



Stadt Leipzig

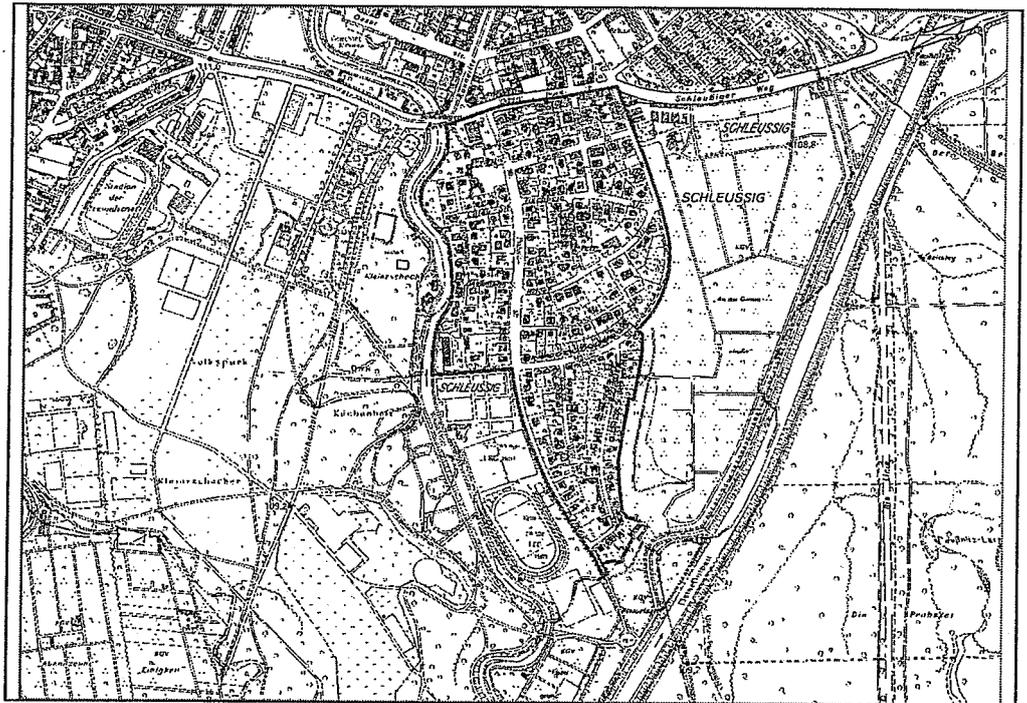
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 240 Schleußig Süd

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Schleußig

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung

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

B. Grundlagen der Planung

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	5
5.2	vorhandene Bebauung und Nutzungen	5
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	6
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	6
5.5	Soziale Infrastruktur	6
5.6	Technische Infrastruktur	6
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	6
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	7
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1	Flächennutzungsplan	7
6.1.2	Landschaftsplan	7
6.1.3	Bebauungspläne	7
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
6.2	Sonstige Planungen	8
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	8
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	8
6.2.3	Erhaltungssatzung	8
6.2.4	Klarstellungssatzung ohne Abrundung	9
7.	Umweltbelange	10
7.1	Einleitung	10
7.2	Fachliche Grundlagen und Ermittlungen	10
7.2.1	Überörtliche Ziele des Umweltschutzes und Hochwasserschutzes	10
7.2.2	Örtliche Ziele des Umweltschutzes und Hochwasserschutzes	10
7.2.3	Altlasten	11
7.3	Bestandsaufnahme	12
7.4	Zusammenfassung	13
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	13
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	14
8.3	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	14
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	15
8.5	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf	16

9.	Städtebauliches Konzept	16
9.1	Gliederung des Gebietes	16
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	16
9.3	Erschließungskonzept	17
9.4	Grünkonzept	17

C. Inhalte des Bebauungsplanes

10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	18
11.	Maß der baulichen Nutzung	18
11.1	Zahl der Vollgeschosse	18
11.2	Höhe der Erdgeschossenebenen von Hauptbaukörpern	19
11.3	Höhe und Größe von Nebenanlagen	19
11.4	Bezugshöhe	19
12.	Überbaubare Grundstücksflächen	20
13.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
14.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	20
15.	Örtliche Bauvorschrift	21
15.1	An- und Vorbauten der Fassadenhauptseiten	21
15.2	An- und Vorbauten an den Fassadennebenseiten	21
15.3	An- und Ausbauten im Dachgeschossbereich	22
15.4	Einfriedungen	22

D. Städtebauliche Kalkulation

Anhang: Hinweise	24
------------------	----

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Leipziger Stadtbezirk Südwest, im Ortsteil Schleußig südlich der Rödelstraße sowie westlich der Weißen Elster und östlich vom Kleingartenverein "An der Dammstraße". Die Grenze des Plangebietes zum Kleingartenverein hin ist gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald". Das Gebiet hat eine Größe von 26,3 ha.

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 (Flst.) können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kapitel C. 10., S. 14, entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Bebauung von Schleußig-Süd geht zurück auf den 1876 von Bernhard Hüffer aufgestellten Bebauungsplan, der über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinausging. Im Jahre 1913 trat dann ein B-Plan in Kraft, der mehrfach mit Deckzeichnungen versehen wurde. 1935 erfolgt dann eine Neufassung mit der wesentlichen Änderung, dass der Umgriff vor allem um den Bereich der Kleingartenanlage im östlichen Teil eingeschränkt wurde. Mit dieser Planung wurde damals im Wesentlichen der bebaubare Bereich definiert, der auch heute noch nach § 34 BauGB bebaubar ist. Aus der Umsetzung dieser Planung resultieren die im heutigen Erscheinungsbild ablesbaren Bebauungszonen unterschiedlicher Baustrukturen und Bauhöhen (von der bis zu fünfgeschossigen und anschließend villenartigen Bebauung der Gründerzeit im nördlichen bzw. mittleren Teil bis zu der zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung der 30er Jahre des 20. Jh. im südlichen Bereich. Dazwischen wurden auf bis dahin unbebauten Grundstücken einzelne Lückenschließungen und Nachverdichtungen, vornehmlich aus den 70er Jahren und der Zeit nach der Wende, realisiert.

Durch die ungleichmäßige Entwicklung des Areals, die in Schüben verlief, ergab sich vor allem in der Gebäudegestaltung und Architektursprache ein sehr differenziertes Bild, das teilweise innerhalb eines Straßenzuges wechselt. So finden sich hier Sachzeugen fast aller Architekturstilrichtungen des 20. Jahrhunderts: Historismus, Jugendstil, Art déco, Reform- und Werkbundarchitektur, Bauhausstil und der sogenannte Heimatstil aus den 30er Jahren. Lediglich im Bereich Hüfferstraße und ansatzweise in der Wilhelm-Wild- bzw. Marpergerstraße ist eine einheitliche Prägung der Bebauung zu erkennen. Das ganze Gebiet ist durch ein schützenswertes, weitgehend harmonisches Mit- und Nebeneinander von Gebäuden und ihren privaten Freiraumflächen geprägt. Durchgängig anzutreffen sind Vorgärten ohne jegliche Bebauung und die Hausgärten mit teilweise inzwischen sehr hohem Baumbestand.

In den letzten beiden Jahrzehnten entstand eine Reihe von Bauten, die den aufgrund der Vielseitigkeit des Gebietes sehr weit gefassten Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bis an die oberste Zulässigkeitsgrenze ausgereizt haben. Auf Grund der Hochwertigkeit der Lage besteht auch für einzelne weitere Grundstücke die grundsätzliche Gefahr einer unangemessenen Nachverdichtung und Beeinträchtigung des städtebaulich hochwertigen und stark durchgrünten Villencharakters.

Zur Vermeidung schleichender negativer Veränderungsprozesse ist die Aufstellung eines B-Plans auf der Grundlage des § 8 BauGB sowie der Erlass örtlicher Bauvorschriften auf der Grundlage des § 89 der Sächsischen Bauordnung geboten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben zu schaffen. Dabei soll der gemäß § 34 BauGB gegebene Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung ordnend so gestaltet werden, dass eine maßvolle städtebauliche Entwicklung bislang un-

bebauter Grundstücke sowie beim Um- und Ausbau vorhandener Gebäude gewährleistet werden kann. Insgesamt soll damit das Ziel der Fortentwicklung des Schleußiger Viertels als hochwertiger Wohnstandort unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes und der Belange des Denkmalschutzes mit Augenmerk auf dem Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei soll auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere dadurch, dass der Bestand an Großgrün und der in den Blockinnenbereichen gelegenen Grünzonen weitgehend bewahrt werden kann

Ein weiteres Ziel der Planung liegt in der Schaffung von Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke.

Mit der Planung wird bezweckt, die weitere geordnete Entwicklung des Areals Schleußig-Süd bei Wahrung seines Charakters auch zukünftig zu sichern sowie die Spezifik der jeweiligen Teilbereiche zu erhalten und angemessen weiter zu entwickeln.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden auf der Grundlage des vor dem 20.07.2004 geltenden BauGB folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2002
Beschluss Nr. RB III-1073/02
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/02 vom 29.06.2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB), 11.03. - 25.03.2003
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/03 vom 01.03.2003

18.03.2003

Öffentliche Informationsveranstaltung

Im Zeitraum 2004 bis 2006 musste das Planverfahren wegen der ungeklärten Problematik hinsichtlich des Vogelschutzes und der Lage im Überschwemmungsgebiet bis zu deren Klärung unterbrochen werden.

Seit der Novellierung des BauGB im Jahre 2004 wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB weiter geführt, 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 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.
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

(Näheres dazu siehe Kapitel C: Inhalte des Bebauungsplanes sowie Pkt. 7: Umweltbelange dieser Begründung)

Da der B-Plan über ein Gebiet gelegt wird, das weitgehend bereits bebaut und vollständig erschlossen ist, kann sich die Regelungsdichte auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der örtlichen Verkehrsflächen sind entbehrlich. Daraus ergibt sich, dass ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Folglich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, sofern sie den beschlossenen Festsetzungen nicht widersprechen, auch ab dem Zeitpunkt, wenn der B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist, weiterhin nach § 34 BauGB.

Als weitere Verfahrensschritte auf der Grundlage der novellierten Fassung des BauGB vom 21.12.2006 fanden statt:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	22.10.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19 vom 18.10.2008	28.10.-27.11.2008
erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom	09.11.2009
erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom	13.01.2011

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ragt halbinselförmig in den umgebenden grünen Freiraum, der aus den Kleingartenanlagen im Osten und Süden, den Sportplätzen im Südwesten und dem Volkspark Kleinzschocher im Westen gebildet wird. Eine natürliche Begrenzungslinie stellt die Weiße Elster dar, die das Gebiet im Nordwesten vom Volkspark trennt. Das Gelände ist weitgehend eben mit einem sehr schwachen Gefälle nach Nordwesten.

Die Topografie des Plangebietes erfuhr im Zuge seiner Bebauung teilweise Veränderungen. Die alte Dorfstraße, die heutige Rödelstraße, an der sich die Mehrzahl der alten Häuser des Dorfes befand, lag an einigen Stellen bis zu einem Meter tiefer als der höchste Hochwasserstand der Weißen Elster. Dies führte außer der ständigen Hochwassergefahr, die zusätzlich von der später zugeschütteten Rödel ausging, auch zu erheblichen Beschleusungsproblemen. Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes war folglich ein wirksamer Hochwasserschutz und die Lösung der Beschleusungsprobleme. Um Schleußig sicherer vor Hochwasser zu schützen, wurden 1873 entsprechend der Planung des Architekten Hüffer Hochflutdämme entlang der Elster und der Rödel aufgeschüttet und für die Zukunft ständig unterhalten. Als weitere Voraussetzung für den Baubeginn wurde für das gesamte Gebiet ein Beschleusungsnetz angelegt, in das sowohl die Häuser des alten Dorfes als auch das Wohnhaus des alten Gutshofes einbezogen werden sollten. Die gesamten Abwässer sollten über die Schleuse der Dorfstraße in die Schleuse der heutigen Könneritzstraße geleitet werden. Da aber das gesamte Terrain nur ein sehr schwaches Gefälle hatte, sollten gemauerte Hauptschleusen in die am breitesten geplanten Straßen eingelegt werden. Weiterhin bestand die Forderung, dass das Gebiet an seinen besonders tief gelegenen Stellen um mindestens 25 cm über dem höchsten Hochwasserstand von 1882 aufzuschütten sei. Dies führte zu der Besonderheit des Plangebietes, dass in weiten Bereichen die Straßen und die Vorgartenbereiche der Grundstücke höher liegen als der gewachsene Boden der zurückliegenden Gartenbereiche der Grundstücke.

Sowohl aufgrund der Lage des Plangebietes in einem historischen Überschwemmungsbereich als auch aufgrund der Geländeaufschüttungen sind die Baugrundverhältnisse teilweise sehr schwierig und erfordern tiefe Gründungen der zu errichtenden Häuser.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das 26,3 ha große Bebauungsplangebiet umfasst ca. 280 Grundstücke, die zum größten Teil in privatem Eigentum stehen. Das Plangebiet dient nahezu ausschließlich dem Wohnen. Es gibt daneben einige Ateliers, Praxen und Büros für Freiberufler sowie den Markt an der Rödelstraße. In den Häusern Hüfferstraße 74 / 75 ist eine Bildungseinrichtung (Internat der Deutschen Buchhandels Leipzig GmbH) untergebracht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 14 Baufelder, für die noch kein Baurecht erteilt wurde:

- 1 an der Probsteistraße
- 1 an der Paußnitzstraße
- 2 an der neuen Dammstraße
- 2 an der Hoyerstraße
- 4 an der Agricolastraße
- 2 an der Hüfferstraße
- 1 an der Silbermannstraße
- 1 an der Pistorisstraße

Westlich der Einmündung der Pistorisstraße in die Rödelstraße befindet sich ein 2007 neu errichteter Einkaufsmarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche und 40 Stellplätzen, der der Versorgung des Gebietes dient.

Die Höhenstaffelung und Baumassenverteilung ist von der geschichtlichen Entwicklung der Bebauung bestimmt und nimmt von Norden nach Süden ab, von der gründerzeitlichen viergeschossigen Bebauung im Nordosten des Plangebietes bis zur zweigeschossigen Bebauung im südlichen Teil.

Das Plangebiet weist eine große Zahl von Baudenkmalen auf, deren Inventarisierung auf der Grundlage des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03.03.1993 durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen erfolgte.

Die Umgebung des Gebietes wird im Osten durch den Kleingartenverein "An der Dammstraße", im Westen durch die Sport- bzw. Tennisplätze sowie die Weiße Elster und im Norden durch gründerzeitliche Wohnbebauung einschließlich der 49. Grundschule geprägt.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Zum Bezugsdatum 31.03.2010 waren im Ordnungsamt / Melderegister der Stadt Leipzig 1.247 im Plangebiet lebende Einwohner gemeldet..

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Plangebiet befindet sich lediglich an der Einmündung der Bretschneiderstraße in die Hoyerstraße eine öffentliche Grünfläche von ca. 1.100 qm Größe, die vornehmlich als Wiese mit Randrabatten und einem markanten Baum ausgebildet ist. Die Qualität des Gebietes liegt in den großzügigen privaten Grundstücksflächen und der Nähe zum Volkspark Kleinzschocher und zum Auwald. Den Kindereinrichtungen (s. unter 5.5.) ist jeweils eine städtische Freifläche zugeordnet.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Gebiet gibt es zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, eine integrative Kindertageseinrichtung in der Trägerschaft der Stadt Leipzig in der Pistorisstraße mit 55 Plätzen und die kombinierte Tagesstätte der Kindervereinigung Leipzig e.V. in der Erhardstraße mit 37 Plätzen sowie eine Einrichtung des Gustav-Adolf-Werk e.V. in der Pistorisstraße.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist über die Rödelstraße, die das Plangebiet im Norden abgrenzt, gesichert. Die innere Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Pistorisstraße. Über diese Straße sind auch die südlich an das Gebiet anschließende Kleingartenanlage sowie die westlich angrenzenden Sportflächen zu erreichen. Im Gebiet verlaufen 17 Anliegerstraßen unterschiedlicher Länge, Breite und von einander abweichenden Ausbaustandards.

Der neu hergestellte Abschnitt der Dammstraße auf dem Flurstück 409/3 geht bereits auf eine Pla-

nung aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg zurück.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet über Bushaltestellen im Zuge der Rödelstraße und die Straßenbahnhaltestellen an der Einmündung der Könnertitzstraße angebunden.

5.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle Medien für die technische Erschließung - Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas, Telekommunikation - liegen im Gebiet an.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Flächennutzungsplan

Im seit dem 15.04.1995 wirksamen Flächennutzungsplan ist das B-Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Außerdem werden noch an 6 Standorten "Anlagen für soziale Einrichtungen" ausgewiesen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Stand 18.09.2009 (Redaktionsschluss) wurde die Darstellung als Wohnbaufläche übernommen und die Darstellung der entsprechenden Symbole dem beschlossenen Bedarfsplan, folglich an den Standorten der vorhandenen beiden Einrichtungen, angepasst.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan hat gemäß § 4 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) die Aufgabe, die Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum zu erarbeiten und in Karten und Text darzustellen. Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig, Stand November 2009, ist für das Plangebiet das landschaftsräumliche Leitbild "Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser" formuliert.

Dieses integrierte landschaftsräumliche Leitbild stellt als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung fest:

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten
- Wahrung ihres typischen grüngerprägten Ortsbildcharakters
- Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung, Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund
- Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt und Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen damit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

6.1.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden und werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wird derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Ein Vorhaben muss sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Auch nach Satzungsbeschluss richtet sich die Zulässigkeit

von Vorhaben, sofern sie den beschlossenen Festsetzungen nicht widersprechen, weiterhin nach § 34 Abs. 1 BauGB.

(s. Kapitel A: Einleitung, Pkt. 4: Verfahren dieser Begründung)

6.2. Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren" (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009, RB IV 1544/09) 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.

Da das Grundstück des SB-Marktes an der Rödelstraße in den Umgriff des D-Zentrums - Nahversorgungszentrum – "Könneritzstraße" einbezogen wurde, werden durch die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes die Belange des STEP mittelbar unterstützt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (STEP W+S)

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 Stadterneuerung 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 es, 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 W+S durch die Karte "Kleinräumige Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen" im SEKo ersetzt. Darin ist das Plangebiet als konsolidiertes Gebiet dargestellt. Es kann daher für dieses Gebiet von einer Entwicklung im Selbstlauf bzw. mit geringem Steuerungsbedarf ausgegangen werden.

6.2.3 Erhaltungssatzung

Am 17.02.1993 beschloss die Stadtverordnetenversammlung für den Ortsteil Schleußig eine Erhaltungssatzung (Beschluss-Nr. 699/93), die mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 am 05.04.1994 rechtswirksam geworden ist. Damit ist geregelt, dass zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf (§ 172 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB).

Die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes ist das Resultat der Entwicklungs- und Baugeschichte dieses Gebietes und ist geprägt durch seine Lage im Überschwemmungsgebiet von Elster und Rödel.

Der Ort Schleußig erfuhr seine erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1376 als ritterliches Lehngut mit Vorwerk. In der Folgezeit wurden einige der häufig anzutreffenden Gräben und Sümpfe trocken gelegt sowie Dämme und Deiche zum Schutz vor Hochwassern von Elster, Rödel und Pleiße aufgeschüttet.

Einen ersten bedeutenden Entwicklungsschub bekam Schleußig, als der Kaufmann Bernhard Hüffer 1872 das Gut samt der zugehörigen Felder und Wiesen erwarb und gemeinsam mit dem Industrieionier Dr. Karl Heine das bis dahin ländliche Areal für eine planmäßige Bebauung zu erschließen begann. Gemäß eines gemeinsam entworfenen und 1876 von der Amtshauptmannschaft Leipzig genehmigten Planes wurden die Straßenzüge in die Flussbiegungen von Elster und Rödel eingepasst. Wegen der ständig drohenden Hochwassergefahr und wegen der geplanten Anbindung der Entwässerung an das Schleusennetz von Plagwitz wurden die Straßen um die Dorfstraße, die heutige Rödelstraße, und im Gebiet südlich davon (Hüffers ursprüngliches Baugebiet) auf Aufschüttungen angelegt (vgl. Punkt 5.1).

Während Dr. Heine von Plagwitz aus den "Neuen Anbau" ("Neuschleußig") bauen ließ, baute Hüffer vom alten Gutshof aus in nördlicher und südlicher Richtung ("Altschleußig"). Die Verbindungsstraße zwischen Alt- und Neuschleußig stellte die heutige Könnerritzstraße dar.

Der 1876 genehmigte B-Plan ging über den Gebietsumfang des vorliegenden Planentwurfs hinaus. 1913 trat mit gleichem Umgriff ein B-Plan in Kraft, der bis 1935 mehrfach mit Deckzeichnungen versehen und in jenem Jahr neu gefasst wurde mit der wesentlichen Änderung, dass dessen Umgriff vor allem um den Bereich der Kleingartenanlage im östlichen Teil eingeschränkt wurde. Mit dieser Planung wurde damals im wesentlichen der auch heute noch gültige bebaubare Bereich definiert.

Die Bebauung des Areals südlich der Dorfstraße erfolgte von der Dorfstraße in südwestlicher Richtung entlang der Straße am Gutshof. Wegen der hohen Kosten der Straßen und Schleusen wurde sie durch Hüffer aber nur sehr zögerlich in Angriff genommen. So begann sie im Bereich südlich des Gutshofes erst in den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts und ist bis heute noch nicht abgeschlossen.

Aus der Umsetzung der Planungen resultieren die im heutigen Erscheinungsbild ablesbaren Bebauungszonen unterschiedlicher Baustrukturen und Bauhöhen, von der bis zu fünfgeschossigen gründerzeitlichen und anschließenden villenartigen Bebauung im nördlichen bzw. mittleren Teil bis zu der zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung der 30er Jahre im südlichen Bereich mit einzelnen Einsprengeln vornehmlich aus den siebziger und neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts.

Durch die ungleichmäßige Entwicklung des Areals, die in Schüben verlief, ergab sich vor allem in der Gebäudegestaltung und Architektursprache ein sehr differenziertes Bild, das teilweise innerhalb eines Straßenzuges wechselt. Lediglich im Bereich Hüfferstraße und ansatzweise in Wilhelm-Wild- bzw. Marpergerstraße ist eine einheitliche Prägung der Bebauung zu erkennen. In den übrigen Straßen finden sich Sachzeugen fast aller Architekturstilrichtungen des 20. Jahrhunderts: Historismus, Jugendstil, Art déco, Reform- und Werkbundarchitektur, Bauhausstil und der sogenannte Heimatstil aus den 30er Jahren, Bauten aus den siebziger Jahren und Zeugnisse der Architekturauffassung seit den neunziger Jahren. Ungeachtet dieser Vielfalt ist das ganze Gebiet durch ein weitgehend harmonisches Mit- und Nebeneinanderexistieren von Gebäuden und ihren privaten Freiraumflächen geprägt. Nahezu durchgängig anzutreffen sind Vorgärten ohne jegliche Bebauung und Hausgärten mit teilweise altem, sehr hohem Baumbestand (vgl. Punkt 2).

6.2.4 Klarstellungssatzung ohne Abrundung

Die Abgrenzung des B-Plangebietes nach Osten ist identisch mit dem Verlauf der Grenzlinie, die den Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) vom Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) abgrenzt. Diese Grenzlinie wurde mit einer Klarstellungssatzung ohne Abrundung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB definiert, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 15.06.1994 beschlossen wurde (Beschluss-Nr. 1155/94). Durch deren Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14 vom 11.07.1994 wurde sie rechtswirksam. Diese Satzung sichert gleichzeitig den dauerhaften Bestand des Kleingartenvereins "An der Dammstraße".

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 240 ist als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB konzipiert und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, weil sein Umgriff sich über ein Gebiet erstreckt, für das bereits Baurecht besteht und der gegebene Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich verändert wird. Von einem Umweltbericht wird daher nach den Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Auenrand des Leipziger Elster-Pleisse-Auensystems wurden gleichwohl bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes und Hochwasserschutzes

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA - Special Protection Area) "Leipziger Auwald". Im Osten verläuft die Grenze des SPA in einer mittleren Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet. Die SPA sind nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) als Schutzgebiete für Vogelarten des Anhangs I in der jeweils gültigen Fassung gemäß Artikel 4 Abs. 1 ausgewiesene Gebiete. Aufgrund dessen wurde eine SPA-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

Im Westen des Plangebietes verläuft entlang der Weißen Elster die Grenze des Flora Fauna- Habitat - Gebietes (FFH-Gebietes) "Leipziger Auensystem". Kleine Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des FFH-Gebietes gemäß Richtlinie 92/43/EWG. Daher war eine Verträglichkeitsvorprüfung im Sinne des § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Einzelbiotope gemäß § 30 BnatSchG. Es handelt sich um einen Auwaldrest auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1/34 sowie um einen höhlenreichen Einzelbaum (*Acer platanoides* - Spitzahorn) westlich des Flurstücks 1 i.

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes und Hochwasserschutzes

Die Stadt Leipzig hat gemäß § 9 BnatSchG einen Landschaftsplan aufgestellt, der die Ziele und die für deren Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Inhalte des Landschaftsplanes sind im Kapitel 6.1.2. nachzulesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Das B-Plangebiet befindet sich in dem gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ 100). Es gelten die Regelungen des § 76 WHG, so u. a. das grundsätzliche Verbot zur Errichtung von Aufhöhungen und Abgrabungen sowie von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen.

Das Plangebiet gehört planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Aufstellung des B-Planes "Schleußig-Süd" ist mit den Regelungen des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar, da es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt (§ 78 WHG). Ziel und Inhalt des B-Planes ist vielmehr lediglich die ordnende Steuerung der Binnenentwicklung eines bereits vorhandenen Baugebietes.

Schlussfolgernd sind im Bebauungsplan keine zusätzlichen hochwasserrelevanten Festsetzungen erforderlich. Im Teil B des Rechtsplanes ist ein Hinweis zum Hochwasserschutz mit ausdrücklichem Verweis auf die Regelung des § 5 Abs. 2 WHG sowie § 99 Abs. 3 S.2 SächsWG aufgenommen.

7.2.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 240 „Schleußig Süd“ ist unter der Altlastkennziffer 65508098 ein Altstandort (ehemalige Kfz-Werkstatt inkl. Fuhrpark auf dem ehemaligen Flurstück 1/19 der Gemarkung Schleußig in der Pistorisstraße 2) registriert. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung wurden die drei Verdachtsflächen dieses Standortes Bodenuntersuchungen unterzogen. Es wurden dabei auf einer Teilfläche kleinräumige Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Dieser Bereich wurde im Jahre 2007 ausgehoben und entsorgt und kann daher als saniert betrachtet werden. Weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen sind nicht notwendig.

Ungeachtet dessen sind nutzungsbedingte, punktuelle Bodenverunreinigungen auf dem Gesamtgrundstück nicht auszuschließen. Im Altlastkataster ist der Standort daher mit dem Handlungsbedarf Belassen geführt. Maßnahmen mit Bodeneingriff sind somit unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich drei weitere, nachfolgend aufgeführte Altlaststandorte.

Standort	AKZ	Straße	Flurstück	Bearbeitungsstand / Handlungsbedarf	Bemerkung
Kfz-Service / Tankstelle	65501025	Rödelstraße 8	16, 17 der Gem. Schleußig	Detailuntersuchung abgeschlossen - Überwachen	GW geringfügig beeinflusst
Garagenhof	65501151	Dammstraße	44b der Gem. Schleußig	Historische Erkundung abgeschlossen - Erkunden	GW-Beeinflussung möglich
ehem. Grube an der Weißen Elster	65500049	Sportanlage LSC	487c Gem. Großschocher, 51 Gem. Schleußig	Historische Erkundung abgeschlossen - Belassen	Keine Grundwasserbelastung zu besorgen

Deren Relevanz für das Planungsvorhaben resultiert aus der Möglichkeit des Einströmens belasteten Grundwassers in das Plangebiet. Für die beiden im Norden liegenden Standorte wurde bereits eine Grundwasserbeeinflussung nachgewiesen bzw. als möglich erachtet. Im Falle des Garagenhofes in der Dammstraße besteht diesbezüglich noch Erkundungsbedarf.

Die allgemeine Entwässerungsrichtung des Grundwassers wird im betreffenden Gebiet mit Norden in Richtung der Vorflut Weiße Elster angegeben. Bei Hochwasserereignissen bzw. effluenten Verhältnissen ist jedoch auch eine temporäre Strömungsumkehr möglich. Ein geringfügiger Eintrag von Schadstoffen in das B-Plangebiet von den beiden im Norden bzw. Nordosten liegenden Standorten kann auf Basis dieser Erkenntnis nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit dafür ist aber gering. Eine daraus resultierende großräumige Grundwasserbelastung im Plangebiet ist nicht zu besorgen.

Im nördlichen / nordöstlichen Grenzbereich des zukünftigen Geltungsbereiches können lokal erhöhte Schadstoffgehalte jedoch zu Einschränkungen der Grundwassernutzbarkeit führen (z. B. Verbot der Grundwassernutzung für Gemüsekulturen).

Werden im Verlauf der Vorbereitung und Durchführung eines Vorhabens umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherren zu realisieren ist (§§ 10 (2), 12 (2) Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. Nr. 9 vom 15. Juni 1999 S. 261).

7.3 Bestandsaufnahme

Die FFH-Vorprüfung kommt unter Einbeziehung der SPA-Vorprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse zu erwarten.

Begründung:

Auf den noch unbebauten Grundstücken werden keine Flächen mit Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse durch die festgesetzten Baufelder in Anspruch genommen.

Auswirkungen auf Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind nicht zu erwarten.

Begründung:

Entsprechende Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse kommen in dem Gebiet nicht vor.

Die Auswirkungen auf Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse werden wie nachfolgend dargestellt erwartet:

1. Säugetiere:

Bei der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet sind für die relevanten drei Säugetierarten (Mopsfledermaus, Fischotter, Biber) keine Auswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Sowohl der Fluss als auch seine Uferbereiche bleiben unberührt.

2. Vögel:

Die SPA-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Schluss, dass Verschmutzungen bzw. Beeinträchtigungen der Lebensräume oder erhebliche Belästigungen der Vögel des Vogelschutzgebietes (Eisvogel, Brachpiper, Sumpfohreule, Weißstorch, Rohrweihe, Kornweihe, Mittelspecht, Schwarzspecht, Silberreiher, Zwergschnäpper, Neuntöter, Blaukehlchen, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard, Grauspecht, Tüpfelsumpfhuhn, Sperbergrasmücke) durch den B-Plan nicht zu erwarten sind.

Begründung:

Die SPA-Verträglichkeitsvorprüfung kann mit der Erheblichkeitsabschätzung abgeschlossen werden.

3. Amphibien:

Bei der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet sind für die beiden Amphibienarten von gemeinschaftlichem Interesse (Rotbauchunke und Kammmolch) keine Auswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Durch den B-Plan werden keine Lebensräume beansprucht, weil sie im Untersuchungsgebiet nicht bekannt sind.

4. Fische:

Auf die betreffende Fischart (Schlammpeitzker) sind keine Auswirkungen durch den B-Plan zu erwarten.

Begründung:

Es werden keine Lebensräume beansprucht, und auch Störreize können ausgeschlossen werden, weil keine Lückenbebauung entlang des Flusses mehr möglich ist.

5. Käfer:

Bei der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet sind für den relevanten Käfer (Eremit) keine Auswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Mit der Realisierung der Vorgaben des B-Plans werden keine alten, anbrüchigen Bäume mit Baumhöhlen beseitigt oder tangiert.

6. Libellen:

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet sind für die relevante Libellenart (Große Moorjungfer) keine Auswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Aufgrund der Habitatansprüche (stehendes Gewässer) kann ein Vorkommen der Art im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

7. Schmetterlinge:

Auswirkungen auf die relevanten drei Arten (Kleiner Maivogel, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) können mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Begründung:

Aus dem südlichen Auwald ist seit Jahrzehnten kein Vorkommen des Kleinen Maivogel bekannt.

Aufgrund der Habitatansprüche (Auftreten des Großen Wiesenknopfes) ist das Auftreten der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge unwahrscheinlich. Falls sie doch vorkommen, kämen für eine Besiedlung nur die Ufersäume in Frage, in die durch den B-Plan nicht eingegriffen wird.

7.4 Zusammenfassung

Es wird unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele und der vorstehenden Ausführungen festgestellt, dass mit der Realisierung der Vorgaben des B-Planes Nr. 240 "Schleußig-Süd" keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Begründung:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Lebensraumtypen, Pflanzen oder Tiere von gemeinschaftlichem Interesse.

Kumulative Effekte mit anderen Plänen oder Projekten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen können, sind nicht bekannt.

Die Beseitigung einer vorhandenen Vorbelastung wird durch den B-Plan nicht erschwert oder unmöglich gemacht, insbesondere aufgrund des Umstandes, dass das B-Plangebiet das FFH-Gebiet nur mit einem sehr geringen Flächenanteil am Rand tangiert. Hinzu kommt, dass die Vorgaben des einfachen B-Planes den derzeitigen Bestand manifestieren, Ausweitung einer Bebauung in das FFH-Gebiet hinein entgegenwirken und keine Festsetzungen (außer dem Erhalt eines Auwaldrestes und eines höhlenreichen Einzelbaumes) im Bereich des FFH-Gebietes treffen.

Auf dem Flurstück 1/17 zwischen Silbermannstraße und Weißer Elster wird der Vorgabe, eine vorhandene Vorbelastung zu beseitigen, entsprochen, indem das geplante künftige Baufeld - abweichend von der derzeit vorhandenen Bebauung - nicht in das FFH-Gebiet hineinreicht.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf fand im Zeitraum vom 11. bis 25.03.2003 statt, das Bürgerforum in dessen Rahmen am 18.03.2003. Die von den anwesenden Bürgern vorgebrachten Anregungen wurden mit den Bürgern vor Ort diskutiert und flossen teilweise, ebenso wie die im Nachgang schriftlich vorgetragene Meinungsäußerungen, in die Bearbeitung ein. Die Änderungswünsche bezogen sich hauptsächlich auf die geplanten Festsetzungen von Baufeldern, Baulinien und Baugrenzen, auf die Festsetzung zusätzlicher Baufelder und den Wegfall eines öffentlichen Fußwegs von der Silbermannstraße zum Ufer der Weißen Elster. Grundlage für die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung der Stellungnahmen war jeweils die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Aufgrund der ausschließlich städtebaulich gestalterischen Regelungsinhalte für ein erschlossenes Bestandsgebiet wurde von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

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

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurden die TöB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 22.10.2008 wurden 7 TöB und 12 Behörden und sonstige TöB von der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 28.10. bis zum 27.11.2008 unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Das Landesamt für Archäologie gab Hinweise im Zusammenhang mit der archäologischen Relevanz des Gebietes. Diese Anregung wurde **berücksichtigt** und die Hinweise entsprechend als ANHANG: HINWEISE der Begründung zum B-Plan angefügt sowie in die Planzeichnung übernommen.

Die Stadtwerke Leipzig GmbH wiesen darauf hin, dass im Geltungsbereich ein ausreichend dimensioniertes und erweiterungsfähiges Gas- und Stromversorgungsnetz anliegt. Dieser Hinweis wurde **bereits berücksichtigt** durch die Ausführung unter Punkt 5.6.2. dieser Begründung "Ver- und Entsorgungsleitungen".

Die nachfolgenden Stellungnahmen der TöB wurden einer Abwägung unterzogen und danach **nicht berücksichtigt**. Sie führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung:

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

Da der B-Plan über ein Gebiet gelegt wird, das weitgehend bebaut und vollständig erschlossen ist, sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entbehrlich.

- Landesdirektion Leipzig

Planfortgänge und -änderungen sind nicht relevant für das Bauleitplanverfahren.

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Erstellung von hydrogeologischen Gutachten entbehrlich. Diese sind Gegenstand im Bauantragsverfahren.

- Kommunale Wasserwerke

Die Bitte um Zusendung des Abwägungsprotokolls und des rechtskräftigen Planes ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

- Polizeidirektion Leipzig

Aussagen zu Grundstückszufahrten und Baumpflanzungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da Verkehrsflächen nicht festgesetzt werden.

Behörden und sonstige TöB

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen TöB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis oder gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise:

Regionaler Planungsverband Westsachsen, envia Verteilnetz GmbH, MITGAS GmbH, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Stadtreinigung Leipzig Abt. Abfallentsorgung, Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V., Verbundnetz Gas AG und NABU Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der BUND LV Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle und der Bürgerverein "Initiative Schleußig e.V." gaben keine Stellungnahme ab.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Vorentwurf vom 28.10. bis zum 27.11.2008 öffentlich ausgelegt, was zuvor durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19 vom 18.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Den Anregungen dreier Bürger wurde dahingehend entsprochen, dass deren Baufelder den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden und diese den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen. Anregungen von Bürgern zur wesentlichen Vergrößerung von Baufeldern einerseits und zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens wegen nicht mehr gegebener Sinnhaftigkeit andererseits wurde nicht entsprochen.

Die Anregungen der Bürger bezogen sich auf folgende Themengebiete:

Erhalt der bestehenden Anbauten und Nebenanlagen

Der Wunsch der Bürger die Baufelder zu vergrößern lag zumeist darin begründet die vorhandenen und außerhalb des Baufelds liegenden Anbauten sichern zu wollen. Dem wird über anderem Wege als über eine Baufeldvergrößerung entsprochen. Denn die betreffenden Anbauten besitzen Bestandsschutz.

Größe, Lage und Ausrichtung der festgesetzten Baufelder

Die Lage, Ausrichtung und das Maß der Hauptbaukörper definieren vorrangig die städtebauliche Gestaltung des Gebietes. Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich auf den bebauten Grundstücken weitgehend an der vorhandenen Situation der Hauptbaukörper. Dies dient dazu, die differenzierten Strukturen in dem hochwertigen Gebiet relativ unabhängig von den Grundstücksgrößen in ihrer Vielschichtigkeit beizubehalten und gleichzeitig eine Verdichtung der Bebauung durch eine maßgebliche Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksflächen zu verhindern.

Neubau von neuen Nebenanlagen sowie An- und Vorbauten

Die Errichtung von neuen Nebenanlagen sowie An- und Vorbauten hingegen wird gesondert geregelt. Diese werden in Kapitel 13 sowie Kapitel 15 der Begründung zum B-Plan definiert. Speziell im Bezug auf die Stellplätze im Plangebiet ist die Erschließung der Grundstücke über lediglich 1 Zufahrt vorgeprägt. Des weiteren gilt der Grundsatz, dass die Vorgartenbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Fehlende Sinnhaftigkeit des Bebauungsplans

Einer nicht mehr gegebenen Sinnhaftigkeit des Bebauungsplanes kann Aufgrund folgenden Sachverhaltes nicht entsprochen werden.

Das ganze Gebiet ist durch ein schützenswertes, weitgehend harmonisches Mit- und Nebeneinander von Gebäuden und Ihren privaten Freiraumflächen geprägt. Die Fortentwicklung des Schleußiger Viertels als hochwertige Wohnstandort unter Berücksichtigung der vorher genannten Gestaltung des Ortsbildes mit Augenmerk auf den Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur ist das Ziel welches verfolgt werden soll. Dies soll so gestaltet werden, dass eine maßvolle städtebauliche Entwicklung der bislang unbebauten Grundstücke sowie beim Um- und Ausbau vorhandener Gebäude gewährleistet werden kann.

Genau dieses Ziel ist durch schleichende negative Veränderungsprozesse der letzten Jahre fast verloren gegangen. Um dieses Ziel zukünftig zu sichern ist die Aufstellung eines B-Plans auf der Grundlage des § 8 BauGB sowie der Erlass örtlicher Bauvorschriften auf der Grundlage des § 89 der Sächsischen Bauordnung erforderlich.

8.5 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf

Infolge der Abwägung mit Anregungen der Öffentlichkeit fand vom 09.11. bis zum 07.12.2009 eine erneute Beteiligung von drei Betroffenen, deren Anregungen teilweise berücksichtigt worden waren, statt. Auch hier wurde den Anregungen der Bürger dahingehend entsprochen, dass deren Baufelder den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden und diese den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen. Den Änderungen wurde zugestimmt.

Das der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen der Besonderheit des Wohngebietes nicht gerecht wird kann nicht zugestimmt werden. Das Unter Kapitel 3 der Begründung zum B-Plan beschriebene Ziel ist genau diese Besonderheit die droht verloren zu gehen und die es zu erhalten gilt. Dennoch lässt der Bebauungsplan die Spielräume um den individuell gestalteten und originellen Charakter des Gebietes zu entsprechen.

In der Zeit vom 13.01 bis zum 14.02.2011 wurden wegen einer Baufeldergänzung die hiervon Betroffenen erneut angehört. Drei Betroffene nahmen Stellung. Ihren Anregungen wurde nicht entsprochen.

Die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes im Osten des B-Plangebietes stärkt die Struktur des Ortsbildes. Das Baufeld ordnet sich in die bestehenden Gegebenheiten ein und dient der Raumbildung hin zur Weißen Elster. Das Baufeld ordnet sich in die bestehenden Gegebenheiten ein und dient der Raumbildung hin zur Weißen Elster. Es entspricht dem Maß der baulichen Nutzung welche durch seine Umgebung vorgeprägt ist. Die zulässige GRZ wird nicht überschritten. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 34 BauGB werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht nur eingehalten sondern bieten mehr Freiraum als rechtlich nötig ist. Daher ist eine Bebauung an diesem Standort, in der durch den B-Plan definierten Weise, städtebaulich notwendig und begründet. Die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, die Einwohnerzahl oder den Baumbestand kann in dieser Größenordnung vernachlässigt werden. Einschränkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Stellungnahmen im Bezug auf Grundstücksteilungen, Abrissmaßnahmen oder speziellen Auskünften zu Investoren sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Da es sich um einen einfachen B-Plan nach § 30 (3) BauGB handelt, wird der Geltungsbereich nicht in Baugebiete gegliedert. Die zulässige Art der Nutzung bestimmt sich auch zukünftig nach § 34 BauGB.

9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungskonzept orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen an den vorgeprägten Bau- und Grundstücksstrukturen. Um die Charakteristik der Bebauung in den Mikrobereichen zu bewahren, werden die Baufenster grundsätzlich in enger Anlehnung an die vorhandene Bebauung dargestellt und textliche Festsetzungen getroffen, die den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB partiell genauer definieren.

Es werden nur an wenigen Stellen insgesamt 11 ergänzende bzw. Baufelder auf bisher noch unbebauten oder untergenutzten Grundstücken festgesetzt. Es handelt sich um folgende Standorte:

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| ▪ 1 an der Probsteistraße | Flurstücksnummern
8 d |
| ▪ 1 an der Paußnitzstraße | 279 (untergenutzt) |

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| ▪ 2 an der neuen Dammstraße | 466 (untergenutzt), 469 b + 409/8 |
| ▪ 2 an der Hoyerstraße | 321, 357 |
| ▪ 3 an der Agricolastraße | 322/2, 476, 443/1 |
| ▪ 2 an der Hüfferstraße | 469/1, 307 f (untergenutzt) |

Die noch unbebauten Grundstücke an der Probsteistraße, an dem neu hergestellten Abschnitt der Dammstraße, an der Hoyerstraße, der Agricolastraße und der Hüfferstraße sollen analog der Umgebung mit einem Abstand von 5 m bis 7 m von der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze mit freistehenden Häusern bebaut werden.

Auf den Flurstücken 279 (Paußnitzstraße), 466 (neue Dammstraße) und 307 f (Hüfferstraße) wird jeweils ein zusätzliches Baufeld festgesetzt, weil die Baugrundstücke erheblich größer sind als die in ihrer unmittelbaren Umgebung und eine wesentlich geringere GRZ besitzen.

An drei Stellen im Gebiet werden Baufelder abweichend von der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Es handelt sich um folgende Standorte:

- Silbermannstraße 3 a
- Pistorisstraße 17
- Agricolastraße 1

Im Fall der Silbermannstraße 3 a liegt dies darin begründet, dass sich die zurzeit dort befindlichen Gebäude teilweise im FFH-Gebiet und im Uferbereich der Weißen Elster befinden, was nach Verlust des Bestandsschutzes nicht wieder ermöglicht werden soll.

Im Fall der Pistorisstraße 17 ist regelmäßig eine Bebauung in zweiter Reihe vorgeprägt. Das vom derzeitigen Anbau abweichende Baufeld trägt der Bebauung in der Umgebung Rechnung.

Im Fall der Agricolastraße 1 fällt der Standort des bestehenden Gebäudes völlig aus dem vorgeprägten Rahmen. Zudem handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude einfachster Bauart. Die im Plan festgesetzten Baulinien und -grenzen hingegen nehmen die vorgeprägten Fluchten auf.

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass auf allen beschriebenen Baufeldern ausschließlich Wohnhäuser, ggf. kombiniert mit Räumen für Freiberufler, mit zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätzen bzw. Garagen errichtet werden. Da die vorgenannten Standorte sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO sämtlich in Bereichen befinden, die als Reine Wohngebiete einzustufen sind, wird im Rahmen des B-Plans kein planerisches Erfordernis zur Festsetzung der Art der Nutzung gesehen.

9.3 Erschließungskonzept

Alle Baugrundstücke des Gebietes liegen an vorhandenen Erschließungsanlagen an. Die vorhandene Erschließung ist als ausreichend zu betrachten

9.4 Grünkonzept

Der vorhandene Charakter des Plangebietes mit dichtem, zum Teil altem Baumbestand, mit Vorgärten von 5 bis 7 m Tiefe und durchgrüntem, unbebauten Blockinnenbereichen wird durch die Planung nicht verändert, sondern durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig gesichert.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen sollen - dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend - nur eine geringe Regelungsdichte aufweisen und sich auf die privaten Baugrundstücke beziehen. Baugebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen werden nicht festgesetzt. Als Rechtsfolge ergibt sich daraus, dass ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, in dessen Geltungsbereich sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

Primär werden mit dem Bebauungsplan die Größe, die Lage und der Zuschnitt der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden geregelt. Dabei werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Zahl der Vollgeschosse sowie die Größe und Höhe der Nebenanlagen beschränkt. Wesentliches Element zur Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 SächsBO.

Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft wie nachfolgend dargestellt, wobei die Beschreibung im Uhrzeigersinn erfolgt:

im Norden :

von der südlichen Grenze des Straßengrundstückes der Rödelstraße bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Straßengrundstückes der Dammstraße,

im Osten :

von der östlichen Grenze des Straßengrundstückes der Dammstraße, der östlichen Grenze des Straßengrundstückes des neu hergestellten Abschnitts der Dammstraße bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Grundstückes Hüfferstraße 51 (Flst. 410), der östlichen Grenze des Grundstückes Hüfferstraße 51 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Grundstückes Marpergerstraße 1, den östlichen Grenzen der Grundstücke Marpergerstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27, 27a, 29, 31 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Grundstückes Marpergerstraße 31,

im Süden :

von den südlichen Grenzen der Grundstücke Marpergerstraße 31, 33, 35, 37 und 39 in gerader Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Straßengrundstückes der Pistorisstraße,

im Westen:

von der westlichen Grenze des Straßengrundstückes der Pistorisstraße bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze der Hüfferstraße, von der südlichen Grenze des Straßengrundstückes der Hüfferstraße (Flst. 306) in gerader Verlängerung bis zu dem Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flussgrundstückes der "Weißen Elster", von der östlichen Grenze des Flussgrundstückes der Weißen Elster bis zu dem Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Straßengrundstückes der Rödelstraße.

11. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2, § 18 Abs. 1 BauNVO]

11.1 Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

Im südlich der Paußnitzstraße und deren gedachter gerader Verlängerung bis zur Westgrenze des Plangebietes gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Vollgeschosse auf zwei

begrenzt. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.1)

Begründung:

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich südlich der Paußnitzstraße und deren gedachter Verlängerung bis zur Westgrenze des Plangebietes wird vorgenommen, um den Charakter des Wohngebietes, das durch ein- und zweigeschossige Häuser vorgeprägt ist, zu bewahren. Die südlich der Paußnitzstraße an einzelnen Stellen stehenden Häuser mit mehr als zwei Vollgeschossen genießen Bestandsschutz. Die Mehrgeschossigkeit soll jedoch nicht ausgeweitet werden.

11.2 Höhe der Erdgeschosebenen von Hauptbaukörpern [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Hauptbaukörper über der Bezugshöhe darf im gesamten Bereich des Bebauungsplanes 0,30 m nicht unter- und 0,80 m nicht überschreiten. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.2)

Begründung:

Durch die Höhenfestsetzung der Erdgeschossfußböden soll sichergestellt werden, dass künftige Neubauten mit einer Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in der Bandbreite von 0,30 m bis 0,80 m ausgebildet werden. Die festgesetzten Sockelhöhen sind als stets wiederkehrendes Strukturmerkmal in Schleußig-Süd anzutreffen und prägend für die anzutreffenden Haustypen.

11.3 Höhe und Größe von Nebenanlagen [§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 4 BauNVO]

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von 12,00 qm zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.3)

Begründung:

Diese Festsetzung soll sichern, dass Nebenanlagen auch in Grundstücken, die nur eingeschossig bebaut sind, untergeordnet bleiben. Die Bebauung soll auch in Zukunft nicht übermäßig nachverdichtet werden.

11.4 Bezugshöhe [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Bezugshöhe für die Hauptbaukörper ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.

Bezugshöhe für die Nebenanlagen ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der den öffentlichen / privaten Verkehrsflächen zugewandten Außenwänden der jeweiligen Nebenanlage. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.4)

Begründung:

Die unterschiedliche Festsetzung der Bezugshöhe für die Hauptbaukörper einerseits und die Nebenanlage andererseits erklärt sich aus der Besonderheit von Schleußig-Süd, dass die Straßen bei der Erschließung des Gebietes am Anfang des 20. Jahrhunderts sowohl aus Gründen des Hochwasserschutzes als auch aus entwässerungstechnischen Gründen aufgeschüttet wurden, also ihr Niveau unterschiedlich hoch über der natürlichen Geländeoberfläche liegt.

Die Festsetzung der Bezugshöhe für die Hauptbaukörper dient dazu, die für das Plangebiet typische Höhe der Erdgeschosebenen oberhalb des jeweiligen Straßenniveaus auch bei Neubauten zu gewährleisten und diese nicht auf dem jeweils niedrigeren Niveau im Grundstücksinneren "versinken" zu lassen.

Die Festsetzung der Bezugshöhe für die Nebenanlagen soll dagegen sicherstellen, dass die Nebenanlagen nicht unangemessen aus der natürlichen Geländeoberfläche ragen.

12. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BAuNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)

Begründung:

Baulinien und Baugrenzen orientieren sich bei den bebauten Grundstücken weitgehend an der vorliegenden Situation, wobei jeweils die den öffentlichen Straßen zugekehrten Baufluchten als Baulinien ausgebildet werden. Dies dient dazu, die differenzierten Strukturen in dem hochwertigen Gebiet relativ unabhängig von den Grundstücksgrößen in ihrer Vielschichtigkeit beizubehalten und gleichzeitig eine Verdichtung der Bebauung durch eine maßgebliche Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksflächen zu verhindern. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) unterbleibt daher.

Die Baufelder auf den unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücken sowie auf den Grundstücken, auf denen sie von der tatsächlichen Bebauung abweichen, orientieren sich in ihrer Lage und Größe an den in der näheren Umgebung anzutreffenden bebauten Grundstücken.

13. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 12 Abs. 6 BauNVO]

Nebenanlagen sind, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, nur außerhalb der Vorgartenzonen zulässig.

Als Vorgartenzone gilt der an das Straßengrundstück angrenzende Bereich des jeweiligen Baugrundstückes, dessen Tiefe durch den Abstand zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baulinie / Baugrenze des Hauptbaukörpers in gerader Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit den Grenzen des dem Hauptbaukörper zugehörigen Baugrundstückes definiert ist. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2.)

Anlagen für Stellplätze und Garagen sind, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, nur in den Flächen zulässig, die von den jeweiligen geradlinigen Verlängerungen der straßenseitigen und straßenabgewandten Baulinie / Baugrenze der Hauptbaukörper gebildet werden.

Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das Grundstück südwestlich der Straßeneinmündung Pistorisstraße / Rödelstraße (Nahversorgungseinrichtung). (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.)

Begründung:

Durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen soll sichergestellt werden, dass zum einen das in Schleußig-Süd durchgängig anzutreffende Strukturmerkmal der von jeglicher Bebauung freigehaltenen Vorgärten beibehalten und zum anderen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Zudem werden die ruhigen Gartenbereiche vor störenden Auswirkungen von Stellplätzen und Garagen geschützt. Nebenanlagen sowie Garagen müssen in ihrer Größenordnung dem Hauptgebäude in jedem Fall - auch gegenüber den Hauptbaukörpern, die nicht das maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung ausnutzen - untergeordnet bleiben, um den Charakter des Gebietes als in erster Linie dem Wohnen dienend zu wahren.

14. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Im südlich der Paußnitzstraße und deren gedachter gerader Verlängerung bis zur Westgrenze des Plangebietes gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 3 beschränkt. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.)

Begründung:

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Haus im Bereich südlich der Paußnitzstraße und deren gedachter Verlängerung bis zur Westgrenze des Plangebietes wird vorgenommen, um den

Charakter des Wohngebietes zu bewahren.

Im Bereich südlich der Paußnitzstraße sowie deren gedachter gerader Verlängerung bis zur Westgrenze des Plangebietes sind - abgesehen von einigen Neubauten aus den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts - Häuser mit mehr als drei Wohnungen ebenso wenig zu finden wie Wohnungen in einer zweiten Dachgeschossebene. Die Festsetzung mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal 3 je Gebäude soll getroffen werden, um bei künftiger Bebauung die Stetigkeit der historischen Entwicklung zu wahren. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen soll auch erreicht werden, dass der begleitende Nutzungsdruck auf den Grundstücken in Form von Stellplätzen, Terrassen, Zahl der Mülltonnen etc. den jetzigen Gebietscharakter nicht verletzt. Daneben soll angesichts der schmalen Straßen auf eine Limitierung des Verkehrs hingewirkt werden.

Die an wenigen Orten im Plangebiet stehenden Häuser mit mehr als drei Wohnungen genießen Bestandsschutz. Deren Anzahl soll jedoch nicht vermehrt werden.

15. Örtliche Bauvorschrift [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO]

15.1 An- und Vorbauten der Fassadenhauptseiten

An der (den) dem Vorgarten zugewandten Fassadenseite(n) des Hauptbaukörpers ist nur die Anordnung von baulich geschlossenen Vorbauten (Erker) bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m sowie von Vordächern über Hauseingängen und Windfängen mit einer max. Tiefe von 1,50 m und einer max. Breite von 3,00 m zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1.1.)

Die Überschreitung der straßenseitigen Baulinie / Baugrenze durch baulich geschlossene Vorbauten (Erker) ist zulässig, wenn diese Vorbauten in der Summe ihrer Breiten im Verhältnis zu der Gesamtbreite dieser Fassadenseite untergeordnet bleiben.

Außer im Dachgeschoss kann der jeweilige Vorbau (Erker) über seiner letzten Geschossdecke mit einem Balkon überbaut werden, wenn die Tiefe des Balkons die Tiefe der aufsteigenden Außenwände des jeweiligen Vorbaus nicht überragt. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1.2.)

Die Anordnung von Wintergärten, Balkonen und Terrassen an der dem Vorgarten zugewandten Fassadenseite des Hauptbaukörpers ist nicht zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1.3.)

Begründung:

Die straßenseitigen Fassaden weisen im gesamten Plangebiet ein relativ ruhiges Erscheinungsbild auf. Als auskragende Elemente sind vereinzelt Erker sowie überdachte Hauseingänge mit geringer Tiefe und Breite anzutreffen, die stets untergeordnete Bauteile bleiben.

Überfrachtete Fassaden mit Balkonen, großen Erkern, Hauseingängen mit gestenreichen Vorbauten würden dieser zurückhaltenden Gestaltung im Gebiet entgegenwirken. Des weiteren sind die Vorgärten, wie vorgeprägt, von jeglicher Bebauung - auch von derjenigen mit Terrassen - freizuhalten.

15.2 An- und Vorbauten an den Fassadennebenseiten

An den dem Vorgarten abgewandten und den seitlichen Fassadenseiten des Hauptbaukörpers ist die Anordnung von Vordächern über Hauseingängen und Windfängen mit einer max. Tiefe von 1,50 m und max. Breite von 3,00 m sowie von Erkern, Wintergärten, Balkonen und Terrassen zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.2.1.)

An den dem Vorgarten abgewandten Fassadenseiten des Hauptbaukörpers ist die Überschreitung der Baugrenze bei der Anordnung von Wintergärten, Balkonen, Terrassen und Treppen zulässig, wenn sie in der Summe Ihrer Breiten, bezogen auf die Gesamtbreite der Fassadenseite, an der sie angeordnet sind, untergeordnet bleiben. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.2.2.)

An den dem Vorgarten abgewandten Fassadenseiten des Hauptbaukörpers ist die Überschreitung der Baugrenze durch Anbauten bis zu einer Grundfläche von 20 qm zulässig, wenn eine Grundflä-

chenzahl (GRZ) von 0,2 nicht überschritten wird. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.2.3.)

Die Anordnung von Anbauten, Wintergärten und Balkonen ist nur in den Ebenen Erdgeschoss und Obergeschoss des Hauptbaukörpers zulässig. Die Anordnung von Terrassen ist nur in der Ebene Erdgeschoss des Hauptbaukörpers zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.2.4.)

Anbauten, Wintergärten, Balkone und Terrassen müssen einem Mindestabstand von 4,00 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.2.5.)

Begründung:

Auch an den Fassadennebenseiten sind An- und Vorbauten stets als untergeordnete Bauteile vorzufinden. Zur Wahrung dieser städtebaulichen Eigenart wird die Größe der Anbauten auch an den Fassadennebenseiten begrenzt. Der festgesetzte Mindestabstand von 4 m zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten, um den Charakter der offenen Bebauung zu bewahren und zu verhindern, dass Gebäude gegenseitig bedrängend wirken.

15.3 An- und Ausbauten im Dachgeschossbereich

Im Bereich des Dachgeschosses ist die Anordnung von Gaupen und liegenden Dachflächenfenstern an bzw. in allen Dachflächenseiten zulässig, wenn diese in der Summe ihrer Breiten, bezogen auf die jeweilige Gesamtseite der Dachfläche, an der sie angeordnet sind, untergeordnet bleiben. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.3.1.)

Die Anordnung von Dacheinschnitten ist nur in den Dachflächen des Hauptbaukörpers, die von den das Grundstück erschließenden Straßen nicht einsehbar sind, zulässig.

Die Summe ihrer Breiten, einschließlich der ebenfalls möglichen Anordnung von Gaupen und liegenden Dachflächenfenstern, muss, bezogen auf die jeweilige Gesamtbreite der Dachfläche, in der sie angeordnet sind, untergeordnet bleiben. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.3.2.)

Die Traufen sind durchgehend auszubilden. Ausnahmsweise können Zwerchhäuser zugelassen werden. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.3.3.)

Begründung:

In dem historisch geprägten Plangebiet gibt es mit Ausnahme der Gebäude aus dem letzten Jahrzehnt in den Dachflächen keine Einschnitte, lediglich Gaupen und liegende Fenster. Diese Grundtypik soll weitestgehend beibehalten werden. Die zulässigen Dacheinschnitte an den Nebenseiten sind so auszubilden, dass die Dächer als solche sich von den Fassaden absetzen.

15.4 Einfriedungen

Die Baugrundstücke sind zur Abgrenzung des Vorgartenbereiches an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche einzufrieden. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.4.1.)

Die Einfriedung ist in einer Mindesthöhe von 1,20 m und einer max. Höhe von 1,80 m zu errichten. Zulässig sind geschnittene Hecken, Mauern, Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Lattung sowie deren Kombinationen. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.4.2.)

Begründung:

Zur Gestaltungstypik in Schleußig -Süd gehört, dass die Grundstücke zur Straßenseite hin mit zumeist schulterhohen Hecken, Mauern, Holzlattenzäunen oder Metallzäunen mit senkrechter Lattung eingefriedet sind. Sockel und Pfosten sind häufig aus geputztem Mauerwerk. Dieser Grundtypus in Höhe, Materialwahl und Ausbildung der Einfriedung soll beibehalten werden.

D. Städtebauliche Kalkulation

Der Stadt Leipzig entstehen durch die Planung keine Kosten.

Leipzig, den 16.09.11

Kunz

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: Hinweise

ANHANG: HINWEISE

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb der rechtswirksamen Erhaltungssatzung „Schleußig“ (Beschluss Nr. 699/93 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig).

Zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB.

Überschwemmungsgebiet

Das B-Plangebiet befindet sich in dem seit Dezember 2006 gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ 100). Auf die Regelungen des § 5 Abs. 2 WHG, wonach jeder, der von Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen, wird hingewiesen. Im Schadensfall besteht kein Rechtsanspruch gegenüber der Stadt Leipzig.

Gewässerschutz

Innerhalb des Gewässerrandstreifens der Weißen Elster bestehen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Archäologische Relevanz

Das Landesamt für Archäologie muss vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten benachrichtigt werden und entscheidet im Einzelfall, ob im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.