



Stadt Leipzig

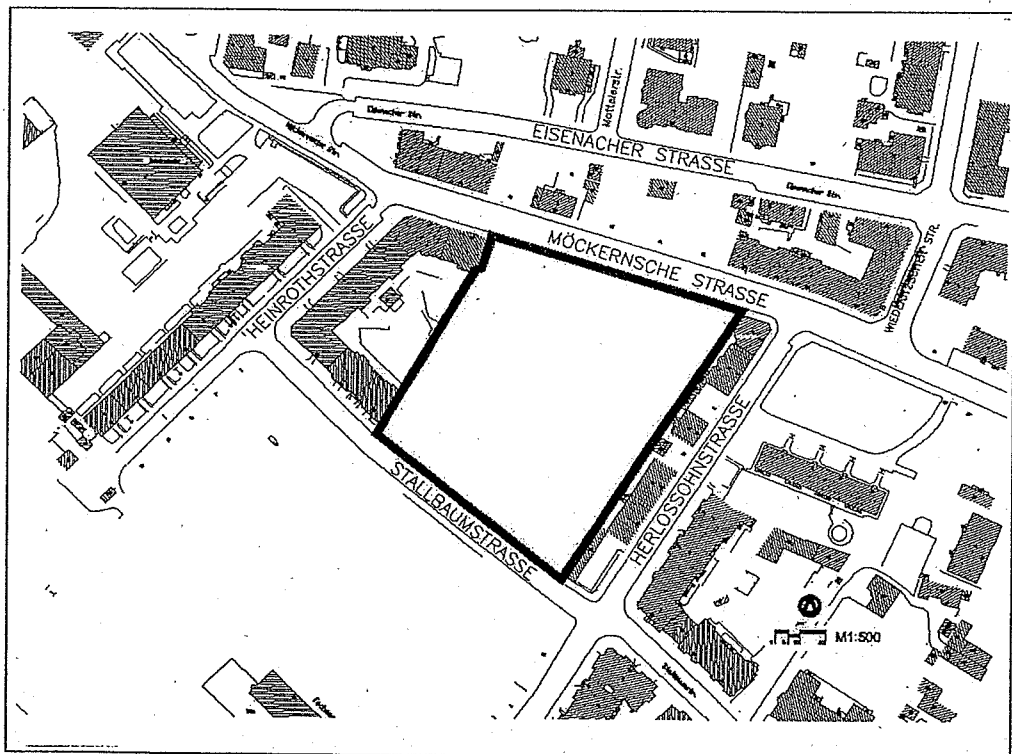
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 271 Stadthäuser Stallbaumstraße / Möckernsche Straße

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Gohlis-Süd

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

www.StadtWerkStadt.de
Architektur und Städteplanung
Gudrun Pitzer 0177/62 42 192
Nürnberger Str.6, 01187 Dresden
tel. 0351/80 20 053, fax 0351/80 20 063
pitzer@stadtwerkstadt.de



01.03.2006
f. Pitzer
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Planungserfordernis	5
4	Ziele und Zwecke der Planung	5
5	Planungsbindungen.....	5
5.1	Landes- und Regionalplan	5
5.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
5.3	Landschaftsplan (LP)	6
5.4	Stadtentwicklungsplan (STEP) Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung	6
5.5	Sanierungssatzung / Sanierungszielplan.....	6
6	Verfahren	6
7	Bestandsbeschreibung.....	8
7.1	Nutzung/ Gebäudebestand	8
7.2	Verkehrerschließung	8
7.3	Technische Infrastruktur.....	8
7.3.1	Trinkwasser.....	8
7.3.2	Löschwasser	9
7.3.3	Abwasserentsorgung	9
7.3.4	Regenwasserentsorgung	9
7.3.5	Stromversorgung.....	9
7.3.6	Gas- und Fernwärmeversorgung.....	9
7.4	Soziale Infrastruktureinrichtungen	9
7.5	Grünbestand	9
7.6	Denkmalschutz	9
7.7	Eigentumsverhältnisse	10
7.8	Altlasten	10
7.9	Schallimissionen	10
8	Städtebauliches Konzept.....	11
8.1	Städtebau	11
8.2	Verkehrerschließung	11
8.3	Freiraum	12
8.4	Architektur und Gestaltung.....	12
9	Umweltbericht	12
9.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (20.10.2003).....	12
9.1.1	Menschen	13
9.1.2	Flora/ Fauna.....	13
9.1.3	Boden	14
9.1.4	Wasser.....	14
9.1.5	Luft.....	15
9.1.6	Klima.....	15
9.1.7	Landschaft	15
9.1.8	Kultur und sonstige Güter.....	15
9.2	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	16
9.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen.....	16

9.4	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben	17
9.4.1	Menschen	17
9.4.2	Flora, Fauna	17
9.4.3	Boden	18
9.4.4	Wasser	18
9.4.5	Luft	18
9.4.6	Klima	18
9.4.7	Landschaft / Ortsbild	18
9.4.8	Kultur und sonstige Güter	18
9.4.9	Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung	18
9.5	Zusammenfassung	19
9.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
10	Grünordnungsplan	19
11	Inhalte der Planung	19
11.1	Art der baulichen Nutzung	20
11.2	Maß der baulichen Nutzung	20
11.3	Bauweise	21
11.3.1	Baufelder WA1, WA2 und WA5	21
11.3.2	Baufelder WA3 und WA4	22
11.3.3	Baufelder WA6 und WA7	22
11.3.3.1	Lärmschutz WA6 und WA7	22
11.4	Stellplätze für Müll	22
11.5	Erdgeschossfußbodenhöhe / Oberkanten von Gebäuden	22
11.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
11.6.1	Baugrundstücke	23
11.6.2	Zufahrten, Zufahrtswege und Stellplätze	24
11.6.3	Versickerung von Niederschlagswasser	24
11.7	Verkehrsflächen	24
11.7.1	Zufahrten	24
11.8	Örtliche Bauvorschriften	24
11.8.1	Dachform, Dachgestaltung und Dachüberstand	25
11.8.2	Einfriedungen	25
11.8.3	Außenwerbung / Warenautomaten	25
12	Ergebnisse der Beteiligungen	25
12.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf	25
12.2	Beteiligung zum Vorentwurf	26
12.2.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 (1) BauGB) zum Vorentwurf	26
12.2.2	Beteiligung der Bürgervereine / Dritte zum Vorentwurf	26
12.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfes, Beteiligung der TöB und Bürgervereine / Dritte sowie Bürger zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	26
13	Teilweiser Planvollzug	27
13.1	Teilweiser Planvollzug - bauliche Anlagen	27
13.2	Teilweiser Planvollzug - stadttechnische, - verkehrliche- und freiräumliche Infrastruktur	27
14	Kosten	27
15	Städtebauliche Kennzahlen	28

1 Einleitung

Die besonderen Qualitäten der ausgedehnten gründerzeitlichen Quartiere im Inneren der Stadt Leipzig, die zum Großteil in den letzten Jahren umfassend saniert wurden, bieten breiten Bevölkerungsschichten die Chance, eine ihren persönlichen Wünschen, Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten entsprechende Wohnung zu finden.

Bis etwa 1998 haben aber der natürliche Bevölkerungsrückgang und die Abwanderung überwiegend in die neu entstandenen Wohnsiedlungen am Stadtrand einen deutlichen Rückgang der Nachfrage im innerstädtischen Wohnungsbestand verursacht.

Insofern war die Strategie der Stadterneuerung zu korrigieren, mit dem Ziel, diesen unerwünschten Entwicklungstendenzen entgegen zu steuern.

Mit der Strategie „Neue Gründerzeit“ sowie dem „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ wurde in Leipzig als eine der ersten ostdeutschen Großstädte die Basis für einen notwendigen Stadtumbau gelegt.

Verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität z.B. Schaffung neuer Freiräume und Grünflächen aber auch Realisierung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Sanierung oder Neubau sind Bestandteile dieser neuen Strategie.

Ausgehend von der attraktiven städtebaulichen Situation, den vorhandenen Erschließungsqualitäten, den gut erreichbaren Infrastrukturangeboten und durch verfügbare Grundstücke soll das Quartier Stallbaumstraße / Möckernsche Straße für den Bau von Stadthäusern, d.h. in zeitgemäßer Architektursprache gestalteter Einfamilienhäuser im innerstädtischen Bereich genutzt werden.

Im Rahmen des Stadtumbaues Leipzig ist der Bebauungsplan Nr.271 „Stadthäuser Stallbaumstraße / Möckernsche Straße“, der u.a. auf der Grundlage eines Förderwettbewerbes für junge Architekten (2000/01) und einer Ausschreibung der Grundstücke durch die Stadt Leipzig (2002/03) basiert, von besonderer Bedeutung als ein erstes Pilotprojekt dieses Stadtumbaues.

Das Plangebiet ist zum derzeitigen Zeitpunkt (3/2006) zu ca. 50% realisiert. Diese Begründung wurde deshalb an den betreffenden Stellen, teilweise unter Aufnahme neuer Gliederungspunkte, wie 13. Teilweiser Planvollzug, an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und aktualisiert.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nord, im Ortsteil Leipzig-Gohlis-Süd innerhalb eines sehr großen Geviertes, welches durch die Stallbaum-, die Heinroth-, die Möckernsche und die Herloßsohnstraße begrenzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.500 m² und beinhaltet die kommunalen Flurstücke 254/6, 254/7, 254/8, 254/9, 258/3 sowie die Flurstücke 258/4 und 253, die anderen Eigentümern gehören.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Möckernsche Straße,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Herloßsohnstraße,
- im Süden durch die Stallbaumstraße und
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Stallbaum-, Heinroth-, Möckernsche Straße.

3 Planungserfordernis

Planungsrechtlich wurde der Standort nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Zur Umsetzung der in dem Wettbewerb bzw. dem Gutachterverfahren gefundenen städtebaulichen Lösungen machte sich aber die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Eine Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes auf der Grundlage des § 34 (BauGB) wäre – z.B. aufgrund der geplanten 2.- und 3. Reihe und der fehlenden Erschließung – nicht genehmigungsfähig gewesen.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeit unbebauten, brach liegenden Fläche erreicht werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung der Gewerbebranche zu einem Standort für den individuellen Einfamilienhausbau in Form von Stadthäusern geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 sollen folgende Ziele erreicht werden:
Beseitigung städtebaulicher Missstände,
Verbesserung der städtebaulichen Qualität,
Revitalisierung einer brach liegenden Fläche im innerstädtischen Bereich,
Entwicklung zu einem innerstädtischen Einfamilienhausstandort,
Nutzung der sehr guten Standortqualitäten – Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zur Naherholung und den Haltestellen des ÖPNV und
Unterstützung der Eigentumsbildung.

Mit dem Pilotprojekt soll zeitnah ein praktisches Beispiel für die Realisierung von modern gestalteten Stadthäusern geschaffen werden; von dem Impulse für die Gewinnung von Interessenten und die Entwicklung weiterer Standorte innerhalb der Stadt ausgehen.

5 Planungsbindungen

5.1 Landes- und Regionalplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt die in den nachfolgend aufgeführten übergeordneten Planungen formulierten Grundsätze.

- Landesentwicklungsplan Sachsen (seit 16.12.2003 verbindlich).
- Regionalplan Westsachsen (15.03.2001 mit Auflagen genehmigt/seit 20.12.2001 verbindlich)

Die Stadt Leipzig ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 als größte Stadt des sog. „Sachsendreiecks“ (Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau) als Zentraler Ort ausgewiesen (Ziel 2.3.5). In den Zentralen Orten ist die Siedlungstätigkeit im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung und darüber hinaus zulässig (Z.5.1.2).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der ... Abrundung... des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden (Z.5.1.4). Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage Gohlis.

Brachliegende und brachfallende Flächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär-, oder Verkehrsbrachen, sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Z.5.1.5). Es handelt sich im Plangebiet um das ehemalige Gelände des Eigenbetriebes Stadtreinigung.

Neue Bauflächen sollen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügt. Neue Baugebiete sollen an den SPN/ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegnetz angeschlossen werden (Z.5.1.6).

Das Vorhaben entspricht damit den o.g. Zielen.

Bezogen auf das Plangebiet werden im Landesentwicklungsplan keine räumlich konkreten Vorgaben formuliert.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im seit 15.04.1995 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der B-Plan 271 wird auf dieser Grundlage aus dem FNP entwickelt, eine Änderung desselben ist deshalb nicht erforderlich.

5.3 Landschaftsplan (LP)

Der LP ordnet das Plangebiet auf der Grundlage der o.g. Flächennutzung innerhalb der sogenannten „Integrierten landschaftsräumlichen Leitbilder“ unter Nr. 6 „Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“ ein. D. h. „Entwicklung, Sicherung Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räume durch Erhaltung und Schaffung von dichtbegrünt Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbeziehen in das Grün- und Wegesystem der Stadt“.

5.4 Stadtentwicklungsplan (STEP) Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Der STEP Stadterneuerung und Wohnungsbau wurde am 16.10.2000 beschlossen. Er erfährt in seinem Teilplan „Stadterneuerung“ eine Überarbeitung / Konkretisierung durch Stadtratsbeschluss vom 18.6.2003. Für das Plangebiet wurde darin die ursprüngliche Darstellung „Gebiet mit Handlungspriorität“ bestätigt.

5.5 Sanierungssatzung / Sanierungszielplan

Die **Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Leipzig-Gohlis-Zentrum“** wurde durch den Stadtrat am 31.3.1993 beschlossen.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Leipzig vom 24.2.1999 zur „**Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Gohlis**“ wurden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

„Städtebaulicher Neuordnungsbereich - Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung und öffentlicher Raum – öffentlich nutzbare Wegeverbindung“.

Der darauf aufbauende „**Maßnahmebezogene Stadtteilplan Gohlis-Süd**“ wurde in der Dienstberatung des Oberbürgermeisters am 27.7.2001 beschlossen. Er stellt das Plangebiet als „Handlungsfeld Umbaubereich D- Möckernsche Straße“ mit den Zeitetappen:

2001/2002: Flächenberäumung und Zwischennutzung, sowie

ab 2002 : Weiterentwicklung des Standortes / Ausschreibung der Fläche für den Neubau von Stadthäusern heraus.

6 Verfahren

Veranlasst durch die EU Richtlinie 2001/42/EG vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) wurde das BauGB mit dem „Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG Bau“ geändert. Die Änderung trat am 20.7.2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23.9.2004 wurde am 1.10.2004 bekannt gemacht.

Dieses Verfahren wird jedoch gemäß § 244 (2) 1 BauGB nach den Vorschriften in der bis zum 20.7.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt. Es wurden bisher folgende Planungsschritte vollzogen:

1. Von der **Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung** durch die Stadt Leipzig konnte abgesehen werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf andere Grundlagen erfolgt ist (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Im Zeitraum 2000-2003 wurden folgende Veranstaltungen für die interessierte Öffentlichkeit und Bürger durchgeführt:
 - Da sich die Grundstücke des Plangebietes, bis auf zwei Ausnahmen, zum großen Teil im Eigentum der Stadt Leipzig befinden bzw. befanden, lag die Idee nahe, das Plangebiet zum Gegenstand des Förderwettbewerbes für junge Architekten „Trautes Heim“ zu machen. Dieser fand von 10/2000 – 2/2001 statt und wurde von der Architektenkammer Sachsen in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig und dem Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Inneren ausgelobt. Durch den Wettbewerb wurde die Suche und Findung planungs- und bauwilliger Grundstückskäufer initiiert. Dieser Prozess erfuhr durch ein weiteres Gutachterverfahren der Stadt Leipzig, nämlich „Stadthäuser in der Inneren Stadt“ vom IV. Quartal 2002/ I. Quartal 2003 zum gleichen Standort nochmalige Anstöße.
 - Vielfältigen Darstellungen in der Tagespresse und anderen Periodika, der einschlägigen Fachpresse sowie
 - Seit 2003 regelmäßig stattfindende Öffentlichkeitsveranstaltungen im Rahmen der „Immothek“ zum Grundstückserwerb und den Veröffentlichungen in der Schriftenreihe Beiträge zur Stadtentwicklung der Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau Nr. 31 „Wettbewerb Trautes Heim“ und Nr. 37 „Stadthäuser in Leipzig – Standort für den Neubau von Stadthäusern“
 - Die Planungsabsichten wurden von den beteiligten Bürgern insgesamt positiv aufgenommen. Ihre Anregungen wurden für die weitere Planung zugrunde gelegt.
2. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.9.2003**
3. **Aufstellungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss 10.12.2003**
4. **Information der TöB über die öffentlich Auslegung mit Schreiben vom 17.12.2003**
5. **Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) 2 BauGB in der Zeit vom 6.1.2004 – 5.2.2004**

Gemäß § 6 (2) des Sächsischen Naturschutzgesetzes kann auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden, soweit die Belange von Naturschutz und Landespflege nicht berührt sind. Von dieser Möglichkeit wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 auf Grund der Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie der bis Anfang des Jahres 2003 vorhandenen und für die Errichtung der Stadthäuser abgebrochenen Bebauung und der Hofbefestigung (Bestand war eine Versiegelung von nahezu 100 %) Gebrauch gemacht.

7 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gohlis-Süd am südwestlichen Rand eines sehr großen Gründerzeitgebietes an der Grenze zum Ortsteil Möckern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 liegt inmitten eines großen Wohnquartiers, das im Norden und Osten von teilweise sehr hochwertiger Gründerzeitsubstanz, im Süden von einem komplett beräumten ehemaligen Gewerbegebiet und anschließenden Kleingartenanlagen und im Westen von einer Zeile Wohnbebauung aus den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts und anschließendem Grünbereich mit Schwimmhalle begrenzt wird.

7.1 Nutzung/ Gebäudebestand

Das Plangebiet ist innerhalb des Wohnquartiers im Osten und Westen durch eine überwiegend sanierte, gründerzeitlich geschlossene Blockrandbebauung begrenzt.

Inmitten dieses Wohnquartiers befand sich ein Hallenbau, der ursprünglich als Straßenbahndepot errichtet wurde und später als Betriebshof der Stadtreinigung genutzt wurde.

Dieser Hallenbau einschließlich der kompletten Hofversiegelung wurden Anfang 2003 in Vorbereitung der Neubebauung mit Stadthäusern abgebrochen, so dass das Quartier mittig sowie nach Norden und Süden hin offen und eben ist.

Lediglich auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen privaten Grundstücken im Nordosten und Nordwesten befinden sich noch insgesamt 3 leer stehende, ruinöse ehemalige Wohngebäude aus der Gründerzeit.

7.2 Verkehrserschließung

Das Quartier ist, wie in der Gründerzeit üblich, an allen vier Seiten von ausreichend dimensionierten und ausgebauten Straßen gefasst, an die auch die Erschließung des Blockinnenbereiches problemlos angebunden werden kann.

Ein Teil des Fußweges an der Stallbaumstraße (ca. 100 m) ist zwar ausgeflurt und mit Bordsteinen versehen, aber nicht befestigt, was noch erfolgen muss.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist gut. In der nördlich befindlichen Georg-Schumann-Straße verkehren Straßenbahn und Bus. Weiter westlich befindet sich eine S-Bahnstation. In der südöstlich befindlichen Waldstraße gibt es ebenfalls eine Straßenbahnlinie. Alle Haltestellen sind in wenigen Gehminuten, das Stadtzentrum in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Auewald, Rosental und Zoo sind sehr gut zu Fuß oder per Rad erreichbar.

7.3 Technische Infrastruktur

In den das Quartier umgebenden Straßen sind alle Medientrassen für die Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes vorhanden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Versorgungsunternehmen bestätigt, dass die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes möglich ist und durch Anschlussleitungen in den Blockinnenbereich sichergestellt werden kann, siehe auch Punkt (Pkt.) Nr. 12 (Ergebnisse der Beteiligung)

Die entsprechenden Versorgungsträger sind für:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Elektrizität und Gas | - Stadtwerke Leipzig GmbH (SWL GmbH) |
| - Trinkwasser und Abwasser | - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL GmbH) |
| - Telekommunikation | - Deutsche Telekom AG oder/und Freie Anbieter |

7.3.1 Trinkwasser

Die Versorgung der geplanten 35 Stadthäuser kann ausgehend von den Trinkwasserleitungen DN 100 in der Stallbaum- bzw. Möckernscher Straße erfolgen. Grundstücke, die eine direkte Anliegerschaft zu den öffentlichen Straßen mit darin liegenden Trinkwasserleitungen haben, können direkt angeschlossen werden. Für die anderen Baugrundstücke wird eine

innere Erschließung ausgehend von den o.g. Versorgungsleitungen erforderlich. Dabei ist auf einen Ringschluss zu orientieren.

7.3.2 Löschwasser

Die Bereitstellung des sich durch das Bauvorhaben ergebenden Trinkwasser- und Löschwasserbedarfs (Löschwassergrundsatz 48 m³/h) kann über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen gewährleistet werden.

7.3.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anbindung an die vorhandenen Mischwasserleitungen DN 350 Möckernsche Straße und DN 400 Stallbaumstraße möglich. Entsprechend der vorgesehenen Parzellierung und Bebauung ist im Rahmen einer inneren Erschließung ein internes Netz aufzubauen.

7.3.4 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes ist durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Material so gering wie möglich zu halten. Der Einsatz von Dachbegrünung ist zu prüfen. Ein Bodengrundgutachten über die Versickerungsfähigkeit ist vorzulegen.

7.3.5 Stromversorgung

Der Anschluss der vorgesehenen Stadthäuser an das vorhandene Niederspannungsnetz (NS-Netz) ist möglich. Dieses Netz muss jedoch über die geplanten Erschließungsstraßen erweitert werden. Weiterhin befinden sich im Planungsgebiet Bebauungen, die bereits an das Versorgungsnetz der SWL GmbH angeschlossen sind.

7.3.6 Gas- und Fernwärmeversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich aus Sicht der SWL GmbH versorgungstechnisch im vorrangig gasversorgten Gebiet. Es steht ausreichend Erdgas zur Versorgung der geplanten Bebauung zur Verfügung. Zur Versorgung wird eine Netzerweiterung hauptsächlich über die vorgesehenen Straßen und Wege notwendig.

Eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen.

7.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Dienstleistungseinrichtungen und Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung, sind im Ortszentrum Leipzig-Gohlis vorhanden. Auch die im Ortsteil vorhandenen Schulen und Kindereinrichtungen sind noch aufnahmefähig.

Sämtliche weitere sozialen Infrastruktureinrichtungen sind in den umliegenden Stadtteilzentren und im Stadtzentrum vorhanden und mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar.

7.5 Grünbestand

Auf Grund der bisherigen Versiegelung und Nutzung ist im Geltungsbereich bis auf 2 Bäume auf den privaten Grundstücken und eine Baumkulisse (9 Bäume) zur östlich angrenzenden Gründerzeitbebauung kein Grün vorhanden.

Über die südlich und westlich angrenzenden Kleingartenvereine ist der sehr große, zusammenhängende Leipziger Auwald mit Flussniederungen, Rosental, Zoologischem Garten oder Gohliser Schlösschen sehr gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

7.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

In den angrenzenden Gründerzeitquartieren, insbesondere im östlichen und südöstlichen Bereich, gibt es eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude (siehe Liste der Kulturdenkmale der Stadt Leipzig).

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Ansiedlungsgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) Gegenstand des Denkmalschutzes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind Sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

7.7 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich in städtischem Eigentum und zwei Flurstücke in privatem Eigentum.

7.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 271 ist im Altlastenkataster des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65901715 und 65901701 der Standort Möckernsche Straße 37-41 als ehemaliger Maschinenbaubetrieb, Straßenbahnhof, Reparaturwerkstatt registriert. Der Abriss erfolgte im Frühjahr 2003 unter Baubegleitung eines Altlastenfachgutachters. Dabei wurden erkennbare schädliche Bodenbelastungen, hervorgerufen durch umweltrelevante Schadstoffe, beseitigt.

Im Abschlußbericht zu obiger Maßnahme wird dargestellt, dass im Rahmen der baulichen Maßnahme alle vorhandenen belasteten Bereiche der Bausubstanz aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt wurden. Die organoleptischen und analytischen Bewertungen der untergelagerten Schichten ergaben keine Hinweise auf umweltrelevante Schadstoffbelastungen des Bodens.

Der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde sind keine Sachverhalte bekannt, die eine zukünftige Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken negativ beeinträchtigen.

Im Rahmen der Erschließung der Grundstücke ist auf möglicher Weise noch vorhandene Schadstoffbelastung im Boden zu achten. Werden im Verlauf der Vorbereitung und Realisierung der Erschließung und Bebauung umweltrelevante Sachverhalte festgestellt ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall- und Bodenbehörde unverzüglich zu informieren.

7.9 Schallimissionen

Mit Verlagerung des Standortes der Stadtreinigung in die Geithainer Straße und Abbruch des Betriebshofes wurde der Hauptemittent in Bezug auf Lärm, der häufig Anlass zu Beschwerden benachbarter Eigentümer und Anwohner gab, beseitigt.

In der unmittelbaren Umgebung sind nun nur noch ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Durch die Blockrandschließung zur stark befahrenen Möckernschen Straße und durch entsprechende Grundrissgestaltung der an dieser Straße geplanten Reihenhäuser werden die Wohn- und Freiräume vor Lärmimissionen geschützt. Im übrigen ist gerade die an der Möckernschen Straße befindlichen Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig.

Für die Bereiche an der Möckernschen und Stallbaumstraße ist die Notwendigkeit aktiver bzw. passiver Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Siehe dazu auch Pkt. 11.3.3.1 „Lärmschutz WA6 und WA7“ (Möckernsche Straße) der Begründung zur Satzung

8 Städtebauliches Konzept

8.1 Städtebau

Wie in der Ausschreibung des Wettbewerbes „Trautes Heim“ (10/2000 bis 02/2001) gefordert und durch das Gutachterverfahren der Stadt Leipzig, „Stadthäuser in der Inneren Stadt“ vom IV. Quartal 2002/ I. Quartal 2003 präzisiert, wurde ein städtebauliches Konzept mit Einfamilienhäusern in Form von modern gestalteten Stadthäusern (Gartenhof- und Reihenhäuser) entwickelt, welches die Qualitäten von privatem Freiraum (Garten, Hof, Terrassen, Balkone) mit eindeutigen städtebaulichen Qualitäten einer urbanen Bebauung (Dichte, Nähe, Nachbarschaft) verbindet.

Beim Umgang mit Flächen, konstruktiven Grundüberlegungen, der Erschließung und der Lösung der Stellplätze für Pkw wurden ökologische und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Plangebiet sieht etwa 30 Einfamilienhäuser vor. Es geht vom Erhalt der weitgehend geschlossenen Blockrandbebauungen an der Hei-roth- und der Herloßsohnstraße aus und bezieht die beiden nicht im Eigentum der Stadt Leipzig befindlichen Grundstücke mit ein.

Im Blockinnenbereich zwischen der Möckernschen- und der Stallbaumstraße wird eine neue Baustruktur entwickelt. Diese ist als flächige Bebauung mit Stadthäusern vorgesehen, die sich in Form von Hausgruppen um einen kleinen Stadtplatz gruppieren.

Während die Bebauung entlang der Möckernschen Straße aus städtebaulichen und funktionalen Gründen ausschließlich in Form von Reihenhäusern möglich ist, ist der Bereich um den Stadtplatz flexibel, je nach Nachfrage sowohl mit Reihen als auch mit Gartenhofhäusern bebaubar.

Im südlichen Teil des Plangebietes, an der Stallbaumstraße, sind ausschließlich Gartenhofhäuser vorgesehen.

Die Gartenhofhäuser sind als zwei- oder dreigeschossige Baukörper vorgesehen und in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Sie können durch ein- bis zweigeschossig erweiterbare Verbindungsbauten in Nord-Süd-Richtung miteinander verbunden werden.

Jedes Grundstück soll die Möglichkeit bieten Vorgarten, Garten, Stellplatz für Pkw, Terrasse und Dachterrasse zu realisieren.

Die Gebäude sind in moderner, zeitgemäßer Architektursprache gestaltet.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 230 m², die durchschnittliche Wohnfläche etwa 120 m².

8.2 Verkehrserschließung

Das neue kleine Wohngebiet wird durch eine in Nord-Süd-Richtung zwischen Möckernscher- und Stallbaumstraße verlaufende Straße erschlossen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – geplant ist und an die östlich ein kleiner Stadtplatz angrenzt. Der gesamte Bereich wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Jeweils an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird das Wohngebiet über Stichstraßen erschlossen, über die private und in begrenztem Maß auch öffentliche Pkw-Stellplätze anfahrbar sind.

Die Erschließungsstraßen sind mit schmalen Fußwegen miteinander verbunden.

Pkw-Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken angeordnet.

Insbesondere die durchgängige Nord-Süd-Verbindung ist für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie für Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung vorgesehen und ausreichend dimensioniert. Die vorgesehenen Stichstraßen sind nur für die Befahrung mit Pkw vorgesehen.

Zur Minimierung der Erschließungskosten wird die gesamte Erschließungsanlage sehr sparsam dimensioniert.

Alle Straßen sowie die Geh- und Radwege im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen. Mit der Durchführung der Erschließung wird die Leipziger Erschließungs- und Sanierungsgesellschaft (LESG) per Geschäftsbersorgervertrag beauftragt.

8.3 Freiraum

Das Gelände war bisher zu 100 % versiegelt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich bzw. nutzbar.

Mit der Neugestaltung und insbesondere durch die Realisierung der Nord-Süd-Verbindung - Mischverkehrsfläche mit Stadtplatz - wird eine Vernetzung mit nördlich und südlich befindlichen Wohngebieten und den daran angrenzenden Freiräumen (Auewald, Rosental und Zoo) und bis hin zum Stadtzentrum erreicht.

Im Zentrum des Gebietes wird mit dem Quartiersplatz eine neue Aufenthaltsqualität und ein Kommunikationsbereich sowohl für die Bewohner der Neubauten als auch angrenzender Altbauquartiere geschaffen.

Zu den angrenzenden Altbauten, insbesondere zu denen im Osten an der Herloßsohnstraße, ist sowohl der Erhalt des vorhandenen Grüns, insbesondere der Bäume, als auch eine weitere intensive Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die Begrünung der privaten Grundstücke erfolgt intensiv und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8.4 Architektur und Gestaltung

Die Neubauten sollen in zeitgemäßer Architektursprache gestaltet werden. Durch eine relativ einheitliche Struktur und Gliederung der Fassaden und Dächer (Flach- und Pultdächer), die Wahl von Material und Farben soll ein modernes, homogenes äußeres Erscheinungsbild der Gesamtanlage erreicht werden.

9 Umweltbericht

Im Umweltbericht erfolgt die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange entsprechend dem § 2a BauGB. Weiterhin stellt der Umweltbericht die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar, sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

Auf die Erstellung eines Grünordnungsplans gem. § 6 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) wird nach eingehender Prüfung verzichtet, da das Plangebiet bis Anfang 2003 fast vollständig versiegelt war, der Abriss für die geplanten Stadthäuser erfolgte und das Gebiet im Innenbereich gem. § 34 BauGB gelegen ist. Die umweltschützenden Belange werden im vorliegenden Umweltbericht behandelt.

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPG) ist im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Demzufolge sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Deren Vermeidung und Minderung oder deren Ausgleich braucht nicht beschrieben zu werden. Gleichwohl erfolgt unter dem Gliederungspunkt eine Darstellung aller umweltrelevanten Sachverhalte, die nachfolgend im Einzelnen beschrieben werden.

9.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (20.10.2003)

9.1.1 Menschen

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Leipzig-Gohlis“. Westlich, nördlich und östlich grenzen schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) an den Geltungsbereich an. Öffentliche Grünanlagen sowie Kleingartenanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das südlich nah an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ mit dem Rosental und dem Zoologischen Garten verfügt über einen sehr hohen Erholungswert.

Bis Ende 2001 wurde die Fläche vom Eigenbetrieb Stadtreinigung der Stadt Leipzig u.a. als Fuhrpark und Wertstoffhof genutzt, womit erhebliche Lärmbelastungen für die angrenzenden Nutzungen verbunden waren. Die gesamte Fläche ist seit der Bäumung und Entsiegelung im Frühjahr 2003 nicht genutzt. Sie ist umzäunt und damit nicht betretbar. Lärmquellen sind derzeit im Gebiet nicht vorhanden.

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist der Geltungsbereich als Wohn- und Mischgebietsfläche dargestellt. Das Gebiet wird der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung zugeordnet. Die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dieser Gebiete sind die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität. Dies soll u.a. durch die Schaffung von begrünten Innenhöfen, die Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und die Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen sowie durch die Einbindung in das Grünsystem der Stadt geschehen.

9.1.2 Flora/ Fauna

Der überwiegende Teil der Fläche stellt sich derzeit (Oktober 2003) als Schotterfläche dar, da nach dem Abbruch der Gebäude und der Bäumung im Frühjahr 2003 entstandene Senken mit Betonrecyclingmaterial aufgefüllt wurden. Nur in den Randbereichen kommt schütterer Ruderalvegetation mit Beifuss, Mäusegerste, Habichtskraut und wenigen anderen Kräutern auf. Am Metallzaun, der das gesamte Gebiet umgibt, beginnt Hopfen zu ranken.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wachsen zwei Eschen und drei Bergahornbäume, deren Stammdurchmesser jeweils 15-20 cm betragen. Die Eschen sind in ihrer Vitalität beeinträchtigt (sehr frühe braune Laubfärbung). Im südöstlichen Bereich befinden sich 6 weitere Bäume: Drei sehr dicht stehende Bergahornbäume (Stammdurchmesser ca. 10, 20 und 30 cm), zwei Eschenahornbäume und ein weiterer Bergahorn (Stammdurchmesser jeweils ca. 10 cm). Im Südwesten des Plangebietes befinden sich zwei weitere Bäume.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt noch 3 der leer stehende Gebäude an der Möckernschen Straße: Ein dreistöckiges Wohngebäude und zwei kleinere, mehrstöckige Gebäude. Westlich und östlich grenzt sanierte gründerzeitliche Blockrandbebauung mit kleineren Hof- bzw. Gartenbereichen an das Plangebiet an.

Die Bedeutung der Fläche als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt ist aufgrund der kargen Ausstattung und der isolierten Lage als gering zu bewerten. Da die Fläche erst seit wenigen Monaten im jetzigen Zustand besteht, ist auch nur mit geringen Vorkommen thermophiler (wärmeliebender) Arten wie z.B. Heuschrecken zu rechnen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ befindet sich im Abstand von weniger als 200 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Weitere Schutzgebiete sind im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Vor der Bäumung war das 1.100 m² große Gebiet weitgehend durch Gebäude und Lagerflächen versiegelt (Stadt Leipzig Luftbild 2000). Am östlichen und westlichen Rand allerdings waren unversiegelte Flächen vorhanden, was auch durch den noch vorhandenen Baumbestand belegt wird.

Die Funktionen des Schutzgutes Flora/Fauna sind im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Alle Funktionen wie Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tiere und Pflanzen, Beiträge zur Erholungsvorsorge, zum Stadtklima und zum Wasserhaushalt sind aufgrund des extrem geringen Anteils an Vegetationsflächen stark eingeschränkt. Entwicklungsziel für das Schutzgut Flora/Fauna im Plangebiet ist die deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils. Insbesondere zusammenhängende Grünflächen können die zur Zeit stark eingeschränkten Funktionen übernehmen.

9.1.3 Boden

Das Relief ist im Plangebiet nahezu eben. Das Gelände fällt geringfügig vom nördlichen Rand an der Möckernschen Straße bei ca. 107 m ü.NN nach Süden zur Stallbaumstraße ab.

Das geologische Normalprofil (ohne Berücksichtigung von künstlichen Aufschüttungen und Abgrabungen) setzt sich aus einer weichselkaltzeitlichen Lössauflage mit einer Mächtigkeit von weniger als einem Meter über 7 bis 9 m mächtigen Sanden und Kiesen (Flussschotter) der Saalekaltzeit zusammen (Stellungnahme Staatliches Umweltfachamt, Leipzig vom 14.10.2003). Aus diesem geologischen Ausgangssubstrat entwickeln sich natürlicherweise Parabraunerden und Braunerden.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Gebiets sind die natürlichen Bodentypen durch Aufschüttungen und Versiegelungen überdeckt (Schnabel 2001: Neubewertung der Böden im Stadtgebiet Leipzig). Die Eigenschaften dieser anthropogen stark überprägten Böden sind sehr unterschiedlich und in hohem Maße von den Bodenarten der Aufschüttungen abhängig. In dem im Frühjahr 2003 flächig aufgetragenen Recyclingmaterial hat noch keine Bodenentwicklung eingesetzt.

Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als sehr stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Entwicklungsziel für das Schutzgut Boden im Plangebiet ist die Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen, auf denen Bodenentwicklung ermöglicht wird, damit sich die natürlichen Bodenfunktionen (besonders die Filter- und Speicherfunktionen von Niederschlagswasser) wieder entwickeln können.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als ehemaliger Standort eines Maschinenbaubetriebs, eines ehemaligen Straßenbahnhofs und als Standort eines Recyclingplatzes der Stadtreinigung im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter den Altlastenkennziffern (AKZ) 65 90 1715 (Stallbaumstraße 22) und 65 90 1701 (Möckernsche Straße 37-41) registriert. Beim Abbruch der ehemaligen Bebauung wurden unter baubegleitender Überwachung durch einen Fachgutachter erkennbare schädliche Bodenbelastungen beseitigt (Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 22.08.2003). Im Abschlussbericht der Abbruchmaßnahme (Ing. Büro Hubert Beyer, 19.05.2003) wird durch den Altlastenfachgutachter dargestellt, dass alle vorhandenen belasteten Bereiche der Bausubstanz aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt wurden.

9.1.4 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet (Stellungnahme Staatliches Umweltfachamt, Leipzig vom 14.10.2003).

Aufgrund der natürlicherweise anstehenden Flussschotter aus Kiesen und Sanden ist mit einer guten Versickerungsfähigkeit im Gebiet zu rechnen. Die gute Versickerungsfähigkeit bedingt eine hohe Grundwasserneubildungsrate, allerdings aber auch eine relativ hohe Ungeschütztheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen. Die Empfindlichkeit des Grundwasser wird im Gebiet als hoch eingeschätzt.

Bis zum Abbruch im Frühjahr 2003 war das Gebiet sehr stark versiegelt, so dass der größte Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfloss (Schnabel 2001: Neubewertung der Böden im Stadtgebiet Leipzig). Seit Abschluss der Abbrauchmaßnahmen ist damit zu rechnen, dass ein Großteil des Niederschlagswasser im Gebiet versickert.

Ziele für das Schutzgut Wasser sind im Plangebiet die Erhöhung der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser. Anlagen zum beschleunigten Ableiten des Niederschlagswassers sollten vermieden werden und stattdessen das Retentionsvermögen der Böden genutzt werden.

9.1.5 Luft

Angaben zur lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Aufgrund der Lage am Rand des dicht bebauten Stadtteils Gohlis ist mit einer Vorbelastung durch Luftschadstoffe zu rechnen. Der weniger als 200 m entfernte Leipziger Auwald trägt allerdings erheblich zur Frischluftproduktion und zum Luftaustausch bei, so dass die Situation für das Schutzgut Luft im Gebiet als gemäßigt zu beurteilen ist. Bis Ende 2001 führte die Nutzung durch den Eigenbetrieb Stadtreinigung der Stadt Leipzig zu erheblichen Schadstoffemissionen. Da die Fläche zur Zeit nicht genutzt wird, gehen keine Belastungen durch Luftschadstoffe von ihr aus.

9.1.6 Klima

Das Plangebiet liegt in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich und gehört somit zu den vordringlichen Klimasanierungsbereichen der Stadt (Stellungnahme Amt für Umweltschutz 22.08.2003).

Das Gebiet selbst wirkte, als es noch stark versiegelt war, lokalklimatisch als überwärmter Bereich mit bioklimatisch belastenden Eigenschaften. Auch die derzeit vorhandene nahezu vegetationsfreie Bauschutt- bzw. Recyclingmaterialauflage verfügt über ein sehr hohes Wärmespeichervermögen und trägt ebenfalls zur Überwärmung des Gebiets bei. Neben der erhöhten Temperatur zeichnen sich überwärmte Bereiche durch verminderte Feuchte und ein verändertes Windfeld aus.

Der Zustand des Schutzgutes Klima ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Entwicklungsziele für das Schutzgut Klima im Plangebiet sind die Verminderung der Überwärmung durch Entsiegelung und starke Durchgrünung.

9.1.7 Landschaft

Bis zur Beräumung im Frühjahr 2003 war das Plangebiet dicht bebaut und sehr stark versiegelt. Das Gebiet war kaum einsehbar und nicht durchquerbar. Seit der Beräumung wirkt es kahl und frei geräumt. Das Plangebiet ist geprägt durch das aufgebrachte Recycling- und Schottermaterial. Es ist kein raumwirksamer Baumbestand vorhanden, nur in den Randbereichen befinden sich kleinere Baumgruppen, Eingrünungen fehlen. Da die Fläche umzäunt ist und nicht betreten wird, sind keine Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen zu beobachten.

Die Fläche kann derzeit weder dem städtischen noch dem landschaftlich geprägten Raum zugeordnet werden. Das Plangebiet erfüllt im Bestand keinerlei Erholungsfunktionen. Das Schutzgut Landschaft und das Landschaftsbild sind derzeit stark beeinträchtigt.

Entwicklungsziel für das Landschaftsbild und die Erholungsvorsorge ist die Entwicklung zusammenhängender Grünflächen sowie die Durchgrünung und Durchquerbarkeit des Gebiets.

9.1.8 Kultur und sonstige Güter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Das Gebiet ist jedoch Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäo-

logische Kulturdenkmale (Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 15.10.2003). Das Gebiet ist im Sanierungsgebiet „Leipzig-Gohlis“ gelegen.

9.2 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Umweltrelevante Vorhaben, für die der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Zulässigkeit herstellt, werden im Folgenden zusammengefasst.

Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit jeweils einer Grundflächenzahl von 0,6 und mit insgesamt ca. 30 Einfamilienhäusern,	
die Geschossigkeit wird entlang der Möckernschen Straße auf 3 bis 4, in den restlichen Bereichen auf 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt,	
die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt	10.330 m ² (100 %)
Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen inkl. Grünflächenanteil) nehmen davon ein	2.935 m ² (28 %)
die verbleibenden Baugrundstücke	7.400 m ² (72 %)
gliedern sich in überbaubare Grundstücksflächen	3.890 m ² (38 %)
und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3.510 m ² (34 %)

9.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Die Festsetzungen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden sollen, setzen den Schwerpunkt auf die Durchgrünung des neu entstehenden Wohngebiets.

Die plangrafische Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (2,5 x 70 m) am östlichen Rand des Geltungsbereichs sichert die Entwicklung einer zusammenhängenden Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche befinden sich 5 Großbäume im Bestand, die durch die Flächenfestsetzung erhalten werden. Am westlichen Rand wird eine kleinere Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt, um eine optische Abschirmung zur angrenzenden Blockrandbebauung herzustellen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt Teile der Mischverkehrsflächen. Die Art der Bepflanzung wird nicht gesondert festgesetzt, da diese Maßnahme durch die Stadt Leipzig durchgeführt wird.

Auch die Anpflanzung von Großbäumen im Bereich des „Stadtplatzes“ wird weder plangrafisch noch textlich festgesetzt, da diese Maßnahme durch die Stadt Leipzig selbst geplant und durchgeführt wird.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum anzupflanzen ist. Weiterhin sind 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, wovon 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind. Diese Festsetzungen sichern, dass ein Großteil der Grundstücksflächen als unversiegelte Vegetationsfläche hergestellt wird, die sich aufgrund der Festsetzungen zu den Gehölzanpflanzungen als strukturreiche Gartenflächen entwickeln. Die Verwendung einheimischer Gehölze schafft wertvolle Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt. Die Festsetzungen zu Anpflanzungen tragen zur Aufwertung der Schutzgüter Flora/ Fauna, Klima, Wasser und Boden bei.

Die Versickerung eines möglichst hohen Anteils des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch verschiedene Festsetzungen gesichert bzw. gefördert. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen bzw. ist das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Vegetationsflächen zu versickern, was auch für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gilt. Zur Zeit liegt kein Baugrund- bzw. Versickerungsgutachten vor, so dass nicht abschließend zu beurteilen ist, ob die Versickerung des gesamten Niederschlagswasser möglich sein wird. Da

im geologischen Normalprofil von mächtigen Sand- und Schotterlagen im Untergrund ausgegangen wird, sind aber günstige Versickerungsbedingungen anzunehmen. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bei.

9.4 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter im Bestand sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten. Dies gilt bei Zugrundlegung des aktuellen Zustands vor Ort (weitgehend vegetationsfreie Schutzfläche) und insbesondere für die Situation bis zum Frühjahr 2003 vor der Beräumung (sehr hoher Versiegelungsgrad durch Gebäude und Lagerflächen).

Im Folgenden wird schutzgutbezogen dargelegt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die konfliktmindernden Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen festgelegt bzw. im Städtebaulichen Entwurf dargestellt werden, sind berücksichtigt.

9.4.1 Menschen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von insgesamt ca. 30 Einfamilienhäusern. Da die erforderlichen Stellplätze im Gebiet vorgesehen sind, entsteht Verkehrslärm, der auch die angrenzenden Wohnnutzungen betrifft. Es ist davon auszugehen, dass durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 weder für die Neubebauung selbst noch für die angrenzende Wohnbebauung überschritten werden. Aus diesem Grund wurde kein Schallschutzgutachten erstellt.

Im Vergleich zum bisherigen Zustand ist mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen (höhere Lärmbelastung) für das Schutzgut Menschen zu rechnen, die allerdings die gesetzlichen Orientierungswerte unterschreiten. Im Vergleich zur intensiven gewerblichen Nutzung mit LKW-Verkehr bis Ende 2001 ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Lediglich entlang der an die Möckernsche Straße angrenzenden Gebäudeseiten sind passive Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (MAP) von 69dB tags und 56dB nachts – Lärmpegelbereich IV – machen passive Lärmschutz Maßnahmen erforderlich. Für den Nachtzeitraum besteht entsprechend der DIN 2719 die Forderung nach fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume, wenn diese nicht an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, siehe auch Pkt. 11.3.3.1 „Lärmschutz WA6 und WA7 (Möckernsche Straße)“ der Begründung zur Satzung.

9.4.2 Flora, Fauna

Im südwestlichen Bereich werden insgesamt 6 Bäume durch Verkehrsflächen und Baufenster überplant. Es handelt sich um eine Gruppe mit drei sehr dicht stehenden Bergahornbäumen (Stammdurchmesser 10, 20 und 30 cm), zwei Eschenahornbäume und einen Bergahorn (Stammdurchmesser jeweils 10 cm). Der Verlust der überplanten Bäume ist im Rahmen der Baumschutzsatzung auszugleichen (Beantragung über das Sachgebiet Baumschutz im Grünflächenamt der Stadt Leipzig).

Die gemäß Festsetzung zu begrünende Fläche (80 % der 2.960 m² großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche) weist eine Größe von insgesamt 2.370 m² auf. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wesentlich mehr Vegetationsflächen entstehen und mehr Gehölze im Gebiet vorhanden sein werden als derzeit bzw. bis zum Frühjahr 2003 vorhanden waren, ist insgesamt mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/ Fauna zu rechnen.

9.4.3 Boden

Das aufgrund der Schuttüberdeckung bzw. des sehr hohen Versiegelungsgrades bis zum Frühjahr 2003 stark beeinträchtigte Schutzgut Boden erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Aufwertung. Die Festsetzung zur Anlage von mindestens 80% Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichert auch die Bodenentwicklung auf diesen Flächen (2.370 m²). Dies ist ein deutlich höherer Anteil als im aktuellen Zustand. Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden sind als positiv zu bewerten.

9.4.4 Wasser

Im Vergleich zum Zustand bis zum Frühjahr 2003 bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verringerung des Versiegelungsgrades im Plangebiet, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Niederschlagswasser kann nach Umsetzung der Festsetzungen in größerem Maß im Gebiet versickern. Die Versickerung trägt zur Grundwasserneubildung bei, da das Niederschlagswasser (wenn überhaupt) verzögert in die Vorflut gelangt und nicht künstlich der Vorflut zugeführt werden muss und diese belastet. Zudem verdunstet Niederschlagswasser von den Vegetationsflächen und trägt zur Befeuchtung der unteren Luftschichten bei. Im Vergleich zum aktuellen Zustand tritt keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser ein, da das derzeit im Gebiet versickernde Niederschlagswasser auch nach Umsetzung der Festsetzungen im Gebiet versickern wird.

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Wasserhaushalt sind als positiv bzw. unerheblich zu bewerten.

9.4.5 Luft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Emission von Schadstoffen durch KFZ-Verkehr und Hausbrand. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Fläche selbst aber auch für die angrenzende Wohnnutzung. Zu beachten ist allerdings, dass das Gebiet hinsichtlich des Schutzguts Luft vorbelastet ist.

9.4.6 Klima

Die derzeit bestehenden starken Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch die geringe Vegetationsbedeckung bzw. bis 2003 durch den zusätzlich sehr hohen Versiegelungsgrad werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert. Die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Sauerstoffproduktion und Bindung von CO₂ im Gebiet bei. Zudem bewirkt die Vegetationsmasse eine Befeuchtung der unteren Luftschichten.

Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Aufwertung des Klimapotentials im Plangebiet.

9.4.7 Landschaft / Ortsbild

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden erstmals Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen, die bisher nicht vorhanden sind. Von der Anlage des öffentlich zugänglichen Stadtplatzes profitieren nicht nur die Bewohner des Plangebiets sondern auch die angrenzenden Wohnquartiere. Mit der Nutzung als Wohngebiet geht eine Aufwertung des derzeit beeinträchtigten Landschafts- / Ortsbildbildes einher. Mit der städtebaulichen Neuordnung und Erschließung ist eine Steigerung der Attraktivität als innerstädtisches Wohngebiet verbunden.

9.4.8 Kultur und sonstige Güter

Da im Gebiet und angrenzend keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden sind, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

9.4.9 Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben insgesamt positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter, die sich ihrerseits gegenseitig bedingen. Erst mit der Entsiegelung ist Versicke-

rung und Bodenbildung möglich, die Voraussetzung für die Vegetationsentwicklung sind. Die Vegetationsflächen wirken aufgrund ihrer Sauerstoffproduktion und der Bindung von CO₂ positiv auf das Lokalklima.

Insgesamt fällt die Gesamtrisikoeinschätzung für den Bebauungsplan Nr. 271 positiv aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken eine Verminderung der bestehenden Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter.

9.5 Zusammenfassung

Im Bestand sind alle Schutzgüter aufgrund der langjährigen Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet (starke anthropogene Überprägung) als stark beeinträchtigt zu bewerten. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine deutliche ökologische Aufwertung des Plangebietes sowohl im Vergleich zur derzeitigen Situation vor Ort als auch im Vergleich zur Situation bis zum Frühjahr 2003. Insbesondere die Reduzierung der Bebauungsdichte und die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen erheblich zur Aufwertung aller Schutzgüter bei.

9.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zunächst ist zu prüfen, ob für den Bebauungsplan die Eingriffsregelung (gem. § 1a BauGB i.V. § 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) zur Anwendung kommt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da das Plangebiet im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegen ist, ist eine Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung vor der planerischen Entscheidung des vorliegenden Bebauungsplans bereits zulässig gewesen. Entsprechend der Umgebungsbebauung ist eine 4-stöckige Blockrandbebauung mit einer intensiven Flächenausnutzung also bereits zulässig.

Der auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 271 zulässige Eingriffsumfang (GRZ 0,6 zwei bis vier Vollgeschosse) geht nicht über den auf der Grundlage des bestehenden Baurechts zulässigen Eingriff (GRZ 0,6, vier Vollgeschosse) hinaus. Auch werden keine Flächen für Eingriffe geöffnet, auf denen bislang keine Eingriffe zulässig waren.

Auch das Staatliche Umweltfachamt bewertet das Vorhaben nicht als Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts am Standort durch anthropogene Vornutzungen bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt ist (Stellungnahme Staatliches Umweltfachamt, Leipzig vom 14.10.2003).

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt somit nicht zur Anwendung.

10 Grünordnungsplan

Gemäß § 6 (2) des SächsNatSchG kann auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 271 wird nach eingehender Prüfung auf Grund der Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie der bis Anfang des Jahres 2003 noch vorhandenen und zur Errichtung der Stadthäuser abgebrochenen Bebauung und Hofbefestigung (nahezu 100 % Versiegelung) von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Die maßgeblichen Belange der Grünordnung werden im Umweltbericht betrachtet und abgehandelt.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine positive Bilanz erreicht, hinsichtlich der Grüngestaltung erfolgt eine hohe Aufwertung des Gebietes.

11 Inhalte der Planung

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung der Baugrundstücke wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet soll vorzugsweise dem Wohnen dienen.

Mit den festgesetzten zulässigen Nutzungen wird die Möglichkeit offengehalten, eine gebietsbezogene Versorgung (beispielsweise mit Dienstleistungen) zu entwickeln und somit der Entstehung von Monokulturen entgegenzuwirken.

Um eine Ansiedlung der das Wohnen im Plangebiet sowie angrenzender Wohngebiete möglicherweise störenden Nutzungsformen zu verhindern, sind die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie entsprechen nicht dem Charakter des entstehenden kleinteiligen Wohngebietes, sind zu flächenintensiv (Gartenbaubetriebe/Tankstellen), werden aufgrund der Standortlage und der Gebietsgröße als nicht durchführbar angesehen. Im Zuge der Ansiedlung solcher Nutzungen muß mit zusätzlichen Kfz-Verkehr gerechnet werden. Zusätzliche verkehrliche Belastungen des Wohngebietes sollen grundsätzlich vermieden werden. Es soll hier ein zukunftsweisendes Beispiel für Wohnen im Einfamilienhaus inmitten der Stadt realisiert werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage in einem Gebiet mit hoher Bebauungsdichte vier- bis fünfgeschossiger Gebäude. Auf der Brachfläche soll innerstädtisches Wohnen mit einem vertretbar hohen Verdichtungsgrad realisiert werden.

Dieser soll sich an dem städtischen Bestand angleichen, jedoch genügend Freiraum für private Grünflächen ermöglichen. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen wird vom für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 (2) Satz 1 BauNVO vom zulässigen Höchstmaß der GRZ abgewichen und die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Nach § 17 (2) Satz 1 BauNVO wird durch die Orientierung der Häuser zu ihren privaten Grünbereichen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt. Auf jedem Grundstück besteht die Möglichkeit Vorgarten, Garten, Stellplatz für Pkw, Terrasse und Dachterrasse zu realisieren. Die Häuser sind verkehrlich ausreichend erschlossen.

Wie in der Ausschreibung des Wettbewerbes „Trautes Heim“ (10/2000 bis 02/2001) gefordert und durch das Gutachterverfahren „Stadthäuser der Inneren Stadt“ der Stadt Leipzig vom IV. Quartal 2002/I. Quartal 2003 präzisiert, wurde ein städtebauliches Konzept mit Einfamilienhäusern in Form von modern gestalteten Stadthäusern (Gartenhof- und Reihenhäuser) entwickelt, welches die Qualitäten von privatem Freiraum (Garten, Hof, Terrassen, Balkone) mit eindeutigen städtebaulichen Qualitäten einer urbanen Bebauung (Dichte, Nähe, Nachbarschaft) verbindet.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Süden des Gebietes werden zwei- und dreigeschossige Gebäude unterschiedlicher Bauweise zugelassen. Diese relativ niedrige Geschossigkeit inmitten eines von gründerzeitlicher Bebauung geprägten Gebietes begründet sich durch die Idee des privaten Wohnens im eigenen Heim. Schon der Wettbewerb „Trautes Heim“, (siehe auch Punkt 1. Einleitung der Begründung zur Satzung) befasst sich mit der Problematik, die auch der Abwanderung der Bevölkerung ins Umland zum Bau des eigenen Heims entgegenwirken soll.

In dem Bereich um den Stadtplatz wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß mit 3 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das oberste zulässige Geschoss nur zu 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses errichtet werden kann. Die 3 Geschosse begründen sich durch die Idee einen Platz mit höherer Urbanität zu schaffen - einen städtischen Quar-

tiersplatz mit Bäumen, Sitzbänken, Spielflächen und anderen quartierstypischen Einrichtungen, der zumindest an einer Seite durch eine höhere Bebauung ein Gefühl der Geborgenheit vermitteln soll. In dem Bereich um den Stadtplatz sind zum einen Einzelhäuser, aber auch Hausgruppen zulässig, um eine Flexibilität in der zukünftigen Vermarktung offen zuhalten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird in den überwiegenden Bereichen des B-Plangebietes mit von - bis Höhen (II-III) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der individuellen Entwurfsgestaltung und gibt die Möglichkeit, flexible, dem Bedarf der Bauherren angepasste und die Wohnqualität steigernde Gebäudelösungen bei ausreichend Belichtung und Besonnung zu entwickeln.

In WA2 sind im südlichen Bereich Geschosshöhen von zwingend II, ohne weitere Dachaufbauten festgesetzt worden. Hier soll vermieden werden, dass aufgrund der Dichte zum Nachbarn Einblicke und Verschattung die Wohnqualität mindern wird.

Entlang der Möckernschen Straße sind aus Gründen des Schallschutzes und zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes 3 Vollgeschosse zwingend festgesetzt und 4 Vollgeschosse möglich.

11.3 Bauweise

Die festgesetzten Baufenster sind in allen Baufeldern so platziert, dass bei einer Bebauung ein möglichst großer Freiraum in Südlage des zukünftigen Gebäudes (bzw. Ost/ Westlage bei den Reihenhäusern am Stadtplatz) verbleibt. Hierdurch wird für die zukünftigen Anlieger eine adäquate Gartennutzung und somit ein qualitätvoller privater Freibereich gewährleistet.

11.3.1 Baufelder WA1, WA2 und WA5

Die beiden im Süden des Plangebietes liegenden Baufelder (WA1 und WA2), sowie WA5 werden durch Gartenhofhäuser geprägt. Sie zeigen sich nach drei Seiten relativ geschlossen und öffnen und entfalten sich im Innern. Dieser Haustyp soll dem Wohnen in der Stadt gerecht werden - mit verschiedenen Möglichkeiten des Rückzugs für die Bewohner.

Die Festsetzungen der Baulinien im Norden, Westen und Osten gewährleisten die Möglichkeit, auf den zukünftigen Grundstücksgrenzen im Norden bzw. grenznah im Osten und Westen bauen zu können. Das ist für den beschriebenen Gartenhofhaustyp notwendig. Für die Abstandsflächen gilt somit §6 (1) SächsBO. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist von der Südseite gegeben. Die nördlichen Hauswände liegen in der Regel auf den Grundstücksgrenzen und müssen als Brandwände ausgebildet werden. Eine Ausnahme ist möglich, wenn die unmittelbar angrenzenden nördlichen Grundstücke keine Baufenster in diesem Bereich aufweisen und wenn keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes bestehen. Eine weitere Ausnahme bildet die nördlichste Reihe, deren Hauswände 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Dies begründet sich durch den Wunsch die Hauswände zum Straßenraum begrünen zu können. Diese Festlegung befreit nicht von der Ausführung der Hauswände als Brandwände.

Zwischen den Hauptgebäudeteilen sollen kleine flexible Verbindungsbauten entstehen können. Flexibilität bedeutet in diesem Fall, dass diese Bebauung entweder sofort ein- oder zweigeschossig, oder zunächst gar nicht und erst später errichtet werden kann. Diese Flexibilität ist zum einen erwünscht, um so individuelle Möglichkeiten dem zukünftigen Eigentümer zu lassen, zum anderen um so eine aufgelockerte, bunte Mischung zu ermöglichen. Der Verbindungsbau kann entweder nur als die Garage genutzt werden, kann aber auch eine Einliegerwohnung, ein Büro, oder eine Wohnraumerweiterung sein. Weitere Möglichkeiten sollen dabei nicht ausgeschlossen sein. Entsprechend wurde die Festsetzung für die Bauweise mit „EH“ getroffen, so dass die Bebauung mit Hausgruppen oder Einzelhäusern gewählt werden kann.

11.3.2 Baufelder WA3 und WA4

Die Baufelder WA3, WA4, lassen diese Möglichkeit ebenso offen; unter Berücksichtigung, dass hier ggf. Baulasten auf das Grundstück des Nachbarn eingetragen werden müssen. Die Baulinien entlang der mittleren Erschließung stellen sicher, dass auf der Erschließungsachse eine Folge von städtebaulicher Enge und Weite sowie ein Stadtplatz entsteht.

11.3.3 Baufelder WA6 und WA7

WA6 und WA7 begrenzen den Raum zu Möckernschen Straße und nehmen mit ihren Fluchten die Nachbarbebauung auf. Sie stellen gleichzeitig einen Lärm-, Schall- und Windschutz für das gesamte Plangebiet Richtung Norden dar. Sind aber zum südlichen Gartenbereich geöffnet und bieten bei entsprechenden Grundrisslösungen auch angenehme Wohnmöglichkeiten.

11.3.3.1 Lärmschutz WA6 und WA7

Im WA 6 und 7 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Lärm) entlang der Möckernschen Straße angrenzenden Seitengebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) bezogen auf das mittlere Schalldämmmaß (erf. R'_w, res nach DIN 4109 Tab. 8) vorzunehmen.

Für den Nachtzeitraum sind unter der Berücksichtigung der VDI Richtlinie 2719, Punkt 10.2 ab einem Beurteilungspegel dB (A) > 50 dB (A) für zur Möckernschen Straße angeordnete schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) Fenster unabhängig schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Vorzugsweise sind diese Räume in dem der Straße abgewandten Bereich (der Gebäudesüdseite) anzuordnen.

Die Realisierung von Außenwohnbereichen (als Teil der baulichen Anlage, wie z.B. Balkone, Loggien) zur Möckernschen Straße ist unzulässig.

Die objektbezogenen Nachweise für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Forderungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

11.4 Stellplätze für Müll

An der Stallbaumstraße wird in der südwestlichen und südöstlichen Ecke des Plangebietes jeweils ein Stellplatz für Müll angeordnet.

Dies ist notwendig, da nicht alle Grundstücke von der Müllabfuhr direkt angefahren werden können.

Wenn der laut Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vorgeschriebene Transportweg von 15m (Entfernung zwischen Standplatz der Abfallbehälter und Halteplatz des Müllfahrzeuges) überschritten wird bzw. Stufen vorhanden sind, müssen Abfallbehälter bereitgestellt werden. Der Bereitstellplatz ist dem Eigenbetrieb Stadtreinigung der Stadt Leipzig schriftlich anzuzeigen.

11.5 Erdgeschossfußbodenhöhe / Oberkanten von Gebäuden

Das Gebiet soll einen einheitlichen, urbanen Charakter erhalten. Jedes einzelne Haus soll jeweils mit seinem Nachbarn harmonisieren. Aus diesem Grund wurden Angaben sowohl zur Erdgeschossfußbodenhöhe als auch zu den Oberkanten der Gebäude gemacht.

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe von max. 0,3 begründet sich aus gestalterischen Überlegungen. Es soll eine mögliche negative Wirkung in der höhenmäßigen Entwicklung durch übermäßig hoch über dem natürlichen Gelände liegende Kellergeschosse ausgeschlossen werden. Durch diese Festsetzung werden auch Differenzen zum Nachbarn vermieden.

Die Festsetzung ist vertretbar, da typische Nutzungsmöglichkeiten des Kellergeschosses, z.B. für die Unterbringung der Haustechnik, eines Abstellraumes oder eines Hobbyraumes dadurch nicht ausgeschlossen werden.

Als Bezugspunkt wurde die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der jeweils anliegenden Baugrundstücksgrenze, gewählt.

Des weiteren wurde die Oberkante von Gebäuden für ein-, zwei- und drei- und viergeschossige Gebäude festgesetzt. Sie beträgt für eingeschossige Gebäude 3,30 m, für zweigeschossige Gebäude 6,30 m, für dreigeschossige Gebäude 9,30 m und für viergeschossige Gebäude 12,30 m - gemessen als Höhe über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.

Diese Festsetzung begründet sich mit der Notwendigkeit, hier ein einheitliches Stadtbild mit aufeinander abgestimmten Gebäuden zu erhalten.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingen keinen vorbereitenden Eingriff, der nach dem SächsNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB ausgleichspflichtig wäre.

Um der Planungsabsicht zu entsprechen und eine harmonische Einfügung des Wohnstandortes in die umgebende Bebauung zu erreichen, werden zusätzlich zu den Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung Pflanzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Durch die Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird die im Umweltbericht dargestellte lokal-ökologische Situation im Gebiet nachhaltig verbessert und zusätzlich eine positive Auswirkung auf angrenzende Bereiche möglich.

11.6.1 Baugrundstücke

Durch die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen und durch die vorgesehene Herstellung der nicht überbaubaren Flächen als Vegetationsflächen wird die Durchgrünung des Gebietes gesichert und das Gebiet optisch aufgewertet.

Das Anpflanzen speziell von Laubbäumen bzw. Obstbäumen erfolgt mit dem Ziel, zur optischen Strukturierung des Gebietes durch raumbildende Gehölze beizutragen. Einheimische Gehölze geben dem Gebiet einen prägenden Charakter und sichern die Eingliederung in das Ortsbild.

Auf das Festsetzen einzelner Pflanzstandorte wurde dabei verzichtet, um den individuellen Entscheidungsspielraum nicht einzuschränken und bewusst eine lockere und unregelmäßige Verteilung der Bäume zu erreichen.

Es sind einheimische Laubbaumarten zu verwenden, da diese der einheimischen Tierwelt optimale Nahrungs- und Lebensräume bieten.

Das Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen erfolgt mit der Absicht, den Gartencharakter im Gebiet und ökologisch wirksame, zusammenhängende Bereiche zu sichern. Die fungieren als klimatisch wirksame Ausgleichsflächen. Sie stehen der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung, verbessern das natürliche Bodenpotenzial und sind Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Der Anteil der Baugrundstücke WA 1 – 7 der nicht überbaubar ist, ist zu 80% als Vegetationsflächen i.S. der o.g. Planungsabsicht anzulegen.

Dadurch wird die Herstellung von Lagerflächen oder sonstigen vegetationslosen, versiegelten Flächen stark begrenzt, die Möglichkeit der Errichtung eines Stellplatzes und / oder einer Terrasse auf diesen Flächen jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientiert und an die besonderen innerstädtischen Standortbedingungen angepasst.

11.6.2 Zufahrten, Zufahrtswege und Stellplätze

Um eine Sammlung des Grundwassers sicherzustellen und eine übermäßige Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser zu vermeiden, sind private Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Weise, vorzugsweise mit den in der Festsetzung aufgeführten Materialien zu errichten. Da die Nutzung dieser Anlagen bei einer entsprechend der Festsetzung geforderten Herstellung nicht beeinträchtigt wird, ist diese Festsetzung auch unter Würdigung der Eigentumsrechte der betreffenden Grundstückseigentümer vertretbar.

11.6.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers und um eine überflüssige Ableitung zu verhindern weitestgehend auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Die Festsetzung schließt die Möglichkeit der Nutzung als Brauchwasser nicht aus.

Die Brauchwassernutzung im Haushalt bedarf der vorherigen Befreiung vom satzungsgemäßen Benutzungszwang (Wasserverordnung) durch die Stadt Leipzig (Tiefbauamt) bzw. den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Leipzig- Land. Es wird auf die technischen und hygienischen Vorbehalte bei Regenwassernutzung hingewiesen.

11.7 Verkehrsflächen

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, welche verkehrsberuhigt ausgeführt werden müssen (Siehe auch 8.2 Städtebauliches Konzept- Verkehrserschließung)

11.7.1 Zufahrten

Die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken sind grundsätzlich nur innerhalb des Gebietes über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Die Zufahrten in das Gebiet entlang der Stallbaumstraße und der Möckernschen Straße sind nur über die Bereiche an denen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf die Stallbaumstraße treffen zulässig. Entlang der Möckernschen Straße sind neben den Zufahrten an denen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an die Möckernsche Straße treffen, abweichend von Satz eins, Zufahrten zu den Baugrundstücken an den speziell dafür gekennzeichneten Stellen zulässig.

Diese Festsetzungen begründen sich aus der Notwendigkeit, möglichst wenige Zufahrten von den umgebenden Straßen in das Plangebiet zu führen. Mehr Zufahrten würden unverhältnismäßig viele Bordsteinabsenkungen entlang des Fußweges erfordern. Aus gestalterischer Sicht sollen entlang der Stallbaumstraße Gärten mit Einfriedungen und keine Stellplätze das Erscheinungsbild prägen. Entlang der Möckernschen Straße müssen einige Zufahrten direkt auf die Grundstücke zugelassen werden, da die dort angeordneten Reihenhäuser sonst nicht erschlossen wären.

An der östlichen Seite des Stadtplatzes sind Zufahrten zu den Grundstücken unzulässig. Dies begründet sich aus dem städtebaulichen Konzept hier einen grünen, autofreien Stadtplatz mit Sitzbänken, Baumgruppen und Spielflächen für Kinder und auch für Erwachsene zu realisieren.

11.8 Örtliche Bauvorschriften

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohnstandortes innerhalb der gründerzeitlichen Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden zu Dachformen und zur Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen grundlegende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Der Rahmen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten wird dabei bewusst weit gefasst. Der individuelle Hausbau soll nicht unvertretbar durch Restriktionen eingeschränkt werden. Aus diesem Grund werden keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen zu anderen Gebäudeteilen getroffen.

Das oberste zulässige Geschoss soll in fast allen Bereichen des Plangebietes nur zu 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses errichtet werden können. Dies begründet sich aus der gewünschten Charakteristik für das Quartier: ein städtisches Wohnen, das unterschiedliche Räume und Rückzugsqualitäten für den individuellen Bewohner bietet. Die auf den Dächern vorgesehenen Dachterrassen können auf eine andere Art mit ihrer Umwelt kommunizieren als die ebenerdigen, am Garten liegenden Terrassen.

11.8.1 Dachform, Dachgestaltung und Dachüberstand

Im Plangebiet sind für die Wohngebäude, Nebenanlagen und Garagen ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

Diese Festsetzungen dienen, auch im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, dazu, in dem verdichteten Wohnstandort gestalterisch ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild zu garantieren und dennoch jedem Bauherren einen individuellen Gestaltungsspielraum für sein Gebäude zu ermöglichen.

11.8.2 Einfriedungen

Die Grundstücke in den WA1, WA2 und WA5 sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Einfriedung in Höhe von 1,5m oder 2,2m abzugrenzen. Die Einfriedungen sind nur in verputztem Mauerwerk, Sichtbeton, Lärchenholz, Laubholzhecken oder Glas zulässig.

Die Einfriedungen und deren Gestaltung werden festgesetzt um den Gartenhofhäusern von Außen ein einheitliches Gestaltungsbild zu verleihen.

Die Einfriedungen unterstreichen den urbanen Charakter der Gartenhofhäuser und gewähren die notwendige Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen unter Wahrung individueller Gestaltungsfreiheiten.

Diese Höhen werden festgesetzt um nicht zu viele Höhengsprünge zu erhalten und um das gewünschte einheitliche Bild zu untersetzen.

Die inneren Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur in verputztem Mauerwerk, in Sichtbeton, oder Laubholzhecken zulässig. Die max. Höhe darf 1,80m betragen.

Dies wird so festgesetzt um zu vermeiden, dass jedes der Häuser sich vollständig anders zum Nachbarn abgrenzt. Es ist gewünscht, dass durch die Festsetzung von nur drei möglichen Materialien eine harmonische, nicht zu individuelle Mischung aus den Möglichkeiten entsteht. Die Höhe kann dabei individuell bis 1,80m, je nach individuellem Wunsch des Grades der Abgrenzung gewählt werden.

11.8.3 Außenwerbung / Warenautomaten

Anlagen der Außenwerbung sind mit einer max. Größe von 0,5 m² zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sowie das Beleuchten und Anstrahlen von Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Warenautomaten sind unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Zielstellung der Ausbildung eines einheitlichen, städtebaulichen Bildes eines Wohnquartiers. Eine gewerbliche Nutzung ist nur insofern möglich, als sie diesen Charakter nicht entgegenwirkt.

12 Ergebnisse der Beteiligungen

12.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf

Von einer formellen frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnte abgesehen werden, weil diese nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB bereits auf anderer Grundlage erfolgt war, siehe dazu ausführlich Punkt. 6 Verfahren, 1. Absatz dieser Begründung.

Es lässt sich im Ergebnis dieser Frühzeitigen Bürgerbeteiligung feststellen, dass die von der Stadt Leipzig vorgestellten Planungsabsichten von den Bürgern insgesamt positiv aufgenommen wurden und deren vorgebrachte Anregungen und Hinweise in den weiteren Planungsprozess einfließen. Dies betraf insbesondere die seit 2003 im Rahmen der Immothek regelmäßig stattfindenden Beratungen / Treffen potentieller Grundstückserwerber und Bauherren.

12.2 Beteiligung zum Vorentwurf

12.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 (1) BauGB) zum Vorentwurf

Die Beteiligung der TöB fand vom 15.9. – 17.10.2003 statt. Es wurden 22 TöB beteiligt, von denen 19 Stellungnahmen abgaben. Davon enthielten 8 Stellungnahmen zu prüfende Belange, die in den in Aufstellung befindlichen B-Planentwurf eingestellt wurden.

12.2.2 Beteiligung der Bürgervereine / Dritte zum Vorentwurf

Im unter Punkt 12.2.1 genannten Zeitraum wurden 6 Bürgervereine / Dritte beteiligt. Von diesen gingen keine Stellungnahmen ein.

12.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes, Beteiligung der TöB und Bürgervereine / Dritte sowie Bürger zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslage fand vom 6.1. – 5.2.2004 statt. Parallel wurden die TöB bzw. Bürgervereine / Dritte mit Schreiben vom 17.12.2003 über die öffentliche Auslegung informiert.

Es wurden 24 TöB beteiligt, von denen

- gaben 6 TöB keine Stellungnahme ab:
 - Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
 - Büro für Baupflege beim ev.- luth. Bezirkskirchenamt
 - Energie Sachsen Brandenburg AG (ehemals WESAG)
 - Handwerkskammer zu Leipzig
 - Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien und Baumanagement Niederlassung Leipzig und
 - Stadtverband der Kleingärtner e.V.;
- teilten 11 TöB mit, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden, dass sie der Planung zustimmen (ohne weitere inhaltliche Stellungnahmen) oder dass sie keine Bedenken gegen die Planung haben:
 - AXA Real Estate Managers GmbH: Stellungnahme vom 23.1.2004
 - Bundesvermögensamt Leipzig: Stellungnahme vom 8.1.2004
 - Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz GmbH: Stellungnahme vom 6.1.2004
 - GDMCom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation: Stellungnahme vom 5.1.2004
 - Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte: Stellungnahme vom 6.1.2004
 - Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH: Stellungnahme vom 15.1.2004
 - MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH: Stellungnahme vom 27.1.2004
 - Regierungspräsidium Leipzig: Stellungnahme vom 19.1.2004
 - Regionaler Planungsverband Westsachsen – Regionale Planungsstelle: Stellungnahme vom 21.1.2004
 - Reg TP Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post – Außenstelle Leipzig: Stellungnahme vom 6.1.2004
 - TLG Immobilien GmbH: Stellungnahme vom 9.1.2004
- und
- gaben 7 TöB Hinweise, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Von den Bürgervereinen / Dritte wurden von 6 Beteiligte, 2 Stellungnahmen jeweils mit Hinweisen abgegeben, die in den Abwägungsprozess einbezogen wurden.

Von den insgesamt 30 Beteiligten, also 24 TÖB und 6 Bürgervereine / Dritte, gaben 20 Beteiligte eine Stellungnahme ab.

Außerdem wurden von 3 Bürgern (von 2 Bürgern je 2 mal) Anregungen vorgebracht, die ebenfalls in die Abwägung eingestellt wurden.

Die Mehrzahl der Hinweise in den Stellungnahmen der TöB bezogen sich auf die Planung und den Bau der technischen Infrastruktur (z.B. Brauchwassernutzung, stadttechnische Ver- und Entsorgung, Verkehrssicherheit, Abfallentsorgung) und Fragen des Lärmschutzes.

Die Anregungen der 2 Bürgervereine / Dritte und der 3 Bürger bezogen sich primär auf Fragen der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung (Dachneigung, Dachaufbau, Stellung der Gebäude, Haustypen, Platzfläche), stadttechnische Aspekte und Anregungen zu ökologisch-, freiräumlich-, und grünordnerischen Fragen (Natur- und Wasserhaushalt, Regenwassernutzung, Versickerung, energiesparendes Bauen u.a.m.).

Die für die Abwägung öffentlicher und privater Belange planungsrechtlich relevanten Inhalt wurde erfasst, geprüft und ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Außer redaktionellen Änderungen machten sich keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes im Ergebnis der Auslegungsverfahren erforderlich.

13 Teilweiser Planvollzug

13.1 Teilweiser Planvollzug - bauliche Anlagen

Nach der öffentlichen Auslage konnte in 7/2004 festgestellt werden, dass die TöB und Bürgervereine / Dritte / sowie Bürger erkennbar keine beachtenswerten Anregungen und Bedenken dergestalt vorgebracht hatten, dass es zu materiellen Änderungen an dem Bebauungsplan – und damit einem neuen Beteiligungsverfahren – hätte kommen müssen. Eine Anzahl von Hinweisen und Anregungen führten jedoch zu redaktionellen Änderungen des Bebauungsplanes, vor allem der Begründung.

Die formelle und materielle Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben bzw. Bauanträgen auf Grundlage § 33 (1) BauGB, teilweise unter Würdigung des § 31 (2) BauGB, war und ist somit gegeben.

Seit 8/2004 wurde deshalb auf dieser planungsrechtlichen Grundlage 19 Baugenehmigungen gemäß § 72 Sächsische Bauordnung (SächsBO) und 1 Bauvorbescheid gemäß § 67 SächsBO erteilt.

Bisher wurden 13 Stadthäuser errichtet, 4 sind derzeit noch im Bau (Stand 3/2006).

Neue Bauvoranfragen / bzw. Bauanträge liegen derzeit (Stand 9. Kalenderwoche (KW) 2006) nicht vor.

13.2 Teilweiser Planvollzug – stadttechnische,- verkehrliche- und freiräumliche Infrastruktur

Der Bau der das Plangebiet von Nord nach Süd durchlaufenden Straße (Schmutzlerstraße), der beiden von der Stallbaumstraße abgehenden Stichstraßen, der kleinen Fußwege und des Stadtplatzes (Einschließlich der Anpflanzung von 12 Bäumen) erfolgt für die Stadt Leipzig im Auftrag der Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebiet mbH (LESG mbH) im Zeitraum von 9/2004 bis 7/2005.

14 Kosten

Die Kosten für die Stadt Leipzig werden durch den Grundstücksverkauf refinanziert.

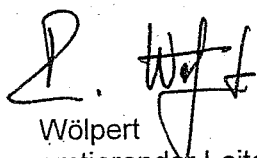
Der Verkauf der Eigenheimgrundstücke der Stadt Leipzig erfolgt so, dass eine vollständige Deckung der damit im Zusammenhang stehenden Kosten u.a. Planung und Bau technischen-, verkehrlichen- und freiräumlichen Infrastruktur durch die Stadt Leipzig vorab zu finanzierenden Ausgaben erzielt wird.

15 Städtebauliche Kennzahlen

	m ²	GRZ	%	m ²
Plangebiet gesamt			100	10.333,52
Baugrundstücke Gesamt			72	7399,52
Baufenster Gesamt (überbaubare Fläche)	3.889,83			
nicht bebaubare Grundstücksfläche	3.509,69			
öffentliche Mischverkehrsflächen inkl. Vorgesehene Flächen für Grün			28	2.933,96
GRZ Durchschnitt		0,53		

Anzahl der Gebäude ca. 30.

Leipzig den, 11.4.2006



Wölpert
amtierender Leiter des
Stadtplanungsamtes

