



Stadt Leipzig

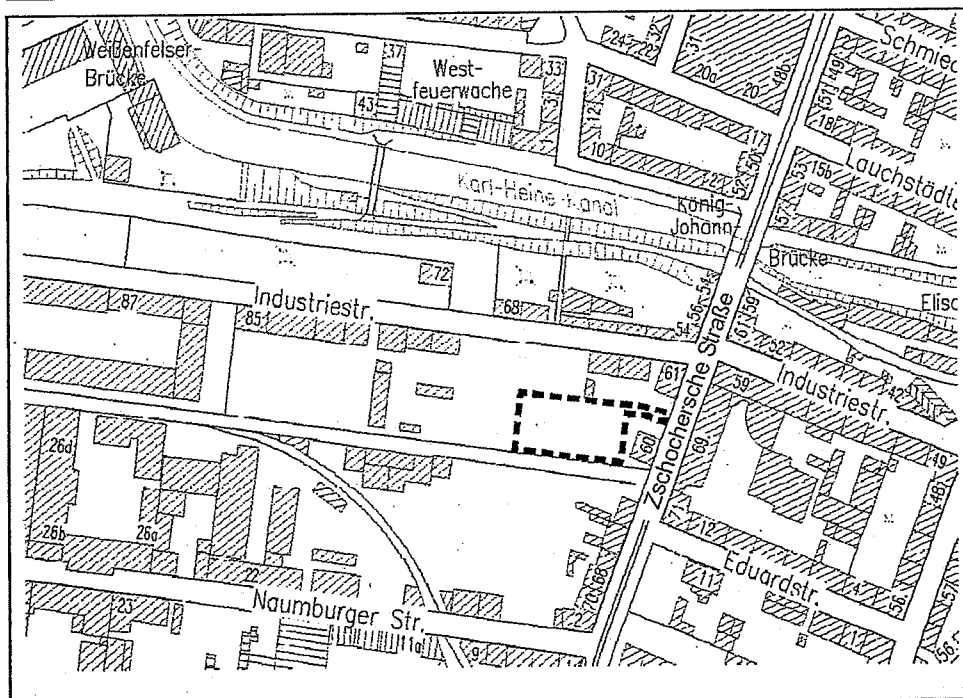
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302 Stadthäuser Zschochersche Straße

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

kombinat 4 Gottschedstraße 12
04109 Leipzig
Tel: 0341 . 149 698 00
Fax: 0341 . 149 698 30

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	Städtebauliche Situation	5
5.2	vorhandene Bebauung und Nutzung	5
5.3	Topografie und Baugrundverhältnisse	6
5.4	Altlasten	6
5.5	vorhandene Freiflächen	7
5.6	Soziale Infrastruktur	7
5.7	Technische Infrastruktur	7
5.8	Verkehrsinfrastruktur	8
5.9	Lärmimmission	8
6.	Planerische Grundlagen	8
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.1.1	Landesentwicklungsplan	8
6.1.2	Flächennutzungsplan	9
6.1.3.	Landschaftsplan	10
6.1.4	Bebauungspläne	10
6.1.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
6.2	sonstige Planungen	11
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	10
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	10
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	11
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	12
6.2.5.	Konzeptioneller Stadtentwicklungsplan Leipziger Westen	12
6.2.6	Strukturkonzept Leipzig-Plagwitz	13
7.	Umweltbelange	13
7.1	Einleitung	13
7.2	Fachliche Grundlagen und Ermittlungen	13
7.2.1	Überörtliche Ziele des Umweltschutzes	13
7.2.2	Örtliche Ziele des Umweltschutzes	13
7.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	14
7.4	Bestandsaufnahme	14
7.5	Entwicklungsprognose	16
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
7.7	Zusammenfassung	18
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	18
8.1	Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit	18
8.2	Frühzeitige Einbeziehung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	18
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	19
8.4	Beteiligung der Behörden	20

9.	Städtebauliches Konzept	23
C. Inhalte des Bebauungsplanes		
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	24
11.	Gliederung des Plangebietes	24
12.	Baugebiet	24
12.1	Art der baulichen Nutzung	24
12.1.1	Gebietstyp	24
12.1.2	Feinststeuerung	24
12.2	Maß der baulichen Nutzung	25
12.2.1	Zahl der Vollgeschosse	25
12.2.2	Höhe der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze	27
12.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	28
12.3.1	Bauweise	28
12.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	28
12.3.3	nichtüberbaubare Grundstücksflächen	28
12.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	29
12.4.1	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	29
12.4.2	Flächen für Geräteschuppen	29
12.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
12.5.1	Versickerung	30
12.5.2	Vorgartenbereiche	30
12.6	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
12.6.1	Privatstraße	31
12.6.2	Fußweg	31
12.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
12.7.1	Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	31
12.7.2	Schallschutzmaßnahmen	32
12.7.2.1	Aktive Schallschutzmaßnahmen	32
12.7.2.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	32
12.8	Örtliche Bauvorschriften	33
13.	Grünordnerische Festsetzungen	34
13.1	Begrünung der Grundstücke	34
13.2	Begrünung der Fläche für Stellplätze	34
13.3	Heckenpflanzung am Rand des Plangebietes	34
13.4	Baumanpflanzungen in den Vorgärten	35
13.5	Begrünung von Fassaden	35
D. Städtebauliche Kalkulation		
14.	Flächenbilanz	36
15.	Bodenordnende Maßnahmen	36
16.	Umsetzung und Kosten	36

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz, südlich des Stadtteilparks am Karl-Heine-Kanal und westlich der Zschocherschen Straße innerhalb des Blockes, der durch die Industriestraße, die Zschochersche Straße, die Gießerstraße und die Naumburger Straße begrenzt wird. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,28 ha und umfasst die Flurstücke 287/2 und 287/4 der Gemarkung Plagwitz.

Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass lag in der beabsichtigten Errichtung von Stadthäusern durch einen privaten Investor auf einem brachliegenden und ehemals gewerblich genutzten Grundstück, welches über eine schmale Verbindung zur Zschocherschen Straße erschlossen wird.

In den zurückliegenden Monaten sind im näheren Umfeld des Plangebietes einige Stadthausprojekte in Straßen begleitender geschlossener Bauweise auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) verwirklicht worden. Bei der im fraglichen Bereich gegebenen städtebaulichen Vielfalt – bezüglich der vorhandenen Nutzungen als auch der baulichen Strukturen – stand zu befürchten, dass bei einer weiteren Genehmigungspraxis ausschließlich nach § 34 BauGB, eine angemessene städtebauliche Ordnung innerhalb dieses Gebietes nicht zu gewährleisten ist.

Das Planerfordernis lag in der Sicherung der erforderlichen Erschließung des beabsichtigten Vorhabens, der Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes dieser neuen Gebäude innerhalb des bestehenden Umfeldes sowie in der Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche einerseits aus den unmittelbaren Nachbarschaften zu den bestehenden Gewerbebetrieben resultieren und andererseits der hohen Verkehrsbelastung der Zschocherschen Straße geschuldet sind.

Das Erfordernis lag zudem in der abwägenden Betrachtung der Interessen des Investors einerseits und den öffentlichen Interessen andererseits. Letztere sind insbesondere davon geprägt, sowohl die bestehenden Gewerbebetriebe zu erhalten, als auch entstehende bzw. vorhandene Brachflächen neuen (Wohn)Nutzungen zuzuführen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes der Stadt Leipzig ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Stadthausstandortes.

Geordnete städtebauliche Entwicklung / familienfreundliches Wohnungsangebot

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten, wird mit dem Bebauungsplan speziell darauf hingezielt, sich in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen zu vermitteln. Mit der Planung soll das Angebot an hochwertigem, selbstgenutztem und familienfreundlichem Wohnraum in Form von

Stadthäusern erweitert und damit der vorhandene gründerzeitliche Wohnungsbestand ergänzt werden.

Geordnete verkehrliche Erschließung

Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke gewährleistet werden.

Klarstellung der erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes

Es sollen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, insbesondere Verkehrslärm untersucht werden und durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die vorgesehene Wohnnutzung gewahrt bleiben.

4. Verfahren

Dieses Verfahren ist als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der **Zulässigkeitsmaßstab** für Bauvorhaben wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Die Eigenart des Gebietes setzt sich aus gründerzeitlichen Wohn- und Gewerbebauten in Blockrandbauweise zusammen. Vorgesehen ist die Bebauung des Blockinnenbereiches, die im Gebiet mehrfach vorgeprägt und damit grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.
- Mit der Planung werden **keine** Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet mit einer Größe unter 2 ha, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.
- **Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten.

Folgende **Verfahrensschritte** wurden bereits vollzogen:

- | | |
|--|-------------------|
| • Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau am | 14.03.2006 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom | 16.01.2007 |
| • Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 16.01.-15.02.2007 |
| • Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung | 18.04.2007 |

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage durch eine Informationsveranstaltung des Vorhabenträgers erfolgt ist. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Satz 1 abgesehen. Auch hier hat der Vorhabenträger die TÖB frühzeitig mit Schreiben vom 20.03.2006 in die Planung einbezogen.

Der erforderliche Durchführungsvertrag wurde 18.04.2007 durch die Ratsversammlung gebilligt. Die Darlegung der inhaltlichen Ergebnisse der Verfahrensschritte erfolgt in Kapitel 8. „Ergebnisse der Beteiligungen“.

B Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Städtebauliche Situation

Plagwitz ist durch die ehemals industrielle Struktur südlich und durch dichte Wohnbebauung nördlich des Karl-Heine-Kanals gekennzeichnet. Der besondere Charakter liegt in der systematischen Erschließung des Gebietes durch Straßen, Bahngleise und den Karl-Heine-Kanal sowie einer engen Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und zunehmend auch Erholungsmöglichkeiten. Die orthogonale Struktur mit langen Blöcken in Ost-West-Richtung folgt den mittig verlaufenden Gleisanlagen, von denen ein Teil bereits zurückgebaut und begrünt wurde. Zusammen mit der straßenraumbildenden Blockrandbebauung gilt das Gebiet als bundesweit einmalig.

In den letzten 15 Jahren hat sich das bis dato negative Image von Plagwitz sehr stark gewandelt. So sind u.a. Zentren innovativer Geschäftszweige (B.I.C.) und individuelle Wohnformen (Loftwohnen, Stadthäuser) hauptsächlich in der vom Karl-Heine-Kanal geprägten städtebaulichen Situation entstanden. Der Kanal - als wichtiges Alleinstellungsmerkmal für Plagwitz gegenüber anderen Stadtteilen - bietet ausreichende Erholungsmöglichkeiten u.a. zum Rudern und Radfahren.

Plagwitz befindet sich innerhalb des Programmgebietes der Gemeinschaftsinitiative URBAN II der Europäischen Union. Aus dieser Initiative wurden bis einschließlich 2006 Fördermittel für die Stärkung von kleinen und mittelständischen Unternehmen und für die Verbesserung der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet selbst befindet sich westlich der Zschocherschen Straße zwischen der Industriestraße und der Naumburger Straße. Das direkte Umfeld wird durch die zuletzt errichteten Stadthäuser an der Industriestraße, die südlich angrenzende begrünte Gleistrasse, die direkte Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Purin-Chemie GmbH sowie den nördlich der Industriestraße gelegenen Stadtteilpark und den Karl-Heine-Kanal bestimmt.

5.2 vorhandene Nutzungen und Bebauungen

Im Bereich zwischen Zschocherscher Straße, Industriestraße, Naumburger Straße und Gießersstraße zeugt die heute vorhandene Bebauung noch immer von der einstigen industriellen Bedeutung von Plagwitz. Viele der ehemaligen bis zu 4 Geschosse zählenden Fabrikgebäude konnten saniert werden und dienen heute nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen. Dennoch ist die Umgebung des Plangebietes immer noch durch gemischte Nutzungsbereiche – wobei die gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebietes überwiegen – und deren teils vollständig versiegelte Grundstücke geprägt.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m auf dem Flurstück 327/2 das vollständig versiegelte Betriebsgelände der Purin-Chemie GmbH. Es handelt sich dabei um ein mittelständisches Familienunternehmen, dass sich mit der Entwicklung, der Produktion und dem Vertrieb von chemischen Reinigungs- und Desinfektionsmitteln für die Lebensmittelindustrie und die Landwirtschaft befasst. Die zwei- bis dreigeschossigen Betriebsanlagen befinden sich im Blockinnenbereich.

In einem Sicherheitsgutachten für das Gelände der Purin-Chemie GmbH vom 15. März 1998, zur vorhandenen Brand- und Explosionsgefahr sowie zur toxischen Gefährdung durch Schadstofffreisetzung oder Rauchgase wurde festgestellt, dass bei Einhaltung bestimmter Mindestabstände von Wohnbebauungen zur Grundstücksgrenze des Betriebes eine toxische Gefährdung der Anwohner ausgeschlossen werden kann. Die Mindestabstände für Wohnbebauungen von der Grundstücksgrenze des Betriebes betragen demnach:

- Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 10 m: 23 m,

- Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 15 m: 28 m,
 - keine Balkone bis zu einem Abstand von: 32 m.
- Neben der angrenzenden Betriebsfläche der Purin-Chemie GmbH befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes auch noch einige Handwerker, Dienstleister und Gewerbetreibende.

Trotz einer positiven Einwohnerentwicklung und einer sinkenden Leerstandsquote sind die Auswirkungen der (stagnierenden) Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsüberhanges und der nachlassenden Sanierungstätigkeit auch in Plagwitz nicht zu übersehen. Davon zeugen nicht zuletzt etliche leerstehende und teilweise ruinöse Gebäude in den umliegenden und zu- meist stark verkehrsbelasteten Straßen. Und dennoch sind die Spuren des Wandels in Plagwitz und besonders in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht zu übersehen. Angrenzend an das Plangebiet wurden zuletzt 13 sogenannte „Stadthäuser“ errichtet. Darüber hinaus stellen der Umbau des „Stelzenhaus“ und die architektonisch bedeutende Konsumzentrale von Fritz Höger wichtige architektonische Bausteine im Umfeld des Plangebietes dar.

Das Plangebiet selbst ist Teil eines ehemals gewerblich genutzten Standortes (Lagerung und Umschlag von Industriewaren und Haushaltchemikalien). Es war mit mehreren unterkellerten Lagergebäuden und Garagen bebaut, die aber bereits abgebrochen wurden. Derzeit liegt das grasbewachsene Gelände brach.

5.3 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist durch ein weitgehend ebenes Bodenrelief gekennzeichnet. Die durchschnittliche Höhe liegt bei ca. 118 m ü. NN. Das Bodenprofil besteht aus begrenzt tragfähigen Auffüllungen mit hohen Bauschuttanteilen (Anteile von Ziegel- und Betonbruchstücken, Glas, Metallresten und z.T. Teer- und/oder Schlackerreste) in wechselnden Mächtigkeiten (bis zu 4,00m unter Geländeoberkante), Sanden und Gesteinszersatz (dicht bis fest gelagertes Gesteinsgemisch aus Sand, Kies und Schluff).

Im Bereich des Plangebietes befindet sich kein oberflächennah anstehender Grundwasserleiter. Grundwasser wurde in verschiedenen Tiefen (zwischen 2,5 und 3,9 m unter Geländeoberkante) angetroffen, so dass von Schichtenwasser über dem mit zunehmender Tiefe weniger verwitterten Festgestein auszugehen ist. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine gezielte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers derzeit nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund der differenzierten Korngrößenverteilung in den unterschiedlichen Schichten zu einer ungleichen Wasserführung in den einzelnen Schichten kommt. Versickerte Oberflächenwässer fließen oberhalb des Gesteinszersatzes in östliche Richtung zur Pleiße ab.

5.4 Altlasten

Das Flurstück 287/2 der Gemarkung Plagwitz ist im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65511093 registriert. Es war mit mehreren Nebengebäuden bebaut, die zur Lagerung von Chemikalien genutzt wurden. Eine im Grenzbereich des Flurstückes 288 (Industriestr. 67/69) zum Flurstück 287/2 festgestellte Chromatbelastung des Bodens wurde bereits saniert.

Im August 2005 wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durch das Büro BGI AG durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden in vier von 11 Mischproben erhöhte Gehalte an MKW und Zink festgestellt, die den Besorgniswert von 300mg/kg überschreiten, jedoch deutlich unterhalb des Dringlichkeitswerts von 1.000 mg/kg bleiben. Im Ergebnisbericht vom 15.08.2005 wurde festgestellt, dass ... *die untersuchten Bodenmischproben keinerlei erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Insofern ist es im Bereich der untersuchten Flächen zu keinerlei Schadstoffeintrag in den Untergrund gekommen. Der Verdacht des Vorhandenseins einer Altlast gem. Eintragung im Sächsischen Altlastenkataster (SKALA) kann somit nicht bestätigt werden. Ein Übertritt von Schadstoffen in den direkten Wirkungspfad Boden - Mensch und somit*

eine Direktgefährdung der menschlichen Gesundheit ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Die für die spätere Nutzung relevante Beprobung des Oberbodens bezüglich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze erfolgte nicht, sodass hier noch Untersuchungsdefizite vorliegen und eine Streichung aus dem Altlastenkataster erst nach Vorliegen der Untersuchung vorgenommen werden kann. Es wird empfohlen, nach Abschluss der Baumaßnahme die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu untersuchen. Dazu wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass in den zukünftig sensibel genutzten Grundstücksbereichen (Gärten, Spielflächen) die entsprechenden Untersuchungen erfolgen.

Die abfallrechtliche Bewertung der anstehenden Böden ergab für 6 Proben eine Klassifizierung in die Zuordnungsklasse Z 1 nach LAGA. Diese Böden können einem offenen Einbau nur unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen zugeführt werden. Zwei Proben wurden als Zuordnungsklasse Z 2 nach LAGA klassifiziert. Ein offener Einbau dieser Böden ist bei beabsichtigten Wohnnutzungen nicht zulässig. Diese Böden können eingeschränkt mit technischen Sicherungsmaßnahmen verwendet werden z.B. als Lärmschutzwand und im Straßen- und Wegebau. Die übrigen Proben wurden in die Zuordnungsklasse Z 0 nach LAGA eingegliedert.

5.5 vorhandene Freiflächen

Der Ortsteil Plagwitz besitzt einen relativ geringen Grünanteil. Die wichtigsten öffentlichen Grün- und Erholungsflächen liegen an den Rändern des renaturierten Karl-Heine-Kanals, zumeist auf ehemaligen Gleisanlagen (z.B. Stadtteilpark). Der Kanal und seine begleitenden Fuß- und Radwege stellen ein wichtiges Verbindungsglied zu den großen östlich gelegenen Parkanlagen (Clara-Zetkin-Park) und dem Leipziger Stadtzentrum dar.

Das unbebaute und grasbewachsene Gelände des Plangebietes liegt derzeit brach. Es weist weder geschützte Landschaftsbestandteile oder hochwertige Biotope auf noch befinden sich hier besonders geschützte Individuen.

5.6 Soziale Infrastruktur

Plagwitz zeichnet sich durch einen leichten Bevölkerungszuwachs, einen hohen Anteil an jungen Familien sowie einen Wohnungsleerstand von ca. 30% aus. Insbesondere die an die Weiße Elster und Karl-Heine-Kanal angrenzenden Wohnlagen zeichnen sich durch eine überwiegend deutlich positive Einwohnerentwicklung aus.

Im Stadtteil Plagwitz befinden sich Kindergärten und Schulen sowie verschiedene soziale Einrichtungen und Ärzte. In der alten Plagwitzer Ortslage befindet sich im Rathaus Plagwitz ein Bürgeramt.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich z.B. auf der Karl-Heine-Straße verschiedene kulturelle Einrichtungen z.B. Lindenfels und Cineding. Zudem befindet sich dort auch das Technologiezentrum für Jugendliche GmbH „Garage“. Zentrale Bildungseinrichtungen befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet.

5.7 Technische Infrastruktur

Energie- und Gasversorgung

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

Abfallentsorgung

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

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung der geplanten Stadthäuser kann über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung innerhalb des Privatweges, ausgehend von der bestehenden Trinkwasserleitung DN 150 GG in der Zschocherschen Straße erfolgen.

Zu diesem Zweck wurde zwischen dem Vorhabenträger und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH wurde eine Kleinerschließungsvereinbarung (Nr. 1170/2005) zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes abgeschlossen. Die Versorgung der Grundstücke erfolgt künftig über eine ca. 90m lange neu zu verlegende Trinkwasserleitung (PE-HD 90 x 5,4mm). Über die umliegenden Hydranten des öffentlichen Netzes können 48m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Die schmutzwasserseitige Entsorgung der geplanten Stadthäuser und des auf dem Privatweg anfallenden Regenwassers kann über eine neu zu verlegende Schmutzwasserleitung innerhalb des Privatweges, ausgehend vom bestehenden Kanal DN 350 in der Zschocherschen Straße erfolgen.

Auf der Grundlage der bereits angeführten Kleinerschließungsvereinbarung (Nr. 1170/2005) zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist eine Mischwasserleitung DN 250 PP-Vollwandrohr auf ca. 82 m Länge neu zu verlegen. Die Abwasserentsorgung der einzelnen Grundstücke bzw. die Zuleitung zur künftigen öffentlichen Mischwasserleitung in der Anliegerstraße erfolgt über privat zu betreibende Sammelleitungen. Die Ableitung des in den Grundstücken und auf der Anliegerstraße anfallenden Regenwassers wurde auf 14 l/s begrenzt.

Das auf den nichtüberbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern.

5.8 Verkehrsinfrastruktur

Die Karl-Heine-Straße ist die einzige in relativer Nähe zum Plangebiet liegende direkte Verbindung zur Leipziger Stadtmitte. Eine weitere Verbindung ist die Zschochersche Straße (in Fortführung der Jahnallee), die zudem die wichtigste Nord-Süd-Verbindung westlich des Leipziger Auewaldgürtels darstellt.

Der Leipziger Westen ist gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Aufgrund der Überlagerung von Hauptstraßen und Gleistrassen (Zschochersche Straße und Karl-Heine Straße) ist aber eine Beschleunigung des ÖPNV nur bedingt umsetzbar. Vor allem die nördliche Zschochersche Straße ist aufgrund ihres relativ geringen Querschnitts ein Nadelöhr. Die nächsten Haltestellen der Straßenbahn befinden sich in nördlicher Richtung in Höhe der Elsterpassagen und in südlicher Richtung in Höhe der Markranstädter Straße.

Neben dem vorhandenen Straßennetz gibt es ein verhältnismäßig vielschichtiges Fuß- und Radwegenetz. Dazu gehören insbesondere die Spazier- und Radwege z.B. auf ehemaligen Gleisanlagen im Gewerbegebiet Plagwitz oder entlang des Karl-Heine-Kanals.

5.9 Lärmimmission

Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen Lage, innerhalb derer die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 anzusetzen sind. Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose GU 4.2/06-146-1 vom 13.06.2006 durch die MFPA Leipzig GmbH erarbeitet.

Danach werden an den Immissionsorten, die der Hauptemissionsquelle, der Zschocherschen Straße am nächsten liegen in den Tagstunden Immissionswerte von bis zu 58 dB(A) ermittelt. In den Nachtstunden werden noch bis zu 51 dB(A) erreicht.

Damit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Tagwert 55 dB(A), Nachtwert 45 dB(A) an den östlichen Immissionspunkten insbesondere im Nachtzeitraum deutlich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Tagwert 59 dB(A), Nachtwert 49 dB(A)) werden im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum lediglich an den Nordseiten der beiden östlichsten Häuser geringfügig (max. 2dB) überschritten.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und entsprechend festzusetzen.

Bei den gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung handelt es sich nicht um lärmintensive Betriebsformen, von einer weitergehenden Begutachtung konnte deshalb abgesehen werden.

In einem 2. Gutachten der MFPA Leipzig GmbH vom 11.10.2006 (s 4.2/06-371-1) wurden die Auswirkungen einer gestuften Lärmschutzwand untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die vorgeschlagene Lösung (Lärmschutzwand mit 2,00m Höhe und 2,50m Höhe auf einer Länge von 9,00m) an den Häusern 1 – 4 die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. An den Häusern 5 – 8 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit Ausnahme von Haus 8 eingehalten. Am Haus 8 werden auf der Nordseite im Nachtzeitraum die Grenzwerte um 1-2 dB überschritten. Dies sollte toleriert und durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Bei allen Häusern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf der Terrassenseite eingehalten.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2003

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003) vom 16.12.2003 ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen.

Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen

- ist die Nutzung vorhandener Bauflächen der Ausweisung neuer Bauflächen vorzuziehen (Ziel 5.1.3),
- sind Siedlungsentwicklungen innerhalb eines bebauten Ortsteils auf dessen Siedlungsstruktur anzupassen (Ziel 5.1.4),
- sind brachliegende oder brachgefallene Bauflächen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen (Ziel 5.1.5) und sind
- Bauflächen vorrangig in infrastrukturell erschlossenen Gebieten ausgewiesen werden (Ziel 5.1.5).

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellungen:

- Gemischte Baufläche

Das Vorhaben dient der Entwicklung der Wohnnutzung in einem insgesamt gemischtgenutzten Gebiet und setzt damit die Darstellung des FNP um.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes für das Gebiet einer Gemeinde ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung aufzustellen. Der Landschaftsplan enthält die Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Leipzig, der am 15. Dezember 1999 durch die Ratsversammlung beschlossen wurde, ist für das Plangebiet das landschaftsräumliche Leitbild Innerstädtischer Freiräume der offenen und geschlossenen Blockrandbebauung formuliert.

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

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

Das Vorhaben steht den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

6.1.4 Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 22 „Leipzig-Plagwitz“, Beschl.-Nr. 311/91 vom 18.11.1991, welcher nahezu den gesamten Stadtteil Plagwitz umfasst. Die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes wurde auf Grund der planerisch nicht handhabbaren Größe und der Erkenntnis, dass in einem stark von Mischnutzung geprägten Gebiet nicht sämtliche Entwicklungen planerisch vorherbestimmt und festgeschrieben werden können, nicht weitergeführt. Die damals im Aufstellungsbeschluss genannten Ziele sind zu unkonkret und auch nicht mehr maßgebend für dieses Verfahren, so dass der B-Plan-Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung nicht herangezogen wurde.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im so genannten unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes, die durch die Industriestraße, Zschochersche Straße und Naumburger Straße und im Westen durch die Gießerstraße begrenzt wird, entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten (reine Wohnungsnutzung und störendem Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft) keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung und ist daher als sogenannte Gemengelage einzustufen. Ein Vorhaben wäre danach dann zulässig, wenn es sich in dieses Nutzungsspektrum nach seiner Art einfügen würde. Hinsichtlich der vorhandenen Bebauungen ist die nähere Umgebung durch eine geschlossene Straßen begleitende Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen geprägt ist. Diese besteht nördlich und östlich des Plangebiets überwiegend aus Wohnhäusern und westlich und südlich des Plangebiets aus überwiegend gewerblich genutzten mehrgeschossigen Gebäuden. Der Blockinnenbereich mit Beginn der Konsumzentrale und südlich des Fuß- und Radweges mit Beginn des Betriebsgeländes der Purin-Chemie GmbH vollständig versiegelt und mit mehrgeschossigen Gebäuden (bis zu 4 Vollgeschosse) bebaut. Die Nutzungen im Blockinnenbereich sind nahezu ausschließlich gewerblich geprägt.

Es befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Leipzig - Plagwitz“. Die Sanierungsziele, die unter anderem die ... *Stützung und Stärkung der Stadtteillfunktion...*

sowie ...die Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe ... beinhalten, wurden mit dem Beschluss der Ratsversammlung vom 24.02.99 präzisiert und ortsüblich bekannt gemacht. Neben dem allgemeinen Städtebaurecht ist damit auch das besondere Städtebaurecht der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164 BauGB) anzuwenden.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Der vom Stadtrat im November 1999 (RB III - 128 /99) beschlossene STEP Zentren, geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus. Das Plangebiet befindet sich nahe dem im STEP ausgewiesenen C-Zentrum Plagwitz mit dem Schwerpunkt Elster-Passage in der Zschocherschen Straße. Die Passage befindet sich nördlich der König-Johann-Brücke in einer Entfernung von ca. 300m (Luftlinie).

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

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

Der STEP W+S (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.

Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes hat dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand. Dazu sind die Fördermitteleinsätze zu konzentrieren und Bebauungsplanungen an diese Ziele des STEP W+S anzupassen.

Im Teilplan Stadterneuerung wurde Plagwitz gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Stadtteil Altlindenau und dem südlich angrenzenden Stadtteil Kleinzschocher als Gebiet mit höchstem Handlungsbedarf im gesamtstädtischen Vergleich herausgearbeitet. Die Handlungsziele und Maßnahmen wurden im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen“ konkretisiert.

Der STEP W+S stuft das Plangebiet im Teilplan Stadterneuerung als Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität ein. Dies beinhaltet eine längerfristige Umstrukturierung mit Entwicklungsperspektiven für neue Bebauungsstrukturen oder übergeordnete Freiräume. Unter dieses Entwicklungsziel lassen sich auch die geplanten Stadthäuser fassen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbliche Bauflächen)

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen“(RB IV-330/05) bildet die planerische Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig. Er machte es sich zur Aufgabe, vorhandene und potenzielle Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leipzig im Rahmen einer Standortanalyse zu untersuchen und daraus ein gebietsbezogenes Profil abzuleiten. Dieses Profil verdeutlichte die mögliche Eignung der einzelnen Standorte für unterschiedliche Formen gewerblicher Nutzungen.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu dem im STEP „Gewerbe“ näher untersuchten Gewerbegebiet Plagwitz-Süd. Grundsätzlich ist der Erhalt dieses Gewerbegebietes im STEP „Gewerbe“ als Ziel verankert. Dies bezüglich wird im STEP „Gewerbe“ ausgeführt, dass der Standort ... *sich auf Grund der Urbanität und der gegebenen Standortfaktoren überwiegend für industrienähe Dienstleistungen, Handwerksunternehmen und kleinere technologieorientierte Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes eignet. Strukturell besteht aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV eine Standorteignung für arbeitsplatzintensives Gewerbe. Der Standort ist für störendes und umschlagintensives Gewerbe nicht geeignet.* Als beabsichtigte Maßnahmen für eine weitere Entwicklung des Gebietes werden u.a. aufgeführt:

- Aufwertung und Gestaltung des Gebietes gemäß „Konzeptionellem Stadtteilplan Leipziger Westen“
- Aufbereitung brachliegender Flächen für Nachnutzungen unter Beachtung der Altlastenproblematik

Unter diese Maßnahmen fällt auch die beabsichtigte Nachnutzung einer brachgefallenen ehemaligen Gewerbefläche durch die geplante Errichtung von acht Stadthäusern (siehe dazu auch Punkt 6.2.5).

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

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung unter der Beschluss-Nr. RB III – 1440/03 den STEP Verkehr, als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig".

Das Plangebiet befindet sich nicht unmittelbar an einer der im STEP Verkehr dargestellten Haupterschließungsstraßen. Die Aussagen des STEP „Verkehr“ sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

6.2.5 Konzeptioneller Stadtteilplan „Leipziger Westen“ (KSP West)

Im STEP Wohnen wurden die Ortsteile Plagwitz, Alt-Lindenau, Lindenau und Kleinzschocher als die Gebiete im gründerzeitlich geprägten Bestand des Leipziger Westens herausgearbeitet, die den höchsten Handlungsbedarf im gesamtstädtischen Vergleich haben. Die Handlungsziele und Maßnahmen wurden im Konzeptionellen Stadtteilplan „Leipziger Westen“ (KSP „West“) Beschluss-Nr. RB III -1665/04 vom 07.07.2004 konkretisiert.

Der KSP West zeigt vor dem Hintergrund brüchiger Bebauungsstrukturen, hoher Leerstände, einer Vielzahl ungeordneter Brachflächen und der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung für die Stadtteile (Alt-)Lindenau, Plagwitz und Kleinzschocher eine mittel- bis langfristige Perspektive für die Entwicklung des Leipziger Westens auf und stellt eine Orientierung für den Einsatz sowohl privater als auch öffentlicher Mittel dar.

Innerhalb des KSP West wurde dem Gewerbegebiet Plagwitz ein eigenes Kapitel gewidmet, in dem unterschiedliche Entwicklungsszenarien untersucht wurden. Als Zielstellung für das Gewerbegebiet wurde formuliert, das Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt aufzuwerten und seine Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den gut erschlossenen, modernen Standorten in bevorzugten Lagen (z.B. im Norden des Stadtgebietes mit guter Anbindung an Autobahn / Schkeuditzer Kreuz) zu erhöhen. Ein wichtiger Ansatzpunkt für die Aufwertung des Gewerbegebietes ist dabei die Verstärkung der weichen Standortfaktoren, die bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zunehmend von Bedeutung sind. Insbesondere gehört dazu eine Gliederung des Gebietes durch „Grüne Räume“ (z.B. die begrünten Gleisfinger). Dabei ist es beabsichtigt, die Bebauung an den Rändern (wo sich auch das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet) weitgehend zurückzubauen und gleichzeitig die verbleibenden Gebiete zu stärken und aufzuwerten. Die Aufwertung ist dabei nicht einseitig auf die Erhöhung des Anteils an Grünflächen im Gewerbegebiet ausgerichtet sondern berücksichtigt auch die Umnutzung von Gebäuden oder brachliegenden Flächen zur Stärkung der weichen Standortfaktoren, z.B. Wohnräume

in unmittelbarer Nähe zu künftigen Arbeitsstätten. Diese Doppelstrategie aus Abriss und Aufwertung ist Kernpunkt der konzeptionellen Überlegungen.

Die künftigen Grundstrukturen der Gewerbegebietsentwicklung sind dabei so angelegt, dass ein grünes Gerüst gebildet wird, bestehend aus einem das Gewerbegebiet umschließenden grünen Rahmen und einer entlang eines ehemaligen Gleises angelegten Mittelachse. Grüner Rahmen und Mittelachse übernehmen verschiedenste Funktionen. Sie dienen der inneren Gliederung des Gebietes, der stadträumlichen und stadtgestalterischen Aufwertung des Standortes und sie fungieren als Bindeglied im übergeordneten Freiraum- und Wegesystem in Ost-West-Richtung.

Im KSP West wird das Plangebiet mit der Stadtumbaukategorie „Neubebauung geringer Dichte, neues Wohnen im Stadthaus“ dargestellt. Das Vorhaben entspricht diesem Ziel des KSP West.

6.2.6 Strukturkonzept Leipzig-Plagwitz

Das am 20.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Strukturkonzept Leipzig-Plagwitz (Beschl.-Nr. 1084/94) enthält für das Plangebiet und seine Umgebung die Zielstellung einer gemischten Nutzung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese umgesetzt.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 302 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind: der sich in Aufstellung befindliche vB-Plan befindet sich in einem Gebiet gem. § 34 BauGB und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht wesentlich geändert. Die rechtliche Auswirkung des B-Planes besteht nicht in der Schaffung neuer Baurechte, sondern in der Klarstellung bzw. der (einschränkenden) Steuerung der Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb des ohne diesen Bebauungsplan bereits vorhandenen Zulässigkeitsrahmens.

Von einem Umweltbericht wird daher nach den Regelungen des § 13 (3) BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Im Umfeld des vorgesehenen B-Plans befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs.6 Nr. 7b BauGB), deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten (Stellungnahme Amt für Umweltschutz [AfU] 20.01.2006).

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Leipzig hat gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG einen Landschaftsplan aufgestellt, der die Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Inhalte des Landschaftsplanes sind im Kapitel 6.1.2 nachzulesen.

Auf die Bearbeitung eines Grünordnungsplans (GOP) wird gemäß § 6 Abs. 2 (SächsNatSchG) aufgrund des bestehenden Baurechts, der im B-Plan enthaltenen grünordnerischen Festset-

zungen und der damit berücksichtigten Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verzichtet.

7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Da sich das Plangebiet im Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet, sind Vorhaben bereits zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Somit ist zunächst im Rahmen einer Flächenbilanzierung zu prüfen, ob ein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB i.V. BNatSchG vorliegt.

Entsprechend der bereits beschriebenen maßstabsbildenden Eigenart der näheren Umgebung (siehe Kap. 6.1.5) liegt das mögliche Maß der baulichen Nutzung zwischen einer GRZ 0,2 auf den benachbarten Stadthausgrundstücken an der Industriestraße und wenigstens 0,8 auf dem Gelände der PURIN-Chemie GmbH oder den Grundstücken Industriestraße 77 und Zschochersche Straße 60. Diese Spanne gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen eine Flächenversiegelung zulässig wäre.

vB-Plan Nr.302 „Stadthäuser“	versiegelbare Fläche	
Gebäude	605	m ²
4 Garagen und 8 Carports	211	m ²
Sonstige Versiegelungen (Terrassen, Schuppen)	246	m ²
Erschließungsstraße + Fußweg	603	m ²
Wege, Zufahrten, Stellplätze gem. Teil B „Text“ Nr 1.5.1	161	m ²
„wirksame“ Versiegelung im Geltungsbereich	1.826	m ²

	Plangebiet	GRZ	versiegelbare Fläche	
mögliche Versiegelung nach den Festsetzungen des B-Planes	2738 m²	0,66	1.826	m²
maximale Versiegelung nach der Eigenart der näheren Umgebung	2.738 m ²	0,8	ca. 2.200	m ²

Im Ergebnis der Flächenbilanzierung zeigt sich, dass das Maß der bereits zulässigen Bebauung (gem. § 34 BauGB) bzw. Versiegelung durch die Festsetzungen des vB-Plan nicht überschritten wird. Zwar liegt die künftige Versiegelung über der, der benachbarten Stadthäuser, sie bleibt aber deutlich hinter der max. zulässigen Versiegelung von ca. 2.200 m² zurück. Es ist somit davon auszugehen, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft durch den vB-Plan Nr. 320 ermöglicht wird, der nicht bereits zulässig wäre. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

7.4 Bestandsaufnahme

Pflanzen und Tiere: Es wurden Ortsbegehungen im Frühjahr 2006 durchgeführt. Tier- und Pflanzenökologische Gutachten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet ist vollständig von Gebäuden beräumt und eingeebnet. Die einzige Versiegelung besteht aus einem geteerten ca. 2 m breiten Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die gehölzfreie, ruderalisierte Wiese ist mit Hochstauden (Goldrute, Rainfarn, Beifuß) durchsetzt und wird von verschiedenen Insekten aber auch Kleinsäugetern als Lebens- und Nahrungsraum genutzt. Im Süden an das Plangebiet angrenzende Wiesen erweitern die offene Wiesenstruktur. In seiner derzeitigen Ausstattung ist das Gebiet als Trittsteinbiotop und als Lebens- und Nah-

rungsraum für die heimische Tierwelt bedeutsam. Es sind keine Schutzgebiete bzw. besonders geschützten Biotope gem. § 26 SächsNatSchG für das Plangebiet ausgewiesen oder erfasst (Stellungnahme SG GO- und Landschaftsplanung (SG GO-Planung) 02.02.2006).

Boden: Die natürlichen Böden im Gebiet wurden durch Überbauung, Aushub und Aufhaldung zerstört. Bei den im Rahmen der Altlastenuntersuchung durchgeführten Bohrungen wurden bis 4 m unter Geländeoberkante zumeist anthropogene Auffüllungen, bestehend aus mittel- bis grobkiesigem, steinig sandigem Material mit erhöhten Anteilen an Ziegel- und Betonbruchstücken, Glas, Metallresten und z.T. Teer- und/oder Schlackerreste erbohrt (Orientierende Untersuchung des Untergrunds auf dem Grundstück der Erbgemeinschaft Heydenreich in 04229 Leipzig, Zschochersche Straße 60, BGI AG Leipzig, 15.08.2005). Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale (mindestens eine Schutzfunktion) oder bodenökologische Effekte auf (Stellungnahme SG GO-Planung vom 02.02.2006). Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen.

Altlasten: Im Plangebiet befindet sich ein industrieller bzw. gewerblicher, registrierter Altlastenstandort. Das Flurstück 287/2 der Gemarkung Plagwitz ist im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Altlastenkennziffer AKZ 65511093 registriert. Das Flurstück war Bestandteil des Betriebsgeländes der ehemaligen GHG Waschmittel und des ehemaligen VEB Chemiehandel. Eine im Grenzbereich des Flurstücks 288 (Industriestraße 67/69) zum Flurstück 287/2 festgestellte Chromatbelastung des Bodens wurde bereits saniert.

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (BGI AG 15.08.2005) wurden in vier von 11 Mischproben erhöhte Gehalte an MKW und Zink festgestellt, die jedoch deutlich unterhalb des Dringlichkeitswerts von 1.000 mg/kg bleiben. Im Gutachten wird daraus abgeleitet, dass damit der Verdacht einer Altlast ausgeräumt sei und die Löschung aus dem Altlastenkataster zu beantragen sei. Weiterhin wird geschlussfolgert, dass ein Übertritt von Schadstoffen in den direkten Wirkungspfad Boden – Mensch und somit eine Direktgefährdung der menschlichen Gesundheit nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen sei.

Die abfallrechtliche Bewertung der anstehenden Böden ergab überwiegend eine Klassifizierung in die Zuordnungsklasse Z 1 nach LAGA. Die nach LAGA Z 1 eingestuften Böden können einem offenen Einbau nur unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen zugeführt werden. Bei Wohnnutzung ist ein offener Einbau dieser Böden nicht zulässig. Das RP Leipzig merkt an, dass die für die spätere Nutzung relevante Beprobung des Oberbodens bezüglich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nicht erfolgte, so dass hier Untersuchungsdefizite vorliegen (Stellungnahme RP Leipzig 03.04.2006). Wie im Gebiet weiter vorgegangen werden soll, wird in der Orientierenden Untersuchung nicht dargestellt.

Diesbezüglich wird aber im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass in den zukünftig sensibel genutzten Grundstücksbereichen (Gärten, Spielflächen) der Wirkungspfad Boden-Mensch durch erneute Beprobungen zu untersuchen ist.

Wasser: Grundwasser wurde in verschiedenen Tiefen (zwischen 2,5 und 3,9 m unter Geländeoberkante) angetroffen. Ein Grundwasserleiter ist in den für das Bauvorhaben relevanten Tiefen nicht vorhanden. Eine gezielte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser wird beim aktuellen Kenntnisstand der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich sein (Alle Angaben aus: Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse beim „Neubau von 8 Reihenhäusern Zschochersche Straße/Industriestraße, Leipzig. Beratende Ingenieure, 13.01.2006 und Orientierende Untersuchung ... in 04229 Leipzig, Zschochersche Straße 60, BGI AG Leipzig, 15.08.2005.)

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der Aufschüttungen im Gebiet wird die Versickerungsleistung trotz der sehr geringen Oberflächenversiegelung als ge-

ring eingeschätzt. Der Standort ist für die Versickerung und Grundwasserneubildung ungeeignet.

Luft / Klima: Das Plangebiet befindet sich in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich (Stadtklima) mit hohen Tages- und Nachttemperaturen, geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte und stark reduziertem Luftaustausch, der bioklimatisch als belastend eingestuft wird (Stellungnahme SG GO-Planung 02.02.2006). Die im Gebiet vorhandene Vegetation trägt zur Frisch- und Kaltluftproduktion in geringem Umfang bei.

Landschaft: Die ebene Fläche ist mit einer Wiese bestanden, in der sich Hochstauden (Goldrute, Rainfarn, Beifuß) u.a.) ausbreiten. Die nicht eingezäunte Fläche ist sowohl von der Zschocherschen Straße als auch vom Radweg aus betretbar, der im Süden an das Gebiet grenzt. Es befindet sich kaum Müll auf der Fläche, sie macht keinen verwahrlosten Eindruck. Zusammen mit der südlich angrenzenden Wiese bildet die Fläche einen größeren offenen Bereich im überwiegend dicht bebauten Stadtteil. Über den Radweg ist die Fläche erlebbar und wird wahrscheinlich von Kinder als Spielfläche genutzt. Im Bestand weist das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild einen mittleren Wert und hinsichtlich der Erholungs-/ Freizeitnutzung einen mittleren bis hohen Wert auf.

Menschen: Derzeit befinden sich im Geltungsbereich keine Nutzungen. Somit sind weder Wohnungen noch Arbeitsplätze vorhanden. Die Anzahl der benachbarten Anwohner wird auf 100 bis 120 Personen geschätzt. Gewerbliche Nutzungen (überwiegend Büros) befinden sich an der Zschocherschen Straße, von denen keine Lärmbelastungen ausgehen. Das Plangebiet ist jedoch hohen Verkehrsimmissionen durch die stark befahrene (15.000 KFZ/24h und Straßenbahn), nur ca. 17 m entfernte Zschochersche Straße und die Lücken in der Straßenrandbebauung ausgesetzt.

Aus dem Sicherheitsgutachten für das Gelände der Purin-Chemie GmbH „Naumburger Straße 10“ vom 15. März 1998, ergeben sich aufgrund der vorhandenen Brand- und Explosionsgefahr sowie der toxischen Gefährdung durch Schadstofffreisetzung oder Rauchgas die folgenden Mindestabstände für Wohnbebauungen von der Grundstücksgrenze des Betriebes:

- Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 10 m: 23 m,
- Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 15 m: 28 m,
- keine Balkone bis zu einem Abstand von: 32 m.

(Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 20.01.2006).

Kultur und sonstige Sachgüter: Es sind keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt

7.5 Entwicklungsprognose

Bei **Nichtdurchführung der Planung** und Entwicklung des Gebiets im Rahmen der baurechtlichen Situation (§ 34 BauGB) könnten maximal 2.190 m² der Fläche 2-4-stöckig bebaut bzw. versiegelt werden und als Mischgebiet genutzt werden. Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter wären zu erwarten:

Flora und Fauna: Verlust von maximal 2.190 m² Vegetationsfläche und Lebensraum, Verlust des Trittsteinbiotops, keine Regelungen zu Art und Qualität von Anpflanzungen

Boden: Verhinderung der Bodenneubildung auf maximal 2.190 m² Fläche wegen möglicher Versiegelung.

Wasser: Verhinderung der Versickerung und Grundwasserneubildung wegen Versiegelung von maximal 2.190 m² Fläche. Höhere potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch mögliche gewerbliche Nutzung.

Luft / Klima: Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktion wegen Verlust von maximal 2.190 m² Vegetationsfläche. Verstärkung der Überwärmung des Gebiets durch Neuversiegelung. Zusätzliche Produktion von luftbelastenden Schadstoffen bei möglicher gewerblicher Nutzung.

Landschaft: Entwicklung eines Mischgebiets ohne stadträumliche Qualitäten und ohne Freizeit- und Erholungswert.

Menschen: Lärmbelastungen durch mögliche gewerbliche Nutzung für angrenzende Wohnnutzungen wären nicht auszuschließen.

Bei **Durchführung der Planung** können maximal 1.826 m² der Fläche bebaut bzw. versiegelt werden. Der Verlust an Vegetationsfläche wäre demnach um ca. 364 m² geringer als bei Nutzung des bestehenden Baurechts. Darüber hinaus wären mit der Umsetzung der Planung folgende Auswirkungen zu erwarten:

Flora und Fauna: Verlust von maximal 1.770 m² Vegetationsfläche und Lebensraum, Verlust des Trittsteinbiotops. Entwicklung gärtnerisch genutzter Vegetationsbestände.

Boden: Verhinderung der Bodenneubildung auf maximal 1.770 m² Fläche wegen möglicher Versiegelung. Entwicklung von Gartenböden (Hortisole) auf den unversiegelten, gärtnerisch genutzten Flächen.

Wasser: Verhinderung der Versickerung und Grundwasserneubildung wegen Versiegelung von maximal 1.770 m² Fläche.

Luft / Klima: Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktion wegen Verlust von maximal 1.770 m² Vegetationsfläche. Verstärkung der Überwärmung des Gebiets durch Neuversiegelung.

Landschaft: Entwicklung eines Wohngebiets mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die Bewohner.

Insgesamt fallen die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung des Bebauungsplans deutlich geringer aus als bei Nutzung des bestehenden Baurechts.

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

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

- Begrenzung der Versiegelung auf maximal 1.770 m² durch exakt den geplanten Baukörpern angepasste Baulinien,
- Begrünung von mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten, mittelkronigen Laubbaums (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche,
- Begrünung der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Hecke und insgesamt sechs mittelkronigen Bäumen
- Begrünung der Vorgartenbereiche mit jeweils einem kleinkronigen Baum oder Strauch,
- Errichtung einer Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze,
- Passive Schallschutzmaßnahmen
- Fassadenbegrünung.

7.7 Zusammenfassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung von acht Reihenhäusern im Stadtteil Plagwitz auf einer insgesamt 2.740 m² großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei die bestehende baurechtliche Situation aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB). In Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Menschen ist der Standort als stark vorbelastet einzustufen. Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine deutliche Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf alle Schutzgüter, da die künftige Versiegelung unterhalb der derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässigen Versiegelung liegt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit

Die benachbarten Anwohner und der Bürgerverein Pro Plagwitz wurden frühzeitig durch den Vorhabenträger in die Planung einbezogen.

Die möglicherweise betroffene Öffentlichkeit (benachbarte Anwohner, Einladung als Wurfsendung) wurde am 13.04.06 in einer vom Vorhabenträger organisierten öffentlichen Veranstaltung im Vereinshaus „Wasserstadt e. V.“ Industriestraße, Leipzig frühzeitig über das beabsichtigte Vorhaben und die städtebaulichen Ziele der Planung in Kenntnis gesetzt. Neben den Vertretern des Vorhabenträgers und den beteiligten Planungsbüros war ein Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes sowie ca. 16 benachbarte Anwohner und Anwohnerinnen erschienen. Dabei wurden die Anwesenden durch den Vertreter des Stadtplanungsamtes zum bisherigen und künftigen Planverfahren informiert und durch die Vertreter des Vorhabenträgers das beabsichtigte Vorhaben erläutert sowie Gelegenheit gegeben, die vorgestellte Planung zu erörtern.

Neben allgemeinen Fragen zu den Eigentumsverhältnissen und zum zeitlichen Rahmen des Vorhabens wurde die Erschließungsstraße und die beabsichtigte Errichtung der 6 Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze hinterfragt, da durch diese die Erholungsfunktion der daran angrenzenden Grundstücksflächen beeinträchtigt werden würde. Im Ergebnis wurde die Anzahl der Stellplätze auf 4 verringert und zudem die Anpflanzung einer Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze zugesagt.

Der Bürgerverein Pro Plagwitz sowie der Stadtbezirksbeirat Südwest wurden durch den Vorhabenträger mit Schreiben vom 20.03.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Beide gaben keine Stellungnahme ab.

8.2 Frühzeitige Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der wichtigsten von dieser Planung berührten TöB als wichtig erachtet und vom Vorhabenträger durchgeführt. Die TöB wurden vom Vorhabenträger mit Schreiben vom 20.03.2006 über die Planung unterrichtet. Insgesamt wurden 7 TöB beteiligt. Das Landesamt für Denkmalpflege und die Stadtreinigung Leipzig GmbH gaben keine Stellungnahme ab. Das Regierungspräsidium Leipzig, Abteilung 7 - Arbeitsschutz nahm die übergebene Planung ohne Anregungen zur Kenntnis. Die übrigen eingegangenen Stellungnahmen enthielten entweder Hinweise die bereits berücksichtigt waren oder die im weiteren Planverfahren noch berücksichtigt werden. Insbesondere betrifft dies Hinweise

- zur Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken,

- zum Immissionsschutz und
- zu den Altlasten- und Bodenuntersuchungen.

Der Hinweis des Landesamtes für Archäologie (Meldepflicht von Bodenfunden) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.01. - 15.02.2007 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden in **2 Stellungnahmen** durch insgesamt 11 Bürger Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. In die Abwägung eingestellt und in der weiteren Planung **berücksichtigt** wurden die nachfolgenden Anregungen aus diesen Stellungnahmen:

- Korrektur der Flächenbilanzierung und der darin enthaltenen Ungenauigkeiten
- Prüfung der möglichen Verschattung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke

Die Berücksichtigung dieser Anregungen hatte lediglich eine Änderung bzw. Ergänzung der Begründung in den Kapiteln 12.2.1 und 14 zur Folge.

In die Abwägung eingestellt und in der weiteren Planung aus den dargelegten Gründen **nicht berücksichtigt** wurden die nachfolgenden Anregungen:

- Die Größe des Geltungsbereiches sei zu klein bemessen und stehe im ungeklärten Widerspruch zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 22.
Gründe: Das Verhältnis zum B.-Plan Nr. 22 (Aufstellungsbeschluss) wird unter Punkt 6.1.4 dargelegt.
- Die Aussagen zur Eigenart der näheren Umgebung und dem daraus abgeleiteten zulässigen Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB seien nicht zutreffend.
Gründe: Die Größe der näheren Umgebung und deren Eigenart ist Maßstab für die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens. Hierbei sind die weniger als 100m entfernt liegenden, vollständig versiegelten gewerblichen Flächen ebenso in die Betrachtung einzustellen, wie die unmittelbar angrenzenden gering versiegelten Grundstücke der Stadthäuser an der Industriestraße oder der Mehrfamilienhäuser in der Zschocherschen Straße (siehe dazu Kap. 5.2 und 6.1.5).
- Es bestehe ein aufzuhebender Widerspruch zwischen der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse (II) in der Planzeichnung Teil A und der Beschreibung des Vorhabens (III) sowie auch zwischen den beabsichtigten Pflanzmaßnahmen (Lageplan unter Punkt 9 der Begründung) und den grünordnerischen Festsetzungen der Planzeichnung Teil A.
Gründe: Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse im Teil A „Planzeichnung wird durch eine textliche Festsetzung unter Teil B „Text“ ergänzt. Somit besteht kein Widerspruch zwischen Planinhalt und Begründung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse. Im Teil B „Text“ sind unter den Punkten 1.5.2 und 1.9 die Pflanzmaßnahmen abschließend geregelt. Eine darüber hinaus gehende Regelung ist nicht Inhalt des Planverfahrens. Die Abbildung „Lageplan“ unter Punkt 9 der Begründung dient lediglich der Veranschaulichung einer möglichen Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen.
- Es seien gemäß dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) größere Abstände von Heckenpflanzungen zur Grundstücksgrenze festzusetzen.
Gründe: Die gem. SächsNRG einzuhaltenden Abstände gelten gem. § 3 SächsNRG nur, soweit keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. In diesem Fall werden aber mit dem Bebauungsplan als Ortssatzung spezielle öffentlich rechtliche Vorschriften erlassen. Durch die beabsichtigte Anpflanzung einer bis zu 1,60m hohen Hecke mit 40 cm Grenzabstand von der Mitte der Sträucher bzw. mittelkroniger Bäume mit einem Stammabstand von 1,50 m von der Grenze werden zudem keine höheren Belastungen er-

zeugt, als durch vergleichbar zulässige Pflanzungen (1,80 m hohe Hecke in 0,50 m Abstand und großkronige Bäume in 2,00 m Abstand) nach SächsNRG. Durch die zwingende Festsetzung einer Hecke wird zudem eine üblicherweise zulässige und optisch belastendere massive Einfriedung (Mauer) mit 1,80 m Höhe an der Grenze ausgeschlossen.

Die nachfolgenden Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt, **waren** aber in der Planung an den angeführten Stellen **bereits berücksichtigt** und führten daher nicht zu einer Änderung der Planung:

- Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB werde ungerechtfertigt angewendet.
Siehe dazu Kap. 4 der Begründung.
- Die Planung widerspreche den Zielen des Landschaftsplanes, des Konzeptionellen Stadtteilplanes „Leipziger Westen“ (KSP West) und des Stadtentwicklungsplanes „Gewerbliche Bauflächen“ (Step Gewerbe).
Siehe dazu Kap. 6 der Begründung.
- Es sollte ein Grünordnungsplan erarbeitet werden
Siehe dazu Kap. 7.2.2 der Begründung.
- Reduzierung der Stellplatzzahl im Plangebiet.
Siehe dazu Kap. 12.4 der Begründung.
- Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet (Auffüllungen mit hohen Bauschuttanteilen und Kontaminationen) seien mit der festgesetzten Versickerung des anfallenden Regenwassers unvereinbar.
Siehe dazu Kap. 5 und 7.4 der Begründung.
- Forderung zur Nachbeprobung hinsichtlich der vor Ort vorhandenen Altlasten.
Siehe dazu Kap. 5.4 und 7.4 der Begründung.

Der Ökolöwe, der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie der Bürgerverein Pro Plagwitz e.V. als zu beteiligende Dritte wurden mit Schreiben vom 16.01.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt. Sie gaben keine Stellungnahme ab.

Fazit: In der weiteren Planung werden durch die Fortschreibung, Ergänzung und Klarstellung der einzelnen Sachverhalte in den schon in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Kapiteln weder die Grundzüge der Planung noch andere Betroffene berührt, so dass eine Änderung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

8.4 Beteiligung der Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen TöB auf der Grundlage des § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 14 TöB mit Schreiben vom 16.01.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

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

Der Regionale Planungsverband Westsachsen, die Stadtwerke Leipzig GmbH, das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie (Abt. 5 Geologie, Ref. 23 Immissionsschutz und Ref. 25 Natürliche Radioaktivität), die Bundesnetzagentur und die GDMcom. Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Regierungspräsidium Leipzig, Abt. Arbeitsschutz gaben keine Stellungnahme ab.

Berücksichtigte Hinweise der TöB

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen:

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Die Begründung wird unter Punkt 5.7 dahingehend ergänzt, dass die Ableitung des Regenwassers der Grundstücke sowie der Anliegerstraße auf 14l/s begrenzt wurde.

Landesamt für Archäologie

Der Hinweis auf durchzuführende archäologische Grabungen wird unter Anhang I. Hinweise Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung. Der Vorhabenträger wurde über den Sachverhalt informiert.

Regierungspräsidium Leipzig

Eine Überprüfung der erforderlichen Sicherheitsabstände der geplanten Wohnbebauung zum Betriebsgelände der PURIN-Chemie GmbH ergab, die vorgeschriebenen Mindestabstände aus dem Sicherheitsgutachten eingehalten wird, so dass eine toxische Gefährdung der Anwohner ausgeschlossen werden kann (siehe dazu Kap. 12.3.2 der Begründung).

Die Planunterlagen wurden durch Ausführungen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers auf Dachflächen unter Beachtung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse ergänzt (siehe dazu Kap. 5.7 der Begründung).

Die Ausführungen unter Punkt 7.3 der Begründung bzgl. der Festsetzung einer Grundflächenzahl wurden korrigiert und klargestellt.

Die Ausführungen unter Punkt 5.9 der Begründung wurden entsprechend dem Ergebnis der überarbeiteten Schallimmissionsprognose (SIP) neu formuliert und entsprechen nunmehr der Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose vom 11.10.2006.

Hinsichtlich der in der Schallimmissionsprognose nicht berücksichtigten Prognoseverkehrsstärke der Zschocherschen Straße ist festzustellen, dass der Stadt Leipzig keine gesicherte Untersuchungen vorliegen. Ein angenommener Prognosewert von 13100 KFZ/Tag (Quelle: Amtes für Verkehrsplanung, Stadt Leipzig) führt dazu, dass lediglich am Immissionsort 1 im EG eine Pegelüberschreitung um 0,1 dB des nächtlichen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (49 dB) festzustellen ist. Diese geringfügige Pegeländerung hat jedoch keine Auswirkungen auf die ohnehin geplanten Schallschutzmaßnahmen.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden ausschließlich berechnet. Zusätzlich wurde während der Zählungen auch ein Messgerät laufen gelassen um zusätzlich prüfen zu können, wie bedeutsam die Berechnungen im Sinne der Betroffenen sind. Es ist im Gutachten deshalb nicht nur das formal Notwendige, sondern auch das darüber Hinausgehende dargestellt worden.

Stadtreinigung Leipzig

Die Begründung wurde unter Punkt 8.2 korrigiert. Die Stadtreinigung hat in einer Stellungnahme vom April 2006 an das für die Planung der Außenanlagen zuständige Büro die beabsichtigte Erschließung (Wendehammer und Breite der Zufahrt) bestätigt.

Nicht berücksichtigte Hinweise der TÖB

Die nachfolgenden mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Inhalten des Planes und / oder seiner Begründung.

Polizeidirektion Leipzig

Die geforderte Anbindung des Plangebietes über den südlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg wurde nicht berücksichtigt, da sich die Qualität der neuen Wohngebäude zum wesentlichen Teil aus den Südgärten und dem vorgelagerten Fuß-

und Radweg entwickelt. Zudem wurde der Fuß- und Radweg mittels Städtebaufördermitteln des Sanierungsgebietes Leipzig - Plagwitz hergestellt und unterliegt somit einer mindestens 10 jährigen Zweckbindung. Weiterhin entspricht die Frequentierung des Plangebietes durch den Anliegerverkehr nur einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus, so dass keine kritische Zufahrtssituation geschaffen wird.

Die geforderte Aufweitung der Einmündung in die Zschochersche Straße auf 5,00m wird nicht berücksichtigt, da eine Verbreiterung ohne Eingriffe in Fremdgrundstücke nicht möglich ist. Zudem ist sie mit ca. 4,50m deutlich breiter als gewöhnliche Durchfahrten in Straßen begleitenden Gebäuden und wegen der geringen Frequentierung des Plangebietes die Wahrscheinlichkeit des gleichzeitiges Ein- und Ausfahren zweier Fahrzeuge als sehr gering einzustufen.

Regierungspräsidium Leipzig

Die Forderung in der Industriestraße in der Schallimmissionsprognose auch LKW Verkehr zu berücksichtigen wird nicht berücksichtigt. Für die Industriestraße liegen der Stadt Leipzig keine Verkehrsdaten vor. Während einer Zählung an einem Werktag zwischen 14 und 16 Uhr wurde kein LKW gezählt. Aufgrund der Stellungnahme des RP wurde am 27.02.2007 über einen Zeitraum von 14.00 bis 18.00 Uhr erneut eine Zählung vorgenommen. Es passierte ebenfalls kein LKW über 2,8 Tonnen die Straße, so dass weiterhin der LKW-Anteil unberücksichtigt bleibt. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass wegen des schmalen Querschnitts in der Industriestraße nur sehr langsam gefahren werden kann, vom Gutachter dennoch eine Geschwindigkeit von 50 km/h angesetzt wurde und die Industriestraße damit bereits sehr hoch bewertet ist.

Die Forderung das Plangebiet als Mischgebiet einzustufen und damit höhere Orientierungs- und Grenzwerte anzusetzen, wird nicht berücksichtigt, da es planerische Zielstellung ist, im Bereich des vB.-Plans ein Wohngebiet zu realisieren und damit einen verbesserten Schallschutz durch Einhaltung geringerer Grenzwerte anzustreben.

Für den Immissionsort 7 dürften im EG und 1.OG nicht zwei unterschiedliche Immissionsorte dargestellt werden. Diese Forderung wird nicht berücksichtigt, da am angegebenen Ort im EG eine Garage ist, wodurch der Immissionsort 7 im EG verschoben werden muss (Garagen dürfen keine Immissionsorte sein). Ein Bedarf zur Überarbeitung der Schallimmissionsprognose wird nicht gesehen.

In der Planung bereits berücksichtigte Hinweise der TöB

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

Gewährleistung des Einfügens der beabsichtigte Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur und der Nichtbeeinträchtigung des Landschaftsbildes (siehe dazu Kap. 5.1, 5.2 und 6.1.5 der Begründung).

Regierungspräsidium Leipzig

Für die Straßenbahn in der Zschocherschen Straße sei ein Schienenbonus von 5dB in die Schallimmissionsprognose aufzunehmen. Das war bereits dadurch berücksichtigt, dass der notwendige Zuschlag von 5 dB für in feste Fahrbahnen eingebettete Gleise ebenfalls nicht berücksichtigt wurde, so dass sich beide Faktoren aufheben und in den Ergebnissen keine Änderungen erfolgen würden (vgl. Punkt 6.3 der Schallimmissionsprognose). Weiterhin war die Forderung berücksichtigt, bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zum Ausgleich geeignete Maßnahmen vorzuschlagen. Diesbezüglich enthielt der B-Plan bereits entsprechende Festsetzungen.

Fazit: In der weiteren Planung werden durch die Fortschreibung, Ergänzung und Klarstellung der einzelnen Sachverhalte in den schon in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen

Kapiteln weder die Grundzüge der Planung noch andere Betroffene berührt, so dass eine Änderung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

9. Städtebauliches Konzept

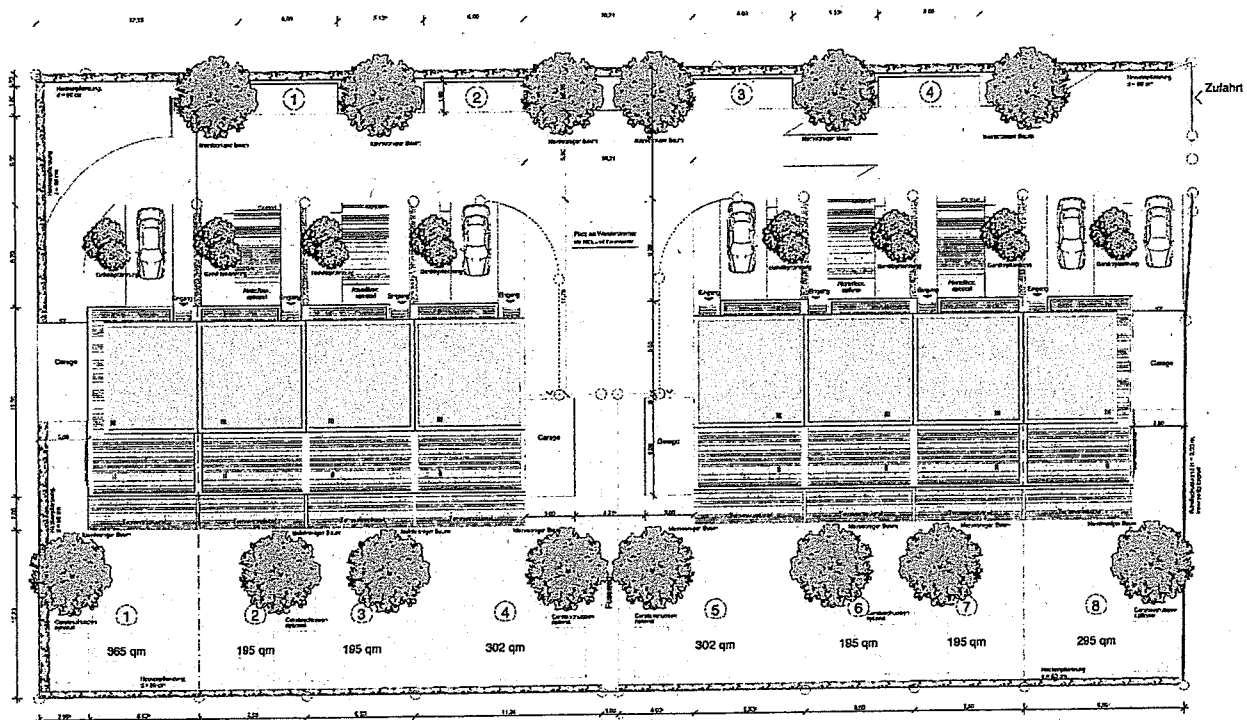
Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Grundstück soll in 8 Grundstücke parzelliert werden, auf denen dann 2 Hausgruppen zu je 4 Einheiten errichtet werden sollen. Die Stadthäuser sollen bis zu III-geschossig errichtet werden, wobei das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet wird. An der Südseite der Gebäude werden Terrassen mit Sichtschutzelementen errichtet. Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten erhalten die Hausgruppen einen einheitlichen, farblich gedeckten Endanstrich.

Jeder Gebäudeeinheit wird 1 Stellplatz als Carport zugeordnet, der sich auf der Nordseite der Gebäude befindet. Zusätzlich erhalten die Reihenhendhäuser jeweils eine Garage an den Stirnseiten der Gebäude. Der zweite Stellplatz für die Reihennittelhäuser befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Carports erhalten eine Holzleistenverkleidung.

Erschließungskonzept

Grundsätzlich erfolgt die Erschließung der Grundstücke über eine Privatstraße die in die Zschochersche Straße mündet. Die Privatstraße ist ausreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch die Stadtreinigung und die Feuerwehr zu gewährleisten. Ein mittig zwischen den Hausgruppen liegender Fußweg verbindet das Plangebiet mit dem südlich angrenzenden Radweg auf den ehemaligen Gleisanlagen.



Lageplan

Zwischen dem Vorhabenträger und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH wurde eine Kleinerschließungsvereinbarung (Nr. 1170/2005) zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes abgeschlossen. Die Versorgung der Grundstücke erfolgt künftig über eine ca. 90m lange neu zu verlegende Trinkwasserleitung (PE-HD 90 x 5,4mm). Zur Abwasserversorgung der Grundstücke

sowie zur Ableitung des auf der Anliegerstraße anfallenden Regenwassers ist eine Mischwasserleitung DN 250 PP-Vollwandrohr auf ca. 82 m Länge neu zu verlegen. Die Abwasserentsorgung der einzelnen Grundstücke bzw. die Zuleitung zur künftigen öffentlichen Mischwasserleitung in der Anliegerstraße erfolgt über privat zu betreibende Sammelleitungen. Die Ableitung des in den Grundstücken und auf der Anliegerstraße anfallenden Regenwassers wurde auf 14l/s begrenzt. Über die umliegenden Hydranten des öffentlichen Netzes können 48m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Grünkonzept

Das Plangebiet soll standorttypisch begrünt werden. Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße sorgen für ein harmonisches und unverwechselbares Erscheinungsbild der Wohnanlage. Gegenüber den angrenzenden Nutzungen wird die Wohnanlage durch eine Heckenpflanzung abgeschirmt. Die von Bebauungen freizuhaltenden Gartenflächen sind zu begrünen.

C. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch die Nordseite der Flurstücke 287/2 und 287/4 begrenzt. Im Osten wird es durch die östliche Grenze des Flurstückes 287/4 sowie die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 287/3 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Flurstückes 287/2 begrenzt und im Westen durch die westliche Grenze desselben Flurstückes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 287/2 und 287/4 der Gemarkung Plagwitz mit einer Gesamtfläche von ca. 0,28 ha.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht nur aus einem Baugebiet „Wohnen“. Eine andere Gliederung z.B. in verschiedene Baugebiete ist aufgrund der für das Plangebiet einheitlichen Zielstellung des Bebauungsplanes - Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Stadthausstandortes - nicht erforderlich. Darüber hinaus ist es wegen des begrenzten Kreises der durch die Erschließungsanlagen Begünstigten nicht erforderlich, das Plangebiet in Baugebiete und Straßenverkehrsflächen zu gliedern.

Das Baugebiet ist gegliedert in:

- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist
- eine Fläche, die mit Gehrechten zu belasten ist und
- verschiedene Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

12. Baugebiet

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1. Gebietstyp

*Für das Baugebiet wird als Art der Nutzung „Wohnen“ festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)*

Begründung:

Abweichend von den Bestimmungen des § 1 Abs.2 BauNVO wird keines der Baugebiete gem. § 2 bis 10 BauNVO, sondern lediglich ein Baugebiet „Wohnen“ festgesetzt.

Entsprechend § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde „... bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden“, d.h. der Gemeinde wird die Freiheit eingeräumt, von den Vorschriften der BauNVO abzuweichen und eigene Planungsinstrumente zu entwickeln. Der Rückgriff auf die Festsetzungsinhalte der BauNVO stellt dabei lediglich eine Option dar, die von der Gemeinde nicht ergriffen bzw. angewendet werden muss.

Mit dieser Festsetzung wird der vom Vorhabenträger für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt. Sie ist damit eindeutig auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet und berücksichtigt die direkte Nachbarschaft des Plangebietes zu den Stadthäusern an der Industriestraße und seiner rückwärtigen Lage zu den Wohn- und Geschäftshäusern an der Zschocherschen Straße.

Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck der Flächen klargestellt, planungsrechtlich gesichert und die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens gesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

12.1.2. Feinsteuerung

*Innerhalb des Baugebietes „Wohnen“ sind nur Wohngebäude sowie die übrigen, entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen baulichen Anlagen zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.1)*

*In den Wohngebäuden sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.2)*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen die zulässigen Nutzungen im Baugebiet eindeutig bestimmt werden. Dies dient dem Ziel, im Plangebiet nur die beabsichtigten Wohngebäude sowie die übrigen baulichen Anlagen, wie Carport oder Garagen zuzulassen.

Zusätzlich soll die Möglichkeit bestehen, für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, einzelne Räume ihrer Häuser für diese Tätigkeit zu nutzen. Damit wird in besonderer Weise den sich verändernden Berufsbildern unserer Zeit entsprochen und die Grundlage für eine flexible Nutzung einzelner Räume innerhalb der Gebäude gelegt.

Mit dieser Festsetzung soll das Baugebiet dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein. Sonstige, im Übrigen wohngebietsverträgliche Nutzungen werden ausgeschlossen, um zusätzliche Störungen durch den sonst zu erwartenden Anliegerverkehr auf die benachbarten Grundstücke zu vermeiden. Darüber hinaus ist für andere Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet selbst kein Bedarf erkennbar bzw. ist dieser in der Umgebung bereits abgedeckt.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Zahl der Vollgeschosse

*Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2.1)*

Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist ein weiteres Vollgeschoss dann zulässig, wenn dieses Geschoss als Staffelgeschoss errichtet wird, dessen Fassade auf der Nordseite mindestens 0,5 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und auf der Südseite mindestens 3 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2.1)

Begründung:

Abweichend von den Bestimmungen des § 16 Abs.3 BauNVO, in welchem gefordert wird, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen und „... stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlage (GR) festzusetzen ist ...“, wird hier vorliegend das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig bestimmt.

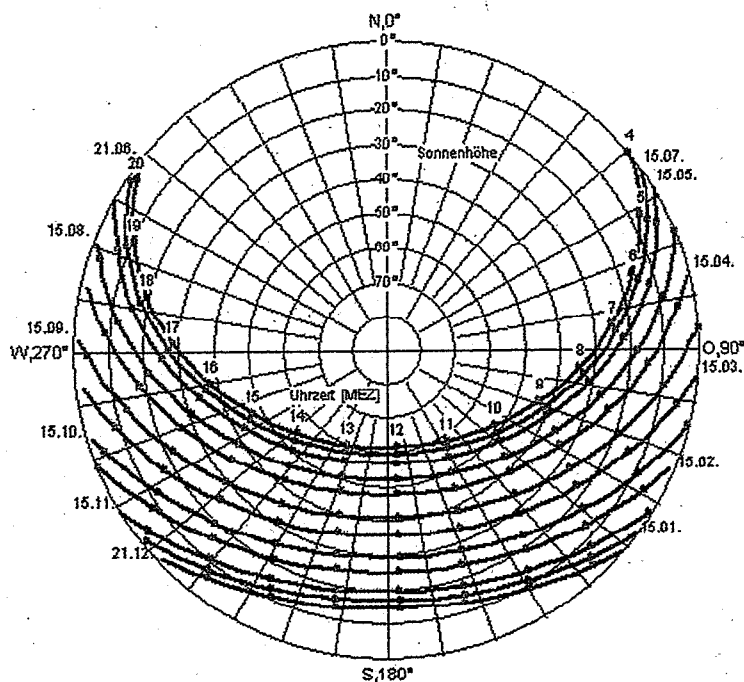
Grundlage dafür ist § 12 (3) BauGB, wonach der Gemeinde die Freiheit eingeräumt wird, von den Vorschriften der BauNVO abzuweichen und eigene Planungsinstrumente zu entwickeln (siehe dazu auch Punkt 12.1).

Die festgesetzte Anzahl von zwei Vollgeschossen und einem weiteren Vollgeschoss, dass als Staffelgeschoss ausgebildet sein muss, sichert das der vorliegenden Bebauungsplanung zugrunde liegende Baukonzept des Vorhabenträgers planungsrechtlich ab.

Die Höhe der Gebäude spiegelt dabei die in der Umgebung vorhandenen Höhen der benachbarten Wohngebäude wider. Die als Staffelgeschoss auszuführenden dritten Vollgeschosse erlauben einerseits die Anlage einer Dachterrasse, wodurch die Wohnqualität noch gesteigert werden kann. Andererseits wird durch das Zurückspringen des obersten Geschosses die optisch wirksame Höhe des Gebäudes verringert, dessen Schattenwirkung, insbesondere für die nördlich angrenzenden Grundstücke reduziert und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Bei einer angenommenen Gebäudehöhe von ca. 8,50m und einem Rücksprung des oberen Geschosses entsprechend der Festsetzung 1.2.1 kann davon ausgegangen werden, dass die Gartenflächen der nördlich angrenzenden Grundstücke zwischen Ende Februar und Mitte Oktober zum Zeitpunkt des Sonnenhöchststandes um die Mittagszeit nicht verschattet werden. Zwischen Mitte April und Mitte September fällt auf die Gartenflächen der nördlich angrenzenden Grundstücke wenigstens in der Zeit von 10 - 15 Uhr kein Schatten, der durch die Stadthäuser verursacht werden würde. In diesem Zeitraum beträgt der Sonnenstand mehr als 30 Grad über dem Horizont. Zum Zeitpunkt der Wintersonnenwende (um den 21. Dezember) beträgt der Sonnenhöchststand nur etwa 15 Grad über dem Horizont, so dass die Gartenflächen vollständig verschattet sind. Der Abstand zwischen den Gebäuden an der Industriestraße und den geplanten Stadthäusern von ca. 29,0 m gewährleistet aber, dass auch im Winterhalbjahr eine Belichtung der Erdgeschosszonen möglich ist (vgl. dazu nachfolgendes Diagramm zur Sonnenstandsberechnung)

Leipzig, 06.03.2007



© 2004 Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe

Ver. 2.1 22.09.04

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Abt. Stadtklimatologie

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend § 9 Abs.1 BauGB durch Baulinien (i.S. § 23 Abs.1 BauNVO) festgesetzt (siehe hierzu Punkt 12.3.2).

12.2.2 Höhe der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze

*Die Oberkante der an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Garage ist auf max. 2,00m begrenzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 287/2.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2.2)*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die zu errichtende Garage die an dieser Stelle zwingend zu errichtende 2,00m hohe Lärmschutzwand (siehe dazu Kap. 12.7.2) nicht überragt. Die Errichtung einer Wand mit einer max. Höhe von 2,00m ist entsprechend der Vorbewertung durch die Landesbauordnung (§ 6 Abs. 7 SächsBO) innerhalb von Abstandsflächen von Gebäuden sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass für das benachbarte Flurstück 287/3 die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen, insbesondere die Belichtung und Besonnung der entsprechenden Räume eingehalten wird.

Mit dieser Festsetzung soll weiterhin sichergestellt werden, dass die bauordnungsrechtlich max. zulässige Länge von 9,00m für andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen von Gebäuden sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (§ 6 Abs. 7 SächsBO) ausschließlich durch die Erhöhung der Schallschutzwand im Bereich LW 2 ausgeschöpft wird (siehe dazu Kap. 12.7.2).

Die Festsetzung der Oberkante für die zu errichtende Garage erlaubt bei entsprechenden konstruktiven Maßnahmen z.B. Absenken des Garagenbodens unter die vorhandene Geländehöhe

auch die Einhaltung einer lichten Höhe der Garage (2,00m) entsprechend der Sächsischen Garagenverordnung (SächsGarVO).

12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

*Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 3.1)*

*Im Plangebiet sind nur Hausgruppen zulässig, die aus 4 Gebäuden bestehen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.1)*

Begründung:

Mit diesen beiden Festsetzungen soll das beabsichtigte Vorhaben, die Errichtung zweier Hausgruppen mit je 4 Gebäudeeinheiten planungsrechtlich gesichert und die Grundlage dafür gelegt werden, zusätzliche Angebote an innerstädtischen Wohneigentum in kosten- und flächensparenden Bauweise mit relativ großzügigen Gartenflächen anbieten zu können.

Mit diesen Festsetzungen soll auch eine städtebaulich beabsichtigte Kompaktheit der beabsichtigten Bebauung sichergestellt werden um unerwünschte zu geringe bauliche Dichten in den innerstädtischen Bereichen zu vermeiden.

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 3.2)*

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien begrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich konkret an der beabsichtigten Gebäudestellung sowie an den beabsichtigten Außenmaßen der Gebäude und sollen eine angemessene Bebauung des zur Verfügung stehenden Grundstückes sichern, ohne die bestehende und angestrebte städtebauliche Ordnung im weiteren Umkreis aufzugeben. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern dabei einerseits die maximalen Grundflächen der Gebäude und andererseits einen angemessen großen nicht überbaubaren Freibereich im Süden des Plangebietes.

Zu diesem Zweck werden zwei Baufenster aus Baulinien mit einer Breite von 26,30 m und einer Tiefe von 11,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster sollen die zu Hausgruppen zusammengefügte Wohngebäude liegen.

Die äußere Begrenzung der Baufenster durch Baulinien soll die städtebauliche Ordnung im Plangebiet sicherstellen. Dazu gehört, dass durch die festgesetzten Baulinien gewährleistet ist, dass

1. die Fassaden der Gebäude in einer Flucht verlaufen,
2. die Wendeanlage baulich gefasst wird und
3. die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt sind.

Die Baufenster wurden so festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände von 3 m zu den östlich und westlich angrenzenden Grundstücken gewährleistet und somit die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten werden. Insbesondere gilt dies für die ausreichende Belichtung der Erdgeschosszone des Gebäudes Zschochersche Straße 60. Darüber hinaus ergaben sich aus dem Sicherheitsgutachten für das Gelände der Purin-Chemie GmbH, Naumburger Straße 10 (Flurstück 327/2), vom 15. März 1998, zur vorhandenen Brand- und Explosionsgefahr sowie zur toxischen Gefährdung

durch Schadstofffreisetzung oder Rauchgase die folgenden Mindestabstände für Wohnbebauung die von der Grundstücksgrenze des Betriebes einzuhalten sind:

- | | |
|--|-------|
| - Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 10 m: | 23 m, |
| - Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 15 m: | 28 m, |
| - keine Balkone bis zu einem Abstand von: | 32 m. |

Der Abstand zwischen von der Grenze der Stadthausgrundstück (Südwest-Ecke) zu der diesem Punkt am nächstgelegenen Grundstücksgrenze der Purin-Chemie GmbH (Nordost-Ecke) beträgt ca. 36,00 m. Der Abstand zwischen der zur nächstgelegenen Terrasse (Haus 1) und der nächstgelegenen Grundstücksgrenze der Purin-Chemie GmbH (Nordost-Ecke) beträgt ca. 45,00m. Mit den festgesetzten Baufenstern werden damit die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten, so dass eine toxische Gefährdung der Anwohner ausgeschlossen werden kann. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt werden.

12.3.3 nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind angrenzend an die südlichen Baulinien Terrassen mit Sichtschutz (Höhe 2,00m) bis zu einer Tiefe von 3,50m zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.2)

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.3)

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen soll die Zulässigkeit der Terrassen und auch der übrigen Nebenanlagen wie Carport, Garage oder Geräteschuppen deren Lage im übrigen durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt ist, planungsrechtlich gesichert werden. Diese Festsetzungen dienen im weiteren dazu, eine unnötige bzw. die zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet durch eine Vielzahl von Nebenanlagen zu vermeiden (siehe dazu auch Punkt 12.4).

12.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

12.4.1 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.4)

Innerhalb der mit 'St' (Stellplätze) bezeichneten Fläche für Stellplätze sind max. 4 voneinander getrennte Stellplätze zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.1)

Innerhalb der mit 'Cp' (Carports) bezeichneten Fläche für Garagen sind ausschließlich offene Garagen zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.2)

Begründung:

Im Bebauungsplan werden Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit dem Ziel festgesetzt, die genaue Lage dieser notwendigen Anlagen abschließend zu regeln. Mit dieser Festsetzung soll auch einer ungesteuerten Errichtung dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere in den Vorgartenzonen entgegengewirkt werden um so ein harmonisches Gesamtbild des beabsichtigten Vorhabens zu erreichen.

Mit der ergänzenden Festsetzungen zur Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Fläche lediglich 4 Stellplätze angelegt werden um so eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Gartenbereich weitgehend zu vermeiden. Zugleich

wird durch die Ausführung einzelner getrennt voneinander errichteter Parktaschen die Anpflanzung der Bäume ermöglicht, welche gem. Festsetzung 1.9.3 innerhalb einer 6 m² großen offenen Bodenfläche innerhalb der Flächen für Stellplätze anzupflanzen sind (s.a. Kap. 13.2 der Begründung).

Mit der Festsetzung zur Ausführung der Carports als offene Garagen wird sichergestellt, dass diese im Vorgartenbereich liegenden baulichen Anlagen einheitlich gestaltet werden. Unterstützt wird dieses Ziel durch die ergänzende Festsetzung 2.1, wonach diese Anlagen mit einer Deckleistenschalung aus Holz zu versehen sind (s.a. Kap. 12.8 der Begründung).

Insgesamt orientiert sich die festgesetzte Zahl der Stellplätze an den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung und den Erfahrungen des tatsächlichen Stellplatzbedarfes. Zudem werden dadurch für den möglichen Besucherverkehr Stellplätze vorgehalten und der Tatsache Rechnung getragen, dass im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung bereits eine angespannte Stellplatzsituation herrscht.

12.4.2 Flächen für Geräteschuppen

Innerhalb der mit 'Gsch' (Geräteschuppen) bezeichneten Fläche für Geräteschuppen ist je Baugrundstück die Errichtung einer baulichen Anlage mit einer max. Wandhöhe von 2,50m zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4.3)

Begründung:

Die Flächen für Geräteschuppen werden auf den südlichen Grundstücksflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen kann je Baugrundstück eine bauliche Anlage zur Aufbewahrung von Gartengeräten u. ä. (Schuppen) ohne Grenzabstand mit einer maximalen Wandhöhe von 2,50m errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll die ungeordnete Verteilung dieser Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken verhindert und eine unnötige bzw. die zu hohe Bodenversiegelung vermieden werden. Letztlich soll damit auch dem nachbarlichen Unfrieden vorgebeugt werden, der aus der ungesteuerten Errichtung solcher Anlagen auf der Grundlage des § 14 BauNVO immer wieder entstehen kann.

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

12.5.1 Versickerung

Die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.5.1)

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll dazu beigetragen werden, die trotz der verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens bestehenden Versickerungsvorgänge für das auf den Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dadurch kann z.B. durch die entsprechende Behandlung des jeweiligen Untergrunds oder den Einbau von Versickerungsanlagen, wenn auch nur in einem sehr geringen Umfang zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Abwassersysteme und Kläranlagen beigetragen werden.

12.5.2 Vorgartenbereiche

Die Flächen nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen und deren Zufahrten flächendeckend zu begrünen. Davon abweichend ist je Bau-

*grundstück eine Zuwegung mit einer Breite bis zu max. 1,50 m sowie eine Zufahrt zur Garage mit einer Breite bis zu max. 2,00 m zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.5.2)*

Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen in den Vorgartenbereichen der einzelnen Hausgruppen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Gleichzeitig wird auch das mit der vorangegangenen Festsetzung angestrebte Ziel einer möglichst geringen Beeinträchtigung der bestehenden Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser durch die Begrünung der verbleibenden Flächen in den Vorgartenbereichen unterstützt.

12.6 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

12.6.1 Privatstraße

*Im Plangebiet ist eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.1 sowie Teil B: Text, Punkt 1.6)*

Begründung:

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes und der neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau einer Privatstraße notwendig. Diese wird, beginnend an der Zschocherschen Straße als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der daran angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. Die Länge der Erschließungsanlage beträgt ca. 86,00 m und ist auch mit der zu errichtenden Wendeanlage zwischen den beiden Bauflächen ausreichend dimensioniert, um z.B. von einem 3-achsigen Müllfahrzeug oder der Feuerwehr befahren werden zu können.

Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen - Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar. Mit dieser Festsetzung sind auch die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert, die aus den Anforderungen z.B. der Stadtreinigung oder der Feuerwehr zu den Wendemöglichkeiten ihrer Fahrzeuge oder der Erreichbarkeit der Gebäude im Brandfall resultieren.

12.6.2 Fußweg

*Im Plangebiet ist eine Fläche mit Gehrechten zugunsten der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.2 sowie Teil B: Text, Punkt 1.6)*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll eine Fußwegeverbindung für die Bewohner des Plangebietes zwischen der Privatstraße und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert werden. Die Breite dieses Gehweges beträgt 1,0 m.

12.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

12.7.1 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender

*maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: = 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.7)*

Begründung:

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung" in Bebauungsplänen im Maßnahmen-katalog festgeschrieben.

Damit kann durch diese Maßnahme – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

Die Quelle des oben angegebenen Schadstoffwertes ist die „Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001“.

12.7.2 Schallschutzmaßnahmen

12.7.2.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

*Im Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes, Zweckbestimmung Lärmschutzwand (LW) ist auf der gesamten Länge eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von LW 1 = 2,00m und LW 2 = 2,50m (Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 287/2) und einem Luftschalldämmmaß von 25 dB nach ZTV-Lsw 88 unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.5 sowie Teil B: Text, Punkt 1.8.1)*

Begründung:

Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage des 2. Gutachten der MFPA Leipzig GmbH vom 11.10.2006 (s 4.2/06-371-1) zeichnerisch und textlich festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 287/1 der Gemarkung Plagwitz eine 2,00m hohe Lärmschutzwand mit einem Luftschalldämmmaß von 25 dB nach ZTV-Lsw 88 zu errichten ist. Die der Zschocherschen Straße zugewandte Seite der Lärmschutzwand ist hoch schallabsorbierend gem. den Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 88) zu verkleiden.

Die Wand erfährt in einem 9,00m langen Abschnitt im südlichen Gartenbereich eine Erhöhung auf 2,50m, um die Beurteilungspegel im Erdgeschoss und auf den Gartenflächen deutlich zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität dort erheblich zu verbessern.

Durch die nur partielle und unbedingt notwendige Erhöhung, kann erreicht werden, dass das benachbarte Flurstück 287/3 nicht stärker verschattet wird, als es bei einer Grenzbebauung mit einer - nach Sächsischer Bauordnung zulässigen - 3,00m hohen und 9,00m langen Garage auch hinzunehmen wäre.

12.7.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die im Bebauungsplan, Teil A gekennzeichneten "Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind

passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - bemessen am Lärmpegelbereich III - vorzunehmen.

An der Nordseite der Gebäude 7 und 8 an denen der nächtliche Außenlärmpegel 50 dB(A) erreicht oder überschreitet, sind Schlafräume mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.5 sowie Teil B: Text, Punkt 1.8.2)

Begründung:

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass im Bereich der gekennzeichneten Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen gem. der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen sind, soweit nicht andere Maßnahmen, z.B. Grundrissgestaltung ergriffen werden.

Für Schlafräume an Gebäudefassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 50dB(A) überschritten wird, sind – unabhängig von der Lage der Schallquelle – entsprechend VDI 2719 fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Entsprechend dem Gutachten ist im Nachtzeitraum vor den Außenwänden ein Beurteilungspegel zwischen 44 und 51dB(A) zu erwarten. Entsprechend der VDI 2719 sind Fenster in Spaltlüftungsstellung in schutzbedürftigen Räumen bis zu einem Außenlärmpegel von 50 dB(A) einsetzbar. Bei höherem Außenpegel sind fensterunabhängige Lüftungen notwendig. Daher sollten in den Obergeschossen der beiden Häuser 7 und 8 solche Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden oder die schutzbedürftigen Räume nach Süden ausgerichtet werden.

Im Ergebnis des 2. Gutachten der MFPA Leipzig GmbH vom 11.10.2006 (s 4.2/06-371-1) können im Plangebiet bei Einhaltung der Festsetzungen gesunde Wohnbedingungen eingehalten werden.

12.8 Örtliche Bauvorschriften

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

*Die Nebenanlagen und Carports sind mit einer Deckleistenschalung aus Holz zu versehen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1)*

Um eine angemessene und ansprechende Gestaltung der erforderlichen Nebenanlagen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese mit einer Deckleistenschalung aus Holz zu versehen sind. Dadurch wird eine einheitliche Gestaltung dieser Anlagen und eine klare Differenzierung zwischen den Hauptnutzungen in monolithisch gefertigten Baukörpern und den Nebennutzungen in den übrigen Baukörpern erreicht. Das sonst übliche ungeordnete Nebeneinander unterschiedlichster Materialien kann somit wirksam vermieden werden.

Einfriedungen

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Bereiches, wo die Lärmschutzwand errichtet wird und mit Ausnahme des Bereiches der Einmündung in die Zschochersche Straße, mit einem Maschen- drahtzaun in einer Höhe von max. 1,20 m einzufrieden (Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Grundstückes).

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.2)

Mit diesen Festsetzungen soll das beabsichtigte einheitliche Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert werden. Insgesamt ergeben sich aus diesen Festsetzungen keine unzumutbaren Steigerungen der Baukosten oder unzumutbare Eingriffe in die Baufreiheit des Einzelnen zumal diese Nebenanlagen zumeist durch den Vorhabenträger bereits mit errichtet werden.

13. Grünordnerische Festsetzungen

13.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

*Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9.1)*

*Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9.2)*

Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Wohngebiet und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbilds beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen.

Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

13.2 Begrünung der Fläche für Stellplätze

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mind. 6 standortgerechte, einheimische Bäume (STU 14-16 cm) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (entspr. Pflanzenliste 1). Die offene Bodenfläche je Baum muss mindestens 6 m² betragen und ist vor Überfahren zu schützen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9.3)

Begründung:

Die Baumanpflanzungen fassen das Plangebiet und grenzen dies wahrnehmbar gegen die benachbarten Grundstücke ab. Aufgrund der Beschränkung auf sechs Bäume, sind ungewünschte Schattenbildungen auf den angrenzenden Grundstücken begrenzt.

Die Anpflanzung von 6 mittelkronigen Bäumen mit einem Stammabstand von 1,50 m von der Grundstücksgrenze erzeugt keine höheren Belastungen als die nach dem Sächsischen Nachbarschaftsgesetz (SächsNRG) zulässigen großkronigen Bäumen im Abstand von 2,00 m.

13.3 Heckenpflanzung am Rand des Plangebietes

Entlang der Flurstücksgrenzen des Flurstückes 287/2 ist eine 0,5 m breite und max. 1,60m hohe Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (entspr. Pflanzenliste 1). Der Abschnitt der östlichen Flurstücksgrenze, der an das Flurstück 287/4 angrenzt, ist von dieser Festsetzung ausgenommen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze kann alternativ die dort befindliche Lärmschutzwand begrünt werden (entspr. Pflanzenliste 2). Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Grundstückes.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9.4)

Begründung:

Die Heckenanpflanzung soll der optischen Abschirmung des Plangebietes gegenüber den Nachbargrundstücken dienen. Insbesondere gilt dies für die nördliche Plangebietsgrenze, wo die nördlich angrenzenden Gartenflächen durch die Hecke vor den Stellplätzen und den darauf abgestellten Fahrzeugen abgeschirmt werden sollen. Weiterhin soll das Plangebiet bzw. die innerhalb des Plangebietes liegenden Gartenflächen vor den Einblicken der Passanten auf dem südlich angrenzenden Fuß- und Radweg geschützt und die privaten Grundstücke vor den angrenzenden gewerblichen Nutzungen optisch abgegrenzt werden.

Angestrebt ist die Entwicklung einer dichten Heckenstruktur die sich durch regelmäßigen Schnitt entwickelt und deren Höhe auf 1,60m beschränkt wird. Es sollen heimische Gehölzarten verwendet werden, die auch im Winter ihr Laub halten, um die Abschirmung im gesamten Jahr zu gewährleisten. Empfohlen wird die Verwendung von Liguster oder Hainbuchen.

Die Anpflanzung einer bis zu 1,60m hohen Hecke mit 40 cm Grenzabstand von der Grundstücksgrenze schließt einerseits die üblicherweise zulässige massive Einfriedung (Mauer) mit 1,80 m Höhe an der Grenze aus und erzeugt keine vergleichsweise höheren Belastungen als die nach dem Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) zulässigen Pflanzungen (1,80 m hohe Hecke in 0,50 cm Abstand).

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze kann alternativ zur Anpflanzung der Hecke die dort zu errichtende Lärmschutzwand durch Kletterpflanzen begrünt werden.

13.4 Baumanpflanzungen in den Vorgärten

In den Vorgärten der Baugrundstücke ist an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ein kleinkroniger, standortgerechter Baum oder ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9.5)

Begründung:

Die Festsetzung zu Anpflanzungen in den Vorgärten dient der Strukturierung und Gestaltung des Eingangsbereichs der Wohnanlage. Die Baumanpflanzungen tragen mit den Bäumen und der Hecke an der nördlichen Grenze des Grundstücks zur Entwicklung von Aufenthaltsqualität in diesem Bereich bei.

13.5 Begrünung von Fassaden

Die östliche Fassade der östlichen Hausgruppe und die westliche Fassade der westlichen Hausgruppe sind je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen (entspr. Pflanzenliste 2).

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9.6)

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung der nach Osten exponierten Fassade der östlichen Hausgruppe und der nach Westen exponierten Fassade der westlichen Hausgruppe erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden optisch in die Umgebung zu integrieren und den durchgrünten Charakter zu unterstreichen. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 2 im Anhang.

D Städtebauliche Kalkulation

14. Flächenbilanzen

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich und der grundbuchlichen Eintragungen folgende Einzelflächen:

Flurstück-Nr. 287/4	–	115,50 m ²
Flurstück-Nr. 287/2	–	2.622,50 m ²

Die Gesamtfläche beträgt somit 2.738,00 m².

Davon entfallen auf:

Erschließungsstraße (Stellplatzstreifen mit Grünanteil) und Fußweg	721 m ²	26%
Baugrundstücke	2.017 m ²	74 %
		= 100%

Das Baugrundstück gliedert sich in

überbaubare Grundstücksflächen	605 m ²	30%
Flächen für Carports/Garagen und Schuppen	275 m ²	13%
Terrassen (3,50 x 6,50)	182 m ²	9%
Zuwegungen für Garagen/Carports und Häuser	118 m ²	6%

Zwischensumme versiegelte und teilversiegelte Flächen im Baugebiet

	1.180 m ²	58%
Gartenfläche	837 m ²	42%
Summe	2.017 m²	= 100%

15. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Leipzig keine Maßnahmen zur Grenzregelung erforderlich oder Grunderwerb zu tätigen.

16. Umsetzung und Kosten

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertragsentwurf wurde am 18.04.2007 von der Ratsversammlung gebilligt. Der Durchführungsvertrag regelt ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere die Erschließung und deren Kosten mit den zu hinterlegenden Bürgschaften, die Beschreibung des konkreten Vorhabens und die inhaltlichen und zeitlichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens.

Zwischenzeitlich konnte für das Vorhaben am 09.05.2007 eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2007 vorgesehen.

Leipzig, den 30.05.07



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzliste

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem.

§ 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Archäologischer Relevanzbereich

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 Untersuchung durchgeführt werden. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

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

Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalschutz

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

Grundwasser

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

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

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

Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

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

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

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

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

Stadthäuser

Zschochersche Straße in Leipzig

Freiflächen- und
Gestaltungsplan M 1:250

Vorhaben- und Erschließungsplan

Reihenhäuser mit Carport
2 1/2-geschossig

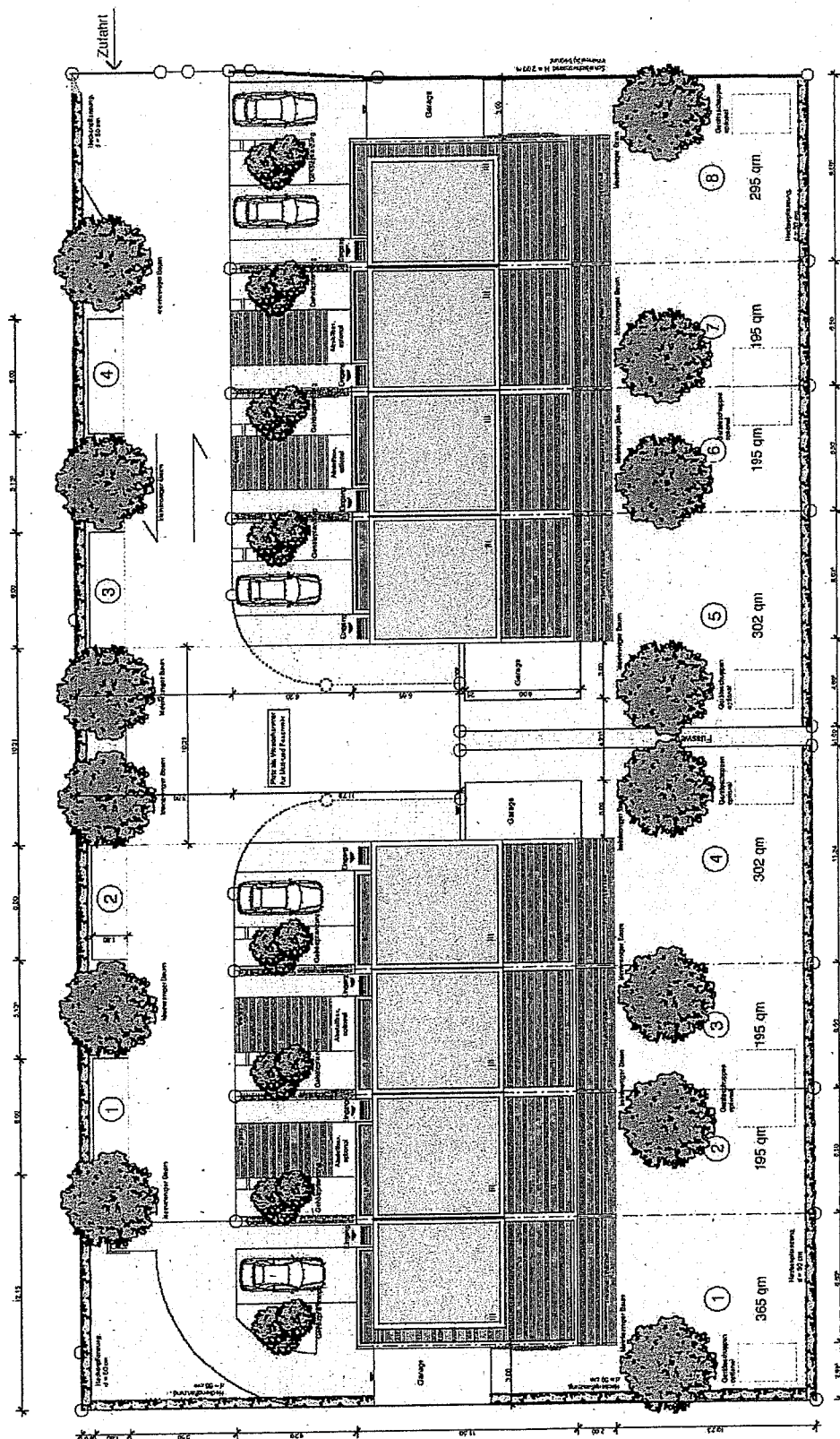
Mathew A. Sanders

Ergebnisformel lässt sich

Projekt-Nr.: 030'06

Datum: 22.10.2006 Blatt Nr: 01

Weitergabe, Verworfbarkeit und Verwendung der Planunterlagen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Architekten. Entwurf bleibt geistiges Eigentum der Verfasser. Es handelt sich hierbei um eine Entwurfsplanung, diese ist nicht zur Ausführung bestimmt!





Stadthäuser

Zschechtersche Straße in Leipzig

Lageplan M 1:250

Vorhaben- und Erschließungsplan

Reihenhäuser mit Garport
2 1/2-geschossig

Freigelegte Baufelder

Freigelegte Baufelder

Projekt-Nr.: 030-06

Datum: 22.10.2005 Blatt Nr.: 02

Weitergabe, Vervielfältigung und Verwendung der
Planunterlagen nur mit ausdrücklicher Genehmigung
der Architekten. Entwurf bleibt geistiges
Eigentum der Verfasser. Es handelt sich hierbei
um eine Entwurfsplanung, diese ist nicht zur Ausführung
bestimmt!

