet liegenden Maßnahmen handelt, die einen groben Orientierungswert darstellt.

Durchwegung

incl. Neubau Fuß- und Radweg und Begrünung	22.000,- Euro
Grunderwerb (ca. 245qm)	30.000,- Euro
Gesamt	**52.000,- Euro**

Umbau Josephstraße

anteilige Kosten für die im Plangebiet gelegenen Flächen für den Umbau und Ausbau der Josephstraße (ca. 521qm), incl. Ausstattungselemente	**89.000,- Euro**

Die Kosten für den notwendigen Grunderwerb und die Gestaltung der öffentlichen Durchwegung sowie die Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung können im Rahmen der üblichen Förderquote über bereits beantragte Mittel der Städtebauförderung teilweise finanziert werden.

Leipzig, den 11.02.11

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I. Hinweise
II. Pflanzempfehlungen

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz
Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischem Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenfunde
Auftretende Bodenfunde sind gem. § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

Bestandsschutz von Ver-u. Entsorgungsleitungen
Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten.
Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalschutz
Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend § 12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Gestaltung und Farbgebung der Neubebauungen sind mit der Abteilung Denkmalschutz im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege abzustimmen.

Grundwasser
Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten
Vor der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude sind diese bereits in der Vorbereitungsphase von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorhandener Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde im Amt für Umweltschutz beantragen zu können.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Besenginster	- Cytisus scoparius	
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	fl
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	fl, u
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	fl, u
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix vinimalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica	
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum	
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa	
Hundsrose	- Rosa canina	u
Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia	
(Wildrosenart)	- Rosa rubiginosa	
Himbeere	- Rubus idaeus	
Steinbeere	- Rubus saxatilis	
Feldulme / Rüster	- Ulmus carpinifolia	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	fl, u
Stieleiche	- Quercus robur	
Esche	- Fraxinus excelsior	
Rotbuche	- Fagus sylvatica	
	- Tilia-Arten	
	- Sorbus-Arten	
	- Alnus-Arten	

fl flachwurzelnd, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu hedera helix	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein parthenocissus quinquefolia	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie hydragea petiolaris	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe clematis vitalba	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen humulus lupulus	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelieber lonicera caprifolium	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen wisteria sinensis	sonnig, geschützt	Klettergerüst