



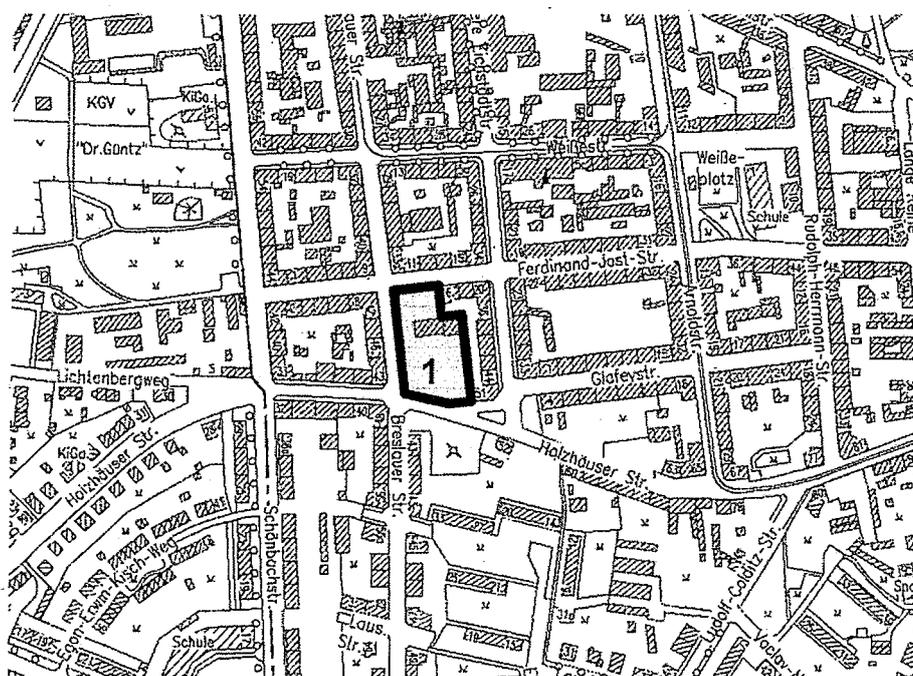
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308 Holzhäuser- / Breslauer Straße

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Stötteritz

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes



1 B-Plan Nr. 308

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

kombinat4
architekten stadtplaner design
frank/erhard schott/bettina + oscar
Gottschewski 12, 04109 Leipzig
fon 0341 - 22 11 77 - fax 0341 - 357 72 75
www.kombinat4.de mail@kombinat4.de

Uth Frank-Ehrt

21.04.2009

Datum / Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Planungsanlass und –erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
4.	Verfahren	6
B	Grundlagen der Planung	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	7
5.2	vorhandene Nutzungen und Bebauungen	8
5.3	vorhandene Wohnbevölkerung	8
5.4	vorhandene Freiflächen	8
5.5	Soziale Infrastruktur	9
5.6	Technische Infrastruktur	9
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	9
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
5.7	Lärmimmission	10
6.	Planungsrechtliche und planerische Grundlagen	11
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2003	11
6.1.2	Regionalplan	11
6.1.3	Flächennutzungsplan	11
6.1.4	Landschaftsplan	12
6.1.5	Bebauungspläne	12
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
6.2	sonstige Planungen	13
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)	13
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (STEP W+S)	13
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbliche Bauflächen)	14
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum" (STEP Verkehr)	14
6.2.5	Erhaltungssatzung Stötteritz	14
7.	Umweltbelange	15
7.1	Einleitung – rechtliche Grundlagen	15
7.1.1	Ziele des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen	15
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	16
7.2.1.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	16
7.2.2	Boden	20
7.2.3	Wasser	23
7.2.4	Klima / Luft	23

7.2.5	Landschaft	25
7.2.6	Mensch	26
7.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen	28
7.3	Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.4	Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
7.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	32
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	32
8.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf	32
8.3	Benachrichtigung der bereits nach 4(2) BauGB beteiligten Behörden und sonstigen TöB über die öffentliche Auslegung	33
8.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	34
9.	Städtebauliches Konzept	34
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	36
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	36
11.	Gliederung des Plangebietes	36
12.	Baugebiete	36
12.1.	Art der baulichen Nutzung	36
12.1.1	Gebietstyp	36
12.1.2	Feinsteuerung	37
12.2	Maß der baulichen Nutzung	38
12.2.1	Grundflächenzahl	38
12.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	39
12.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	39
12.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	40
12.3.1	Bauweise	40
12.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	40
12.3.3	nicht überbaubare Grundstücksflächen	41
12.4	Stellplätze, Garagen (auch Carports), Tiefgaragen und Nebenanlagen	41
12.4.1	Stellplätze, Garagen (auch Carports)	41
12.4.2	Tiefgaragen	41
12.4.3	Nebenanlagen	42
12.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
12.6	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	42
12.6.1	Privatstraße	42
12.6.2	Fußwege	43
12.7	Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	43
12.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44

12.9	Örtliche Bauvorschriften	45
13.	Grünordnerische Festsetzungen	45
13.1	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	45
D	Städtebauliche Kalkulation	46
14.	Flächenbilanzen	46
15.	Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet	46
15.1	Bevölkerungsentwicklung	46
15.2	Arbeitsplatzentwicklung	46
16.	Kosten	47
ANHANG I: Hinweise		48
ANHANG II: Pflanzempfehlungen		49
ANHANG III: Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand		51

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südost, inmitten der gründerzeitlich geprägten Quartiere im Ortsteil Stötteritz. Es umfasst einen Teilbereich des Gevierts, das durch die Holzhäuser Straße, Breslauer Straße, Ferdinand-Jost-Straße und die westlichen Grundstücksgrenzen der geschlossenen Blockrandbebauung der Ferdinand-Jost-Straße und der Unteren Eichstadtstraße begrenzt wird. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,51 ha.

Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke können Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der **Anlass** für diesen Bebauungsplan liegt in der Absicht eines Investors begründet, auf den brachliegenden Grundstücken im Plangebiet einen eingeschossigen Baukörper für einen Einzelhandelsbetrieb zu errichten, der den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet entgegen steht. Die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente reichen nicht aus, das Vorhaben zu versagen und somit die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet zu sichern.

Das Plangebiet ist ein Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem das beantragte Vorhaben aufgrund der Vorprägung durch vorhandene Bauten im Blockinnenbereich auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugelassen werden müsste. Auch eine Ablehnung unter Bezug auf die am 18.06.2003 von der Ratsversammlung beschlossene Erhaltungssatzung „Stötteritz“ wäre rechtlich nicht tragfähig.

Das **Erfordernis** zur Durchführung dieses Planverfahrens ist insbesondere gegeben, weil nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet dahingehend klargestellt und fixiert werden kann, dass das Erreichen der nachfolgend genannten Planungsziele gewährleistet werden kann.

Die Durchführung dieses Planverfahrens ist zudem erforderlich, um die privaten Interessen der im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer mit den Interessen der außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstückseigentümer sowie den öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander sachgerecht abwägen zu können.

Das Planverfahren ist letztlich notwendig, da nur so der erforderliche Inhalt und räumliche Geltungsbereich der Festsetzungen, der für das Erreichen der nachfolgend genannten Planungsziele erforderlich ist, umfassend und abschließend ermittelt werden kann.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende **Ziele** verfolgt:

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan ist auf die Abrundung der vorhandenen gründerzeitlichen Bauansätze ausgerichtet, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung städtebaulich bedeutsamer Raumkanten, insbesondere an der Holzhäuser Straße, zu schaffen.

Beseitigung des städtebaulichen Missstandes

Das Plangebiet stellt gegenwärtig zum großen Teil eine verwilderte Industriebrache dar, die insbesondere Gefahren für Kinder und Jugendliche birgt. Dieser Missstand soll durch die Planung beseitigt werden.

Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen

Entwicklungen auf den brachgefallenen Flächen, welche nachteilig auf die Erhaltung oder Entfaltung der zentralen Versorgungsbereiche wirken können, sollen frühzeitig gesteuert werden, um so negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Erhöhung des Flächenangebotes für zeitgemäße Wohnformen

Auf der vorhandenen Brachfläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den wachsenden Bedarf an geeigneten Flächen für unterschiedliche, z.B. auch individuelle und meist selbstgenutzte Wohnformen bedienen zu können.

Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Blockinnenbereich

Mit einer hohen Durchgrünung des Blockinnenbereiches sollen gute Wohnverhältnisse für die geplanten Wohngebäude geschaffen und die Wohnverhältnisse für die östlich an das Plangebiet angrenzende Blockrandbebauung verbessert werden.

Behutsame Verdichtung des Blockinnenbereiches

Dem ursprünglichen Ziel der Planung, den Blockinnenbereich von Bebauung freizuhalten, welches noch dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde gelegen hatte, wird nicht mehr gefolgt, da die weitere Planung zu neuen Erkenntnissen geführt hat: Das im Blockinnenbereich gelegene 4-geschossige Gebäude -Teil der ehemaligen Pappenfabrik - steht unter Denkmalschutz. Ausgehend von der besonderen Berücksichtigung von Baudenkmalern bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll vorliegend die Erhaltung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes und die behutsame bauliche Ergänzung im Innenbereich untersucht werden.

Klarstellung der erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes

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

Der **Zweck** der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Voraussetzungen für eine der städtebaulichen Wertigkeit des Plangebietes entsprechende, geordnete städtebauliche Entwicklung und für die Beseitigung der derzeitigen städtebaulichen Missstände. Insbesondere verfolgt die Planung den Zweck, mit der Vervollständigung der Blockrandbebauung die für Stötteritz charakteristische baulich-räumliche Struktur im Planbereich fortzuführen, damit den Zielen der Erhaltungssatzung "Stötteritz" gerecht zu werden und innerhalb des Plangebietes auch Angebote für zeitgemäße individuelle Wohnformen bereitzustellen.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. IV-634/06, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 / 06 am 01.07.2006	22.06.2006
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, mit Schreiben vom	28.05.2008
Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/ 08 am 14.06.2008	14.06.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 04/09 am 14.02.2009	24.02.- 23.03.2009

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, welche ehemals gewerblich genutzt wurden. Näheres siehe Kap. 5.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige **Größenwert 20.000 m²** wird nicht erreicht. Näheres siehe Kap. 14.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Relief des Plangebietes fällt von 140 m üNN an der Südgrenze auf etwa 138 m üNN an der Nordgrenze leicht gen Norden ab.

Das Plangebiet ist durch eine lange Nutzungsgeschichte gekennzeichnet, so dass die regional-geologische Situation zumindest in Teilen stark anthropogen überprägt wurde. Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Für geplante Baumaßnahmen werden daher standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Altlasten

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen.

Die ehemalige Pappenwarenfabrik (Flurstück 12 /Gemarkung Stötteritz) ist unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 65 31 2294 im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registriert. Im Zusammenhang mit den durchgeführten historischen und orientierenden Altlastenuntersuchungen ergaben sich in den untersuchten Bodenbereichen geringe Schadstoffbelastungen. Weitere Schadstoffbelastungen, insbesondere im Bereich der gegenwärtig noch bebauten Flächen, können nicht ausgeschlossen werden. Bau- und Rückbaumaßnahmen mit Bodeneingriff sind deshalb fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten. Bei organoleptischen Auffälligkeiten (Geruch, Farbe) sind die entsprechenden Bereiche räumlich einzugrenzen, zu separieren, analytisch zu bewerten und entsprechend dem Ergebnis in dafür zugelassene Anlagen zu entsorgen.

Die ehemalige Rollladenfabrik, Metallgießerei (Flurstück 826 der Gemarkung Stötteritz) ist unter der AKZ 65 31 2302 im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registriert. Im Rahmen der historischen und orientierenden Untersuchungen wurde der Boden und das Grundwasser u. a. in den kontaminationsverdächtigen Bereichen der ehemaligen Galvanik (zwei Räume mit Säurewannen, Batterieraum, Sammelschacht) auf standorttypische Schadstoffe untersucht, jedoch keine umweltrelevanten Belastungen festgestellt. Da der Abbruch der Kellerräume der alten Fabrikgebäude nicht vollständig realisiert wurde, muss weiterhin mit schadstoffbelasteten Fundament- und Kellerresten gerechnet werden. Bei Rückbaumaßnahmen mit Bodeneingriff ist deshalb eine fachtechnische Begleitung und Dokumentation durch ein Ingenieurbüro vorzusehen.

Die baubegleitende Überwachung der Abbruch- und Erschließungsarbeiten auf den Altlastenverdachtsflächen des Bebauungsplangebietes ist in Abschlussberichten zu dokumentieren und der Abfall- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Bewertung vorzulegen.

Werden im Verlauf der Vorbereitung und Durchführung von Rückbau- und Erschließungsarbeiten umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist die Abfall- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz entsprechend § 10 Abs. 2 SächsABG umgehend zu informieren.

Für die Grundstücke Ferdinand-Jost-Straße 12–14 wurden 1996 im Rahmen der Abbrucharbeiten orientierende Untersuchungen durchgeführt. In den Proben, die aus Bohrungen außerhalb der abzureißenden Gebäude (Garagen) stammen, konnten keine Belastungen nachgewiesen werden. In der Prognose wird dennoch von einem geringen Belastungspotential ausgegangen, so dass bei einer Neubebauung der Flächen weitere Untersuchungen erforderlich sind. Diese sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Das zu überplanende Gebiet liegt nicht in einer Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz.¹

¹ SN Landesamt für Umwelt und Geologie „Natürliche Radioaktivität“ vom 03.06.2008

5.2 vorhandene Nutzungen und Bebauungen

Die **Umgebung des Plangebietes** ist durch sehr unterschiedliche städtebauliche Situationen gekennzeichnet.

Zum Einen ist es die gründerzeitlich überformte ehemalige alte Ortslage Stötteritz mit den Gebieten der Ortserweiterungen bis 1915. Dieser Bereich, in dessen südlicher Randlage sich das Plangebiet befindet, ist überwiegend durch die „Härte“ der Blockrandstruktur mit teilweise gewerblicher Durchmischung und hoher Flächenversiegelung geprägt.

Südlich der Holzhäuser Straße wird das Ortsbild im Wesentlichen durch die stark durchgrünten Bebauungsstrukturen des Villengebietes und die zwischen den 1920er und 1970er Jahren errichteten Wohnblöcke in offenen Zeilenstrukturen bestimmt. Innerhalb dieses Gebietes überwiegt eindeutig die Wohnnutzung.

Aufgrund der Baulücken, insbesondere der fehlenden Eckbebauungen beidseitig der Holzhäuser Straße, sind die städtebaulich wirksamen Raumkanten nur ungenügend ausgeprägt und zumeist nur durch die Straßenführung ablesbar. Die umgebenden Bebauungen sind eindeutig durch die vorherrschende Wohnnutzung geprägt, überwiegend saniert und weisen einen guten Bauzustand auf. Gewerbliche Nutzungen befinden sich vereinzelt in den Erdgeschosszonen. Dabei handelt es sich um wohngebietsverträgliche Nutzungen wie z.B. Kosmetiksalons, Versicherungsbüros und wenige kleine Läden. Nördlich der Ferdinand-Jost-Straße befindet sich in der Breslauer Straße das Hotel „Alte Messe“.

Das **Plangebiet** selbst stellt sich im wesentlichen als eine beräumte Brachfläche dar, in deren Mitte ein denkmalgeschütztes leerstehendes IV-geschossiges Fabrikgebäude sowie eine ebenso leerstehende I-geschossige Halle stehen. Auf dem Gelände befand sich einst die Leipziger Pappenfabrik sowie eine Rollladenfabrik. Die ehemaligen Produktionsgebäude wurden 1996 mit Ausnahme der zuvor genannten Gebäude abgebrochen. In der Breslauer Straße befindet sich noch ein III-geschossiges Wohngebäude, an das sich ein ruinöses eingeschossiges Nebengebäude anschließt.

5.3 vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Stötteritz lebten 2005 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2006) auf einer Fläche von ca. 3,7 km² etwa 14600 Einwohner in ca. 8.000 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner hat sich damit gegenüber dem Vorjahr ganz leicht erhöht. Gleichzeitig lag der Altersdurchschnitt der Bewohner unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während die Jugend- und die Altenquote oberhalb desselben liegt. Der Ausländeranteil entspricht mit 5% dem des gesamtstädtischen Durchschnitts.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur ein als Wohnhaus genutztes Gebäude an der Breslauer Straße. Aufgrund der geringen Größe des Gebäudes wird davon ausgegangen, dass es max. von 2 Familien bewohnt wird.

5.4 vorhandene Freiflächen

Stötteritz ist aufgrund seiner Lage und seiner fast vollständigen Umgrünung Bindeglied zwischen der Stadt und den südöstlich anschließenden Landschaftsräumen. Der Stadtteil weist dabei sehr unterschiedliche Ausstattungen mit Freiflächen auf. Während die gründerzeitlichen Gebiete eher unterversorgt sind, sind das Villengebiet und die Bereiche der Bebauungen aus den 60er Jahren sehr gut mit wohnungsnahem Grün- und Erholungsflächen ausgestattet. Ebenso unterschiedlich stellt sich die Ausstattung mit Straßen begleitendem Grün dar. Während in den südlich der Holzhäuser Straße befindlichen Gebieten zahlreiche Straßenbäume und / oder Vorgärten existieren, findet man in den durch die Blockrandbebauung geprägten Gebieten nur sehr wenige Straßenbäume (z.B. in der Unteren Eichstädterstraße) oder gestaltete Grünflächen.

Das Plangebiet selbst befindet sich zwischen den unterschiedlich ausgestatteten Baugebieten, mit einem Abstand von ca. 300m zum westlich gelegenen Güntz-Park, ca. 500m zum

nordöstlich gelegenen Stötteritzer Wäldchen und ca. 600m zum südwestlich gelegenen Areal des Völkerschlachtdenkmals und des Wilhelm-Külz-Parks.

Auf der beräumten, eingezäunten und nicht zugänglichen Fläche des Plangebietes haben sich mittlerweile wildwachsende Bäume und Sträucher angesiedelt. Sie weist weder geschützte Landschaftsbestandteile oder hochwertige Biotope auf, noch befinden sich hier besonders zu schützende Individuen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Stötteritz befinden sich 8 Kindertagesstätten mit insgesamt 535 Plätzen (Quelle: Ortsteilkatalog von 2006) sowie eine Grundschule und ein Gymnasium. In einem Umkreis von ca. 600m um das Plangebiet befinden sich 3 Kindertagesstätten sowie das Gymnasium. In der Nähe des Plangebiets befinden sich verschiedene soziale Einrichtungen, Apotheken und Arztpraxen sowie im ehemaligen Stötteritzer Rathaus.

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 600 m Entfernung das Stadtteilzentrum Stötteritz mit mehreren unterschiedlich großen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie.

Im weiteren Umkreis (Radius ca. 1000 m) befinden sich das Bürgeramt Stötteritz im Komplex des Altenpflegeheims Martin Andersen Nexö in der Stötteritzer Straße, an der Kolmstraße eine Schwimmhalle, an der Kommandant-Prendel-Allee und der Langen Reihe Turnhallen, südlich des Paulinerwegs am Freundschaftspark mehrere Sportplätze. Nördlich des Stötteritzer Wäldchens befinden sich an der Oststraße das Südost-Bad und das Südost-Stadion. Soziokulturelle Einrichtungen befinden sich in ca. 200 m Entfernung am Lichtenbergweg (Stötteritzer Margarite) und in ca. 800 m Entfernung an der Oberdorfstraße (Die Scheune).

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Holzhäuser Straße, die das Plangebiet im Süden begrenzt, stellt als wichtige Hauptverkehrsstraße eine bedeutende Verbindung von der Innenstadt in das östliche Umland dar. In Folge ihrer hohen Verkehrsbelastung von ca. 6000 Kfz/ Tag² erzeugt sie eine Barrierewirkung für die Fußgängerbeziehungen, insbesondere für die Schulwegbeziehungen zu den nördlich und südlich der Holzhäuser Straße gelegenen Schulen.

Der Stadtteil ist gut an den ÖPNV angebunden und wird durch die Straßenbahnlinien 4,12 und 15 sowie die Buslinien 70, 74 und 79 bedient, von denen aber nur die Straßenbahnlinie 4 und die Buslinie 74 direkt in diesem Bereich verkehren: Die Fahrzeit zum Stadtzentrum beträgt ca. 20 Minuten. Die nächsten Haltestellen (Linie 4) befinden sich in einer Entfernung von ca. 250m zum Plangebiet. Zusätzlich beabsichtigt die LVB eine Bushaltestelle (Linie 74) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der Holzhäuser Straße einzurichten. Der peripher zum Stadtteil liegende S-Bahnhof an der Grenze zum Stadtteil Thonberg besitzt z.Z. für Stötteritz eher geringe Bedeutung, wird aber mit Inbetriebnahme des City-Tunnels an Bedeutung gewinnen.

Im gesamten Gebiet besteht ein hoher Parkdruck.

Notwendige Stellplätze der Neubebauung sind auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen, zusätzlich wurde planungsrechtlich die Voraussetzung geschaffen, dass der ruhende Verkehr auch in Tiefgaragen eingeordnet werden kann (vgl. Kap. 12.4).

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation wird auf die bestehenden Netzstrukturen des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes

² Stellungnahme VTA, SG Analyse und Prognose, 23.04.2008

zurückgegriffen.

Elektroenergie- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Das vorhandene Gas- und Stromversorgungsnetz kann entsprechend dem notwendigen Bedarf erweitert werden.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

In den umliegenden Straßen erfolgt die Abwasserentsorgung im Mischsystem. Daher kann die Abwasserentsorgung des Plangebietes ebenfalls im Mischsystem erfolgen. Anbindemöglichkeiten für die Grundstücksentwässerungen ergeben sich in der Ferdinand- Jost Straße, in der Breslauer Straße auf die vorhandenen Mischwasserleitungen DN 400 und in der Holzhäuser Straße auf die DN 500. In Abhängigkeit von den geplanten Anbindepunkten kann auf den Grundstücken eine Regenrückhaltung notwendig werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden, da die Erschließung des Plangebietes über die umliegenden öffentlichen Straßen gesichert ist. Da die private Erschließungsstraße nicht von Fahrzeugen der Stadtreinigung befahren wird, ist durch die Grundstückseigentümer der im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke dafür zu sorgen, dass die Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag auf dem Gehweg in der Breslauer Straße bereit gestellt werden.

5.7 Lärmimmission

Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen Lage, innerhalb derer die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Tagwert 55 dB(A), Nachtwert 45 dB(A)) anzusetzen sind. Die Holzhäuser Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit der entsprechend hohen Verkehrsbelastung die Hauptemissionsquelle für das Plangebiet. Entsprechend Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig werden in den Tagstunden als Immissionswerte für die unmittelbar an die Holzhäuser Straße angrenzenden Bereiche bis zu 67 dB(A) prognostiziert. In den Nachtstunden werden in diesen Bereichen immer noch bis zu 57 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte in den Tagstunden um bis zu 12 dB(A) und in den Nachtstunden um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Die Schallemissionen der Holzhäuser Straße breiten sich auch in die angrenzenden Nebenstraßen (Breslauer Straße und Untere Eichstädterstraße) aus, so dass auch hier in den nördlich an die Holzhäuser Straße angrenzenden Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete feststellbar sind.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen, insbesondere an der Holzhäuser Straße, sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und entsprechend festzusetzen. (vgl. Kap. 12.8)

Die Beurteilung der Lärmsituation durch KfZ- Verkehr erfolgt auf der Grundlage der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV). Danach kommen straßenverkehrsrechtliche Lärmschutzmaßnahmen in reinen und allgemeinen Wohngebieten erst in Betracht, wenn der Beurteilungspegel am Immissionsort Richtwerte von tagsüber 70dB(A) und nachts 60dB(A) überschreitet. Da beide Richtwerte in der Holzhäuser Straße nicht überschritten werden, sind infolge der Verkehrsfunktion keine Beschränkungen und/oder Verbote des Straßenverkehrs in Betracht zu ziehen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen müssen am/im Gebäude realisiert werden. (vgl. Kap. 7.2.6 und 12.8)

6. Planungsrechtliche und 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 auszuweisen (Ziel 5.1.6).

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

6.1.2 Regionalplan

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

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

- Ziel 5.1.2, wonach bei Neubebauung eine den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben ist
- Ziel 5.1.4, wonach das Angebot von Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll
- Ziel 6.2.2, wonach Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken sind.

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

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung Gemischte Baufläche.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP, die sich zur Zeit im Verfahren befindet, wird jedoch die Darstellung dieser Fläche in Wohnbaufläche geändert. Damit wird die Darstellung des FNP nach der endgültigen Aufgabe der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich an die benachbarten Darstellungen und die damit verbundenen langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziele angepasst.

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht

beeinträchtigt werden und der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung erfolgt im Rahmen des zur Zeit geführten Fortschreibungsverfahrens. Die Darstellung Wohnbaufläche ist bereits im FNP-Vorentwurf Stand 12/2007, für den die frühzeitige Beteiligung im Jahr 2008 erfolgte, enthalten.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LP) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden. Ein gültiger Landschaftsplan liegt vor (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Dieser enthält neben den Zielen auch die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild Innerstädtischer Freiräume der offenen und geschlossenen Blockrandbebauung dar.

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

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

Der Landschaftsplan befindet sich gegenwärtig im Verfahren der Fortschreibung und liegt als Entwurf mit Stand 08/2007 vor. Das Leitbild und das Entwicklungskonzept wurden inhaltsgleich übernommen. Darüber hinaus wurde für die F.-Jost-Straße der Entwicklungsvorschlag „Hauptwegenet“ für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild formuliert.

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

6.1.5 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes existieren keine Bebauungspläne. Westlich, nicht unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, befindet sich das Gebiet des B-Plans Nr. 352 "Güntzstraße / Schönbachstraße / Holzhäuser Straße – Nutzungsarten" für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sowie nicht störenden Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetrieben einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung.

Zur Sicherung der begonnenen Planung wurde am 14.03.2007 durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig eine **Veränderungssperre** für das Plangebiet beschlossen (RB IV – 823/07, in Kraft getreten am 31.03.2007 mit Veröffentlichung im Amtsblatt 07/07). Danach dürfen für die darauf folgenden 2 Jahre an Gebäuden und Grundstücken im Geltungsbereich der Veränderungssperre keine Veränderungen vorgenommen werden. Wegen Ablauf der Sperrwirkung der Veränderungssperre zum 31.03.2009 wurde zur Sicherung der Planung die **Verlängerung der Veränderungssperre** um ein weiteres Jahr nach §17(1) Satz 3 BauGB durch die Ratsversam-

mlung am 21.01.2009 beschlossen.(RB IV – 1481/09, in Kraft getreten am 28.03.2009 mit Veröffentlichung im Amtsblatt 07/09)

6.2 sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128 /99) beschlossenen STEP Zentren liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind.

Der STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 45 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuches und der aktuellen Rechtsprechung war es erforderlich, die Beschlusspunkte 2.2 und 2.3 zum STEP Zentren bereits jetzt im Rahmen seiner Fortschreibung (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) aufzuheben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen jeweils zu berücksichtigen sind. Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren aktualisiert und ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses.

Das Plangebiet liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im 1999 beschlossenen STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche von Stötteritz, jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. In ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich das Nahversorgungszentrum „Holzhäuser Straße/Kolmstraße“ (Zentrum der Kategorie D). Die in 100 bis 200 m vom Plangebiet verlaufenden Weiße- und Arnoldstraße sind im STEP Zentren als straßenbegleitende Einkaufslage ausgewiesen.

Im fortgeschriebenen STEP wird das D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße in seiner Versorgungsfunktion bestätigt.

An der Papiermühlstraße und im Umfeld des Weißeplatz besteht, verbunden über die Arnoldstraße in Stötteritz eine vielfältige kleinteilige und urban geprägte Nahversorgungsstruktur. Diese soll durch die Ausweisung einer über die Arnoldstraße intern verknüpfte Nahversorgungslage bestandsorientiert gesichert werden und kann bei Bedarf punktuell kleinmaßstäblich ergänzt werden.

Die im Zuge der Fortschreibung des STEP Zentren bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen sind ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Die Zielstellung dieses Bebauungsplanes entspricht 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 kleinteilige Ergänzung des Bestandes haben dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand. Dazu sind die Fördermitteleinsätze zu konzentrieren und Bebauungsplanungen an diese Ziele des STEP W+S anzupassen.

Der STEP W+S stuft das Plangebiet im Teilplan Stadterneuerung als Umstrukturierungsgebiet ein. Dies beinhaltet eine längerfristige Neuordnung des Gebietes mit Entwicklungsperspektiven für z.B. neue Bebauungsstrukturen oder übergeordnete Freiräume. Diesem Entwicklungsziel folgen auch die im Plangebiet beabsichtigten baulichen Ergänzungen des Quartiers.

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 trifft für das Plangebiet keine Aussage. In einer Entfernung von ca. 850m Luftlinie östlich zum Plangebiet befindet sich das Gewerbegebiet Holzhäuser Straße.

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

Der STEP Verkehr stuft die Holzhäuser Straße im Bestand als wichtige Hauptverkehrsstraße ein. Diese Funktion soll sie nach der Zielplanung für 2015 nach Realisierung des geplanten östlichen Mittleren Rings verlieren und zur Haupterschließungsstraße herabgestuft werden.

(Die Entscheidung über den künftigen Trassenverlauf des Mittleren Rings Südost ist gegenwärtig zugunsten der Schwerpunkte im Straßen- und Brückenbauprogramm ausgesetzt, eine Variantenentscheidung liegt noch nicht vor.)³

6.2.5 Erhaltungssatzung Stötteritz

Die Erhaltungssatzung "Stötteritz" (RB III–1338/03) hat das Ziel, die erhaltenswerten städtebaulichen Strukturen langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Errichtung, Abbruch und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in Geltungsbereich der Satzung sind genehmigungspflichtig.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in vier stadtstrukturell differenziert zu betrachtende Teilbereiche untergliedert. Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Teilbereich 1 „Gründerzeitliche Quartiere“ und ist wie folgt charakterisiert: Die um 1890 beginnende vorwiegend 3-5 geschossige Bebauung in geschlossener Blockrandbebauung basierte auf einem Fluchtlinienplan, der für den Bereich zwischen Papiermühlstraße, Rudolph-Herrmann-Straße, Holzhäuser Straße und Schönbachstraße erstellt wurde. Löste sich in der Folgezeit die Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen durch Abbruch und Umnutzung zu Wohnzwecken, durch Lückenschließungen oder Nachverdichtungen auf, so blieb die städtebauliche Grundstruktur jedoch weiterhin erhalten. Ergänzend neue Vorhaben müssen sich in die schutzwürdigen Strukturen einfügen.

³ SN VTA v.27.06.2008

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung – rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 308 „Holzhäuser-/Breslauer Straße“ der Stadt Leipzig wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Bekanntgabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB); daraus folgt im Übrigen, dass auch keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Aus dem Vorgenannten leitet sich folgende Aufgabenstellung ab:

Im Kapitel Umweltbelange werden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes untersucht. Insbesondere soll dabei geklärt werden, ob erhebliche Umweltauswirkungen tatsächlich ausgeschlossen werden können. Ob erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen bzw. zu erwarten sind, ist in erster Linie eine umweltfachliche Fragestellung, die im Einzelfall entschieden werden muss. Wichtig ist dabei nicht nur die Intensität der Auswirkungen, sondern auch die Empfindlichkeit des ggf. betroffenen Schutzgutes. Für die Intensität dienen die Merkmale Art, Dauer und Wahrscheinlichkeit der Beeinträchtigung der Einschätzung der Erheblichkeit. Die Qualität des betroffenen Schutzgutes wird im Rahmen einer naturschutzfachlichen Bewertung ermittelt, Anhaltspunkte sind hierfür z.B. Schutzstatus, Seltenheit, Alter und Wiederherstellbarkeit. Je höher ein Schutzgut zu bewerten ist, desto eher ist eine Beeinträchtigung desselben auch erheblich.

7.1.1 Ziele des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung noch befindet sich solch ein Schutzgebiet in der näheren und weiteren Umgebung. Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Bläulingswiese südöstlich Leipzig“ in einer Entfernung von über 2,5 km.

- Aufgrund des Vorhabenscharakters, der räumlichen Distanz und der Lage des Plangebietes, können erhebliche Beeinträchtigungen von Europäischen Vogelschutzgebieten oder von FFH-Gebieten ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete und -objekte nach dem sächsischem Naturschutzgesetz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem sächsischen Naturschutzrecht. Auch entsprechende Schutzobjekte kommen im Gebiet nicht vor. Im Vorhabensgebiet befindet sich keine nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope.

Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Redaktionsschluss: Okt. 1996; bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999) weist für das Plangebiet, welches sich im Landschaftsraum „Inner-

städtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung“ befindet, folgendes Leitbild aus:

„Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrüntem Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.“

Folgendes Entwicklungskonzept wird formuliert:

bzgl. Arten und Biotopschutz: Anreicherung dicht bebauter Bereiche mit Lebensräumen;

bzgl. Erholung / Landschaftsbild: Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteiles / Wohnumfeldverbesserung.

Zurzeit befindet sich der Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Überarbeitung. Im Bearbeitungsstand 10.08.2007 wurden das beschriebene Leitbild und das Entwicklungskonzept inhaltsgleich übernommen. Darüber hinaus wurde für die Ferdinand - Jost - Straße der Entwicklungsvorschlag „Hauptwegenetz“ für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild formuliert.

Sonstige fachliche Grundlagen

Für den Bebauungsplan Nr. 308 „Holzhäuser-/Breslauer Straße“ wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet [IB HAUFFE; 07/2008]. Die Angaben zum Bestand in den Kapitel 7.2.1 bis 7.2.4 basieren zu einem großen Teil auf dessen Bestandsangaben und -analysen.

Im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ist auch die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz betrachtet worden. Da das Planvorhaben komplett im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht erweitert wird und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt die Rechtsfolge der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 Satz 5 und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie § 21 Abs. 2 BNatSchG). Die Kommune ist damit nicht von der Pflicht zur Ermittlung der tatsächlichen Beeinträchtigung freigestellt. Auch ist die Prüfung der Vermeidungsmöglichkeit auf den vollen Umfang der Beeinträchtigung zu erstrecken. Lediglich das Ausgleichserfordernis wird durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB modifiziert.

Da die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, unterliegt der Eingriff in die Gehölzbestände der Baumschutzsatzung. Gehölzrodungen, welche im Zuge der Vorhabensrealisierung notwendig werden, sind entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu kompensieren - im Vorfeld der Rodungen ist ein Fällantrag beim Grünflächenamt zu stellen. Insgesamt 26 Bäume und Sträucher im Plangebiet erfüllen die Kriterien für geschützte Gehölze der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

Für das Stadtgebiet von Leipzig existiert ein Luftreinhalteplan.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand: Im Plangebiet erfolgten im Zuge der Bestandsaufnahmen zum Grünordnungsplan ein flächendeckende Biotopkartierung sowie Aufnahmen der nachweisbaren Vegetation (Krautschicht und Gehölze).

Folgende Biotop- und Flächennutzungstypen sind im Plangebiet anzutreffen (im Detail siehe Grünordnungsplan):

- vollversiegelte Flächen (Gebäude, Plätze);
- wasserdurchlässig befestigte Flächen (Sandplatz; Boulespielfeld);

- teilversiegelte Fläche mit Ruderalvegetation (Deckungsgrad bis max. 25 %)
- wasserdurchlässig befestigte Flächen mit Rasenvegetation (Deckungsgrad bis 50 %)
- Garten (Zier- und Erholungsgarten)
- ausdauernde Ruderalflur
- ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzsukzession
- Gehölzsukzession / Gebüsche
- Gehölzsukzession / Gebüsche auf Substratablagerungen

Bei den Vegetationsaufnahmen auf repräsentativen Teilflächen konnten insgesamt 32 verschiedene Wildgräser und -kräuter sowie 16 verschiedene Gehölzarten nachgewiesen werden. Bei der nachgewiesenen Vegetation in der Krautschicht handelt es sich ausschließlich um häufig anzutreffende Arten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche typisch für Ruderalfluren und Brachen im mitteldeutschen Raum sind - geschützte und / oder gefährdete Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen Gehölzen handelt es sich um Arten welche sich häufig auf Brachen und Sukzessionsflächen ansiedeln. Ausnahmslos handelt es sich dabei um junge Bäume. Nur die wenigsten haben einen Stammdurchmesser von über 10 cm - der maximal festgestellte Stammdurchmesser beträgt 25 cm (ein Baum).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Gehölze aufgeführt, welche die Kriterien der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig erfüllen. Die Lage der einzelnen Bäume geht mit aus dem Bestandsplan hervor, welcher sich in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan befindet.

Nr.	Baumart bzw. Gehölz deutsch / wissenschaftlich	Stamm-Ø in cm (gemessen in 1,3 m h)	Stamm- stückzahl	Höhe in m	Kronen-Ø in m	Bemerkung
1	Bergahorn / <i>Acer pseudoplatanus</i>	12	1	7	4	schräg, einseitige Krone, steht an Wand
2	Hybridpappel / <i>Populus spec.</i>	10	1	7	4	schräg
3	Robinie / <i>Robinia pseudoacacia</i>	10	1	7	5	
4	Robinie / <i>Robinia pseudoacacia</i>	12	1	8	6	
5	Salweide / <i>Salix caprea</i>	12/10	1	7	6	gabelt sich 0,5 m überm Boden
6	Hybridpappel / <i>Populus spec.</i>	20	1	9	4	tiefbeastet
7	Robinie / <i>Robinia pseudoacacia</i>	15	1	7	6	
8	Robinie / <i>Robinia pseudoacacia</i>	8/10	2	5	5	Zwiesel
9	Robinie / <i>Robinia pseudoacacia</i>	8/10	2	6	5	Zwiesel
10	Robinie / <i>Robinia pseudoacacia</i>	8/10	2	7	6	Zwiesel; schwer einsehbar
11	Robinie / <i>Robinia pseudoacacia</i>	12	1	7	6	
12	Sandbirke / <i>Betula pendula</i>	10	1	7	4	schwer einsehbar
13	Zitterpappel / <i>Populus tremula</i>	20	1	14	6	
14	Götterbaum / <i>Ailanthus altissima</i>	10	1	8	5	einseitige Krone; enger Stand mit Nr. 15 und 16
15	Götterbaum / <i>Ailanthus altissima</i>	10	1	8	4	einseitige Krone; enger Stand mit Nr. 14 und 16
16	Götterbaum / <i>Ailanthus altissima</i>	10	1	8	4	einseitige Krone; enger Stand mit Nr. 14 und 15
17	Korbweide / <i>Salix viminalis</i>	bis 4	-	5	-	Strauchgruppe
18	Salweide / <i>Salix caprea</i>	-	-	6	5	Großstrauch; schwer einsehbar
19	Bergahorn /	12	1	11	4	

Nr.	Baumart bzw. Gehölz deutsch / wissenschaftlich	Stamm-Ø in cm (gemessen in 1,3 m h)	Stamm- stückzahl	Höhe in m	Kronen-Ø in m	Bemerkung
	Acer pseudoplatanus					
20	Sandbirke / Betula pendula	15	1	13	3	
21	Sandbirke / Betula pendula	10/20/20	3	16	7	mehrstämmig
22	Bergahorn / Acer pseudoplatanus	25	1	14	7	
23	Sandbirke / Betula pendula	15(?)	1	15	3	Stamm schwer einsehbar
24	Schwarzer Holunder / Sambucus nigra	15	1	6	4	kleiner Baum
25	Salweide / Salix caprea (?)	15	1	9	6	schwer einsehbar; Art unsicher
26	Salweide / Salix caprea (?)	12	1	7	4	schwer einsehbar; Art unsicher

Da die Avifauna für die Indikation von Umwelteinflüssen und von Zusammenhängen im Ökosystem in besonderer Weise geeignet ist, erfolgte im Zug der Arbeiten zum Grünordnungsplan eine Untersuchung der Avifauna (eigene Beobachtungen; Auswertung vorhandener Unterlagen) im Plangebiet und dessen Umgebung. Insgesamt ist das Vorkommen von 25 verschiedenen Brutvogelarten im Plangebiet belegt.⁴

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld kann aus avifaunistischer Sicht dem Lebensraumtyp einer „Altbau-Wohnblockzone“ zugeordnet werden⁵. Insgesamt kommen im Untersuchungsgebiet 6 der 8 der charakteristischen Leitarten⁶ des Lebensraumtyps „Altbau-Wohnblockzone“ vor. Diese sind: Haussperling, Mauersegler, Türkentaube, Haustaube, Turmfalke und Dohle. Die beiden Leitarten Schleiereule und Mehlschwalbe fehlen hingegen. Das Fehlen ersterer ist möglicherweise auf den Mangel geeigneter Brutplätze (Kirchen) und auf die zu großen Entfernungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzuführen. Stete Begleiter⁷ des Lebensraumtyps „Altbau-Wohnblockzone“ sind: Amsel, Grünfink und Star. Diese kommen alle im Plangebiet vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von einer optimalen Ausstattung des Lebensraumtyps „Altbau-Wohnblockzone“ im Untersuchungsgebiet auszugehen ist - die charakteristischen Habitatstrukturen sind in entsprechender Qualität und Quantität vorhanden.

Geschützte und / oder gefährdete Vogel- und andere Tierarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im Untersuchungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen ist durchschnittlich. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist überwiegend anthropogenen Ursprunges (Ziergehölze, Ruderalarten, Kulturfolger etc.). Ausgehend vom Vorgenannten wird deutlich, dass die durchschnittliche biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet unter dem Hintergrund eines starken anthropogenen Einflusses zu

⁴ STAATLICHES UMWELTFACHAMT LEIPZIG (Hg.) Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 1995, Brutvogelatlas der Stadt und des Landkreises Leipzig Leipzig, Dezember 1995
und

Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig (Ornitologische Fachdaten; Erfassung 2003 und 2004)

⁵ FLADE, M. Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlandes, Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW - Verlag, Eching, 1994

⁶ Definition „Leitarten“: Leitarten sind solche Arten, die in einem Landschaftstyp signifikant höhere Stetigkeiten und in der Regel auch höhere Siedlungsdichten erreichen als in allen anderen Landschaftstypen. Leitarten finden in den von ihnen präferierten Landschaftstypen die von ihnen benötigten Habitatstrukturen und Requisiten wesentlich häufiger und regelmäßiger vor als in allen anderen Landschaftstypen.

⁷ Definition „stete Begleiter“: Als „stete Begleiter“ werden „Eukonstante“, d.h. Arten mit sehr hoher Stetigkeit (mind. 80 %) bezeichnet.

betrachten und zu interpretieren ist - sie spiegelt in diesem Sinne eine Vorbelastung wieder. Eine Bestandsanalyse sollte daher unter dem Gesichtspunkt einer standorttypischen Vielfalt erfolgen.

Ausgehend von SCHMIDT, HEMPEL et al.⁸ wäre die potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet ein Hainbuchen - Traubeneichenwald. Von dieser ursprünglichen Waldgesellschaft sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung keine Überbleibsel mehr vorhanden.

Lediglich einzelne Gehölzarten dieser Waldgesellschaft kommen im Plangebiet noch vor, so:

<u>Bäume:</u>	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher: Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel

Auch die Tierwelt der natürlicherweise vorkommenden Waldgesellschaften wurde im Untersuchungsgebiet durch andere Tierarten ersetzt und kommt nicht mehr vor. Exemplarisch wird dies mit der Avifauna belegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Es dominieren Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche häufig in Siedlungsbereichen anzutreffen sind. An wertgebenden, gefährdeten und/oder geschützten Tier- und Pflanzenarten herrscht hingegen ein Mangel.

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplans sind folgende Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt zu erwarten:

anlagebedingt:

- Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen auf den zusätzlich neu befestigten Flächen (ca. 760 m²),
- Verlust von Ruderalfluren (480 m²) und Pioniergehölzen (2.215 m²) als wichtige Pflanzenstandorte und Tierlebensräume im Siedlungsbereich,
- Erhöhung des Anteiles intensiv gepflegten und genutzten privaten Grüns von 760 m² auf mindestens 1.491 m², (vgl. Flächenbilanz Kap. 7.2.2)
- Änderung der Artenzusammensetzung am Standort.

baubedingt:

- Temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung, Verdichtung und im Falle von Havarien durch Schadstoffeinträge (z.B. bei Ölleckagen an Baumaschinen)
- Permanenter und temporärer Verlust von Tierlebensräumen durch baubedingte Flächenbeanspruchung
- Tötung nicht fluchtfähiger Tiere
- Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Teillebens- und Gesamtlebensräumen durch bauzeitliche visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen, Licht

⁸ SCHMIDT, P.A.; HEMPEL, W. [u.a.] Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1 : 200.000 Hg.: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lößnitzer-Druck GmbH Radebeul, 2001

Hinweis:

Vor dem Beginn des Abbruches von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Gegebenenfalls sind spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).

Vor der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes ist es bereits in der Vorbereitungsphase von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorhandener Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde im Amt für Umweltschutz beantragen zu können. So können die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen frühzeitig in die Planung einfließen.

Aufgrund der Bestandssituation:

- Mangel an wertgebenden Tier- und Pflanzenarten,
- leichte Wiederherstellbarkeit und Ersetzbarkeit (da nur junge Sukzessionsstadien),
- ausschließliches Vorkommen anthropogen stark überprägter Pflanzen- und Tiergesellschaften

der Vorbelastungen:

- bereits vorhandene Flächenversiegelung,
- starke anthropogenen Überprägung,
- innerstädtische Lage

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsminimierung (die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu 20 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen) wird eingeschätzt, dass die Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt nach sich zieht. Bei dieser Einschätzung ist auch zu berücksichtigen, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht erweitert wird - das Ausmaß der prognostizierten Flächenbeanspruchung ist bereits im Bestand planungsrechtlich zulässig.

7.2.2 Boden

Bestand: Im Plangebiet bilden Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne) der Saale 1 – Kaltzeit den unmittelbar anstehenden geologischen Untergrund. Lediglich im äußersten Südwesten des Plangebietes steht möglicherweise⁹ auch fluviatiler Kies und Sand der Eburon-Kaltzeit oberflächennah an.¹⁰

Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.

Die Böden welche sich ursprünglich auf diesen Substraten entwickelt hatten (vermutlich Pseudogleye und/oder Parabraunerden), sind im Plangebiet nicht mehr anzutreffen. An ihre Stelle sind anthropogene Stadtböden getreten. Nach STOYE¹¹ sind im Plangebiet Allosol - Regosol - Syrosem - Bodengesellschaften anzutreffen. Andere Kartierungen (SCHNABEL; 2006)¹² weisen für das Plangebiet so genannte Versiegelungsflächen – Bauflächen – Bodengesellschaften aus.

⁹ Der Kartenmaßstabes 1 : 50.000 lässt keine gesicherte Aussage dahingehend zu, ob diese geologischen Schichten tatsächlich auch im Plangebiet vorkommen.

¹⁰ Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen, 1 : 50.000, Blatt Leipzig 2565, 1. Auflage, 1996

¹¹ Stoye, H. / Ökoval GmbH Landschaftsplanung Erfassung und Kartierung der ökologischen Planungsgrundlagen 1:25.000; 1994

¹² Schnabel, R. Bodengesellschaften der Stadt Leipzig; i.A. Stadt Leipzig, Leipzig Sep. 2004

- Aufbereitung der Daten aus der Bodenkartierung für die Nutzung im GIS; i.A. Stadt Leipzig, Leipzig Feb. 2004

- Grundwassergeschüttheit und potenzielle Grundwassergefährdung; i.A. Stadt Leipzig, Leipzig Sep. 2005, korrigiert und ergänzt Juli 2006

Allosol: Anthropogen beeinflusster Stadtboden. Hauptbodenhorizont mit < 5 % technogenen Beimengungen.

Regosol: Rohboden aus kalkfreien bis -armen Lockersedimenten. Er besitzt einen geringmächtigen, humosen Oberbodenhorizont direkt auf über 30 cm mächtigem Lockergestein. Er ist demzufolge tiefgründig und besitzt meist eine sandige Körnung (weil lehmige Sedimente in der Regel kalkhaltig sind).

Syrosem: Rohboden aus Festgestein mit einem lückig vorhandenen und äußerst geringmächtigen (<2 cm) humosen Oberboden. Dieser liegt unmittelbar auf festem Gestein auf, welches allenfalls 30 cm tief mechanisch zerkleinert ist.

Die Fruchtbarkeit der Böden im Plangebiet wird nach Schnabel (2006) als extrem gering (Bodenwertzahl 0 - 10) eingeschätzt. Das Bodenfeuchteregime wird als oberflächen-abflussbeherrscht und sickerwasserbeeinflusst beschrieben [STOYE; 1994; SCHNABEL, 2006].

Im Bereich voll- und teilversiegelter Flächen wird die Vorbelastung des Schutzgutes Boden als sehr hoch eingeschätzt - die Bodenfunktionen können auf diesen Flächen nicht mehr oder nur noch mit sehr starken Einschränkungen funktionieren.

Im Bereich der Brachen ist aufgrund der ursprünglichen Bebauung von einem hohen Grad der Vorbelastung des Schutzgutes Boden auszugehen - der natürliche Profilaufbau der Böden ist in diesem Bereich stark gestört und der Anteil standortfremder Materialien (Baustoffe, Schutt etc.) ist hoch. Im Bereich des Gartenlandes ist hingegen von einem mittleren Grad der Vorbelastung auszugehen.

Aufgrund der Überbauung, der intensiven Nutzung und der Störungen des Bodenkörpers in der Vergangenheit (z.B. durch Baumaßnahmen und durch Geländeregulierungen) ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Naturnahe Böden sind bestenfalls noch kleinflächig im Bereich des Gartenlandes zu finden.

Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Erhöhung des Anteiles voll- und teilversiegelter Flächen von 1.655 m² (32,4 %) im Bestand auf maximal mögliche 3.619 m² (70,8 %) in der Planung verbunden.

Nachfolgende Flächenbilanz verdeutlicht die Änderung der Flächennutzung im Plangebiet. Die Flächennutzung im Bestand geht auch aus dem Bestandsplan hervor, welcher sich in der Anlage der Begründung befindet.

Bestand	Fläche in m ²	Anteil in %
vollversiegelte Flächen (Gebäude, Plätze);	1.150	22,5
wasserdurchlässig befestigte Flächen (Sandplatz; Boulespielfeld);	50	1,0
teilversiegelte Fläche mit Ruderalvegetation (Deckungsgrad bis max. 25 %)	400	7,8
wasserdurchlässig befestigte Flächen mit Rasenvegetation (Deckungsgrad bis max. 50 %)	55	1,1
Garten (Zier- und Erholungsgarten)	760	14,9
ausdauernde Ruderalflur	315	6,2
ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzsukzession	165	3,2
Gehölzsukzession / Gebüsche	1.645	32,2
Gehölzsukzession / Gebüsche auf Substratablagerungen	570	11,2
gesamt:	5.110	100,0

Summe befestigter
Flächen:
1.655 m² (32,4 %)

Planung (B-Plan)	Fläche in m ²	Anteil in %
zulässige Grundfläche welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ermittelt anhand der GRZ + mgl. 50%-ige Über- schreitung nach § 19 (4) BauGB u.a. f. Nebenanlagen/ Zufahrten)	3.619	70,8
WA1: 3.686 m ² bei GRZ 0,5 = 1843m ² zzgl. 50% mgl. Überbauung = 2.765 m ² WA 2: 1.424 m ² bei GRZ 0,4 = 570 m ² zzgl. 50 % mgl. Überbauung = 854 m ²		
Flächen ohne bauliche Anlagen (ermittelt anhand der GRZ + mgl. 50-iger Überschreitung nach §19(4) BauGB))	1.491	29,2
gesamt:	5.110	100,0

Mit der Voll- und Teilversiegelung derzeit unversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken geht nahezu der Totalverlust aller Bodenfunktionen einher:

ökologische Bodenfunktionen	Auswirkungen der Flächenversiegelung
Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Totalverlust
Grundlage der Produktion von Nahrungsmitteln, Futtermitteln und organischen Rohstoffen	Totalverlust (im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung)
Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung	vollversiegelte Flächen → Totalverlust teilversiegelte Flächen → starke Einschränkung
Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser	vollversiegelte Flächen → Totalverlust teilversiegelte Flächen → starke Einschränkung
auf den Menschen bezogene Bodenfunktionen	
Lagerstätte	keine
Baugrund	keine
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	starke Einschränkung

Denkbare Auswirkungen während der Bauphase beschränken sich auf Beeinträchtigung durch mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien). Ausgehend von dem insgesamt hohen Grad der Vorbelastung, dem Mangel an seltenen bzw. gefährdeten Bodengesellschaften und der geringen zusätzlichen Flächenbeanspruchung (ca. 760 m²), wird eingeschätzt, dass mit der Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Bei dieser Einschätzung ist auch zu berücksichtigen, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht erweitert wird - das Ausmaß der prognostizierten Flächenbeanspruchung ist also bereits im Bestand planungsrechtlich zulässig.

Altlasten

Auf den ehemals industriell genutzten Flächen der Flurstücke 12 und 826 besteht weiterhin Altlastenverdacht (vgl. Kap. 5.1 der Begründung). Abriss- und Erschließungsmaßnahmen mit

Eingriffen in den Boden sind baubegleitend durch einen Fachgutachter zu überwachen. Bei Feststellung umweltrelevanter Sachverhalte ist das Amt für Umweltschutz zu informieren.

7.2.3 Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer: Im B-Plangebiet befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen (festgesetzten) noch in einem faktischem Überschwemmungsgebiet.

Grundwasser: Der Grundwasserflurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt etwa 1,5 m¹³. Das Schutzpotential des Grundwassers unter dem Geschiebemergel und -lehm wird als „mittel“ angegeben [Internetauftritt des LfUG]. Stoye (1994)¹⁴ beurteilt das Gebiet bezüglich der Grundwasserneubildung als: „Gebiet ohne oder nicht nachweisbarer Grundwasserneubildung (bebaute und stark versiegelte Gebiete, Oberflächenabfluss)“. Diese Einschätzung ist nach dem Abbruch des Fabrikgeländes zu revidieren. Das Plangebiet kann heute einem Gebiet mäßiger Grundwasserneubildung zugeordnet werden (entsprechend der Zuordnung der südlich gelegenen Gebiete nach Stoye). Aufgrund des Anteiles voll- und teilversiegelter Flächen im Bestand von 32,4 % (1.655 m²) ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bereits deutlich eingeschränkt.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung.¹⁵

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: Mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Erhöhung des Anteiles voll- und teilversiegelter Flächen von 1.655 m² (32,4 %) im Bestand auf höchstens 3.619 (70,8 %) in der Planung verbunden. Die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen führt zu einer weiteren Reduktion der Grundwasserneubildungsrate und verstärkt den oberflächlichen Abfluss in die Kanalisation.

Denkbare Auswirkungen während der Bauphase beschränken sich auf Beeinträchtigungen durch mögliche Kontaminationen in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien).

Ausgehend von der Bestandssituation und dem insgesamt hohen Grad der Vorbelastung bezüglich der Grundwasserneubildung und der relativ geringen zusätzlichen Flächenbeanspruchung (max. 1.964 m²) wird eingeschätzt, dass mit der Durchführung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Bei dieser Einschätzung ist auch zu berücksichtigen, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht wesentlich erweitert wird - das Ausmaß der prognostizierten Flächenbeanspruchung und der damit verbundenen Reduktion der Grundwasserneubildung und der Erhöhung der Oberflächenabflüsse ist bereits im Bestand planungsrechtlich zulässig.

Durch Nutzung vorhandener Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie durch die Verwendung als Brauch- bzw. Gießwasser kann der Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation vermindert werden.

7.2.4 Klima / Luft

Klima

Bestand: Das Leipziger Institut für Meteorologie gibt für den zentralen Standort in Leipzig (Stephanstr. 3) eine Durchschnittstemperatur in 2 m Höhe von 9,9 °C an. Die Hauptwindrichtung an der Wetterstation Leipzig- Schkeuditz (Flughafen) ist Südwest. Im Stadtgebiet

¹³ Schnabel, R. Grundwassergeschütztheit und potenzielle Grundwassergefährdung; i.A. Stadt Leipzig, Leipzig Sep. 2005, korrigiert und ergänzt Juli 2006

¹⁴ Stoye, H. / Ökoval GmbH Landschaftsplanung Erfassung und Kartierung der ökologischen Planungsgrundlagen 1 : 25.000; 1994

¹⁵ Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Stand Aug.2007

von Leipzig reduziert die vorhandene Bebauung die Windgeschwindigkeit um bis zu 40 %. Erhebliche örtliche Abweichungen entstehen durch Baulücken und Straßenzüge.¹⁶ Bezüglich der jährlichen Niederschläge liegt das Planungsgebiet mit ca. 586 mm unter dem Durchschnitt Sachsens. Das Niederschlagsmaximum wird im Sommer erreicht, die Winter sind meist schneearm. Die Vegetationsperiode dauert ca. 230 Tage.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des so genannten „gemäßigten städtischen Überwärmungsbereiches“ (Stadtklima). Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig höhere Temperaturen, eine mäßige nächtliche Abkühlung, eine reduzierte relative Feuchte und einen eingeschränkten Luftaustausch. Insgesamt ist das Stadtklima als bioklimatisch belastend einzustufen.¹⁷

In der Klimafunktionskarte (Untersuchungen 1997) wird eine deutliche Differenzierung der klimatischen Wirkung der einzelnen Flächennutzungen im Plangebiet deutlich. Die befestigten Flächen sind als Wärmeinseln mit einer mittleren bis starken nächtlichen Abkühlung erkennbar. Die Gehölzflächen, Gärten und Brachen stellen hingegen schwache Wärmeinseln mit einer mittleren bis starken nächtlichen Abkühlung dar - kleinflächig und punktuell sind auf den Brachflächen auch schwache Kaltluftflächen eingelagert. Bei der seit 1997 fortgeschrittenen Gehölzsukzession im Plangebiet ist anzunehmen, dass es seitdem zu einer Veränderung des Oberflächentemperaturverhaltens gekommen ist. Vermutlich ist der Anteil der Flächen welche als schwache Wärmeinseln oder als schwache Kaltluftflächen fungieren und eine mittlere nächtliche Abkühlung aufweisen, gestiegen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Kaltluftbahn.

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes werden mikroklimatisch günstig zu beurteilende Flächen (Gehölze, Gärten, Brachen) beansprucht. Insgesamt gehen bei Durchführung der Planung ca. 2.215 m² Gehölzflächen sowie 480 m² Ruderalfluren verloren. Der Anteil privaten Grüns (Zier- und Erholungsgärten) steigt hingegen von 760 m² auf mindestens 1.491 m².

Aufgrund der Vorbelastungen (überbaute Flächen, Verkehrsbelastung), der relativ geringen zusätzlichen Flächenbeanspruchung (maximal 1.964 m²) und der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsminimierung (die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu 20 % mit Bäume und Sträuchern zu bepflanzen), wird eingeschätzt, dass die Durchführung der Planung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft haben wird. Erhebliche Auswirkungen werden ausgeschlossen. Bei dieser Einschätzung ist auch zu berücksichtigen, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht wesentlich erweitert wird - das Ausmaß der prognostizierten Flächenbeanspruchung ist bereits im Bestand planungsrechtlich zulässig.

Luft

Bestand: Die Luftbelastung im Umfeld des Bebauungsplanes wird durch den hohen Anteil der Verkehrsbelastungen im verdichteten Siedlungsbereich der Ortslage Stötteritz charakterisiert. Im Einzugsbereich des Bebauungsplangebietes weist der Luftreinhalteplan (LRP) der Stadt Leipzig für das Jahr 2007 eine mittlere Luftschadstoffbelastung durch PM₁₀ (Feinstaubbelastung) von 23 – 29 µg/m³ Luft aus, die sich aus einer gebietsspezifischen Vorbelastung von ca. 20 – 24 µg/m³ PM₁₀¹⁸ und einer von der Holzhäuser Straße ausgehenden verkehrsbedingten lokalen Zusatzbelastung von 3 bis 5 µg/m³ PM₁₀ ergibt.

Die für das Jahr 2007 im LRP der Stadt Leipzig dargestellte Luftschadstoffbelastung für NO₂ betrug für das Umfeld des B-Planes ca. 28 – 37 µg/m³ Luft. Die gebietsspezifische

¹⁶ LUFTREINHALTPLAN FÜR DIE STADT LEIPZIG; 15.09.2005 sowie <http://www.uni-leipzig.de/~meteo/KLIMASTATISTIK/t2a.htm>

¹⁷ STEINICKER & STREIFNER; Stadtklimauntersuchung Leipzig; März 1998

¹⁸ PM₁₀ = Partikel kleiner 10 µm (Feinstaub)

Vorbelastung betrug ca. 15 – 20 µg/m³ Luft und die verkehrsbedingte lokale Zusatzbelastung 13 – 17 µg/m³ Luft.

Die für das Jahr 2010 im LRP dargestellten mittleren Belastungen für das Plangebiet und den daran vorbeiführenden Abschnitt der Holzhäuser Straße dokumentieren eine gleichbleibende Belastung durch die Schadstoffe PM₁₀ und NO₂. Diese wird durch die weiterhin zu erwartende hohe Verkehrsbelastung bestimmt.

Die Grenzwerte der 22. BImSchV für die mittleren Jahresbelastungen durch PM₁₀ und NO₂ von 40 µg/m³ Luft werden im Vergleich mit den im Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig dokumentierten Luftschadstoffbelastungen eingehalten. Die insgesamt relativ hohe durchschnittliche Luftbelastung lässt jedoch erwarten, dass der Kurzzeitgrenzwert für PM₁₀ von 50 µg/m³ je nach Witterungslage und Verkehrsbelastung an einer Vielzahl von Tagen im Jahr überschritten wird. Die 22. BImSchV lässt eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes für PM₁₀ an 35 Tagen im Jahr zu.

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes gehen Gehölzstrukturen mit lufthygienischen Ausgleichsfunktionen verloren. Gleichzeitig steigt der Anteil versiegelter Flächen geringfügig an, was ebenfalls ungünstig zu bewerten ist. Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplans sind folgende Auswirkungen bezüglich Luftverunreinigungen zu erwarten:

anlagebedingt:

- Steigerung des Anteiles voll- und teilversiegelter Flächen um maximal 1.964 m²,
- Verlust von Brachflächen (480 m²) und Pioniergehölzen (2.215 m²) mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion.

baubedingt:

- Staub- und Abgasemissionen.

Aufgrund der Vorbelastungen (Bebauung, innerstädtische Lage, Verkehrsbelastung), der nur geringfügigen Erhöhung des Anteiles überbauter Flächen, der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsminimierung (die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu begrünen und zu 20 % mit Bäume und Sträuchern zu bepflanzen) wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich Luftverunreinigungen zu erwarten sind.

7.2.5 Landschaft

Bestand: Das Erscheinungsbild der unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes kann wie folgt charakterisiert werden:

Gartenbereich im Norden des Plangebietes

Gepflegte Rasenflächen, Zierpflanzungen, kleinere Wege und Spielflächen, junge bis mittelalte Baumbestände und ein älterer, aber nicht ruinöser, Gebäudebestand sind kennzeichnenden Elemente dieses Teilbereiches.

Brachflächen im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes

Charakteristisch ist hier eine starke Verbuschung mit jungen Pioniergehölzen. Die nur unvollständig von Abbruchmaterial beräumten Flächen werden durch die Gehölze sukzessive zugewuchert. Müllablagerungen in den Randbereichen (bes. in Zaunnähe) sowie eine unansehnliche Gebäudefront wirken auf das Ortsbild störend.

Bewertung: Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Eigenart des Gebietes drückt sich zum einen durch die natürliche Erscheinung des Reliefs und zum anderen durch die innerstädtische Lage aus. Die Ausstattung an Identifikationen schaffenden Strukturen oder Flächen ist durchschnittlich. Der Anteil an strukturgebenden Elementen (Strukturvielfalt) und Flächen ist ebenfalls durchschnittlich. Die Flächen vermitteln aufgrund der Vorbelastungen und der Lage im Siedlungsbereich nicht den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit. Neben den beschriebenen Kriterien wirkt sich auf eine Erholungseignung das Fehlen von entsprechenden Ausstattungen und Erschließungen negativ aus. Das Gebiet und dessen unmittelbares Umfeld sind für alle Erholungsaktivitäten, die an die Fortbewegung zu Fuß oder Rad gebunden sind, nicht attraktiv.

Das Plangebiet kann nach dem Leipziger Bewertungsmodell [Amt für Umweltschutz, 2002] dem Landschaftsbildtyp „Innerstädtische, offene und geschlossene Block- und Blockrandbebauung“ zugeordnet werden. Entsprechend der Vorgaben dieses Bewertungsmodells sind die Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen und die Unzugänglichkeit als geringe – Beeinträchtigungen zu werten. Schwerer aus der Sicht des Stadt- und Landschaftsbildes wirkt sind hingegen der Mangel an einem raumwirksamen Baumbestand aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet geringer bis mittlerer Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung befindet. Beim Vergleich des Plangebietes mit der Idealausprägung des Landschaftsbildtyp „Innerstädtische, offene und geschlossene Block- und Blockrandbebauung“ ist von einer mäßigen Beeinträchtigung auszugehen. (vgl. Leipziger Bewertungsmodell; AfU (2002)).

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplans sind folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten:

anlagebedingt:

- Beseitigung von Brachflächen mit Verwahrlosungstendenzen
- Beseitigung oder Sanierung desolater Bausubstanz

baubedingt:

- Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.

Aufgrund der Vorbelastungen (überbaute Flächen, Verwahrlosungstendenzen, desolate Bausubstanz, Verkehrsaufkommen), der im Bebauungsplan geregelten städtebaulichen Ordnung, welche dem Plangebietsumfeld entspricht, der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsminimierung (die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen und zu 20 % mit Bäume und Sträuchern zu bepflanzen) wird eingeschätzt, dass die Durchführung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft hat – erhebliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

7.2.6 Mensch

Vorbemerkung: Das Schutzgut "Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung" umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen,
- der Schutz vor von Bodenverunreinigungen ausgehenden Gefahren,
 - die durch den Bauleitplan erwarteten klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken,

- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs.

Luftverunreinigungen

Bestand: siehe Kapitel 7.2.4

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: siehe Kap. 7.2.4

Lärm

Bestand: Gemäß Lärmkarten (Berechnungsmethodik gemäß RLS 90 und Schall 03; Amt für Umweltschutz, 12.11.07) werden infolge der Verkehrslärmbelastung von der Holzhäuser Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete, im mittleren und südlichen Teil des Bebauungsplangebietes tags und nachts deutlich überschritten (im Detail siehe Kapitel 12.8 der Begründung). Die erhöhten Lärmimmissionen sind wohngebietstypisch.

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung:

Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes wird es nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet kommen. Die sehr hohe Belastung durch Verkehrslärm erfordert einen erhöhten Aufwand für baulichen Schallschutz.

Bodenverunreinigungen

Bestand: siehe Kapitel 7.2.2

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung:

Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes sind keine Bodenverunreinigungen zu erwarten. Aufgrund der Vorgeschichte des Standortes sind vor einer Neubebauung weitere Untersuchungen bzgl. der Altlastenproblematik erforderlich.

Klimatische Belastungen

Bestand: siehe Kapitel 7.2.4

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung:

Mit Durchführung der Planung gehen Gehölzstrukturen mit bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen verloren, gleichzeitig steigt der Anteil versiegelter Flächen geringfügig, was aus mikroklimatischer Sicht ungünstig zu bewerten ist. Aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens und aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen sind jedoch kaum spürbare Veränderungen gegenüber der Bestandsituation zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Frischluftentstehungsgebiete, Frischluftströme und Durchlüftung sowie lufthygienische Ausgleichsfunktionen können ausgeschlossen werden ebenso die Entstehung von Winden (Fallwinde, Düseneffekte).

Es kann eingeschätzt werden, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich klimatischer Belastungen zu erwarten sind.

Erholung

Wie bereits im Kapitel 7.2.5 ausgeführt, befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung. Mit der Durchführung der Planung ist eine Verbesserung des Ortsbildes zu erwarten. Maßgebliche Auswirkungen auf die Erholungseignung und -infrastruktur sind hingegen nicht zu erwarten - negative Auswirkungen auf Erholungsfunktionen können ausgeschlossen werden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwässer erfolgt über die örtliche Kanalisation. Abfälle werden durch die Stadtreinigung entsorgt.

7.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Kulturgüter: Das 4-geschossiges Fabrikgebäude auf dem Flurstück 826 steht unter Denkmalschutz nach § 2 Abs. 5 a SächsDSchG. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzbereich.¹⁹

Sachgüter: Die Bebauung im Plangebiet, aber auch der Zier- und Erholungsgarten sind Sachgüter entsprechend der Definition²⁰.

Auswirkungen der Planung und Erheblichkeitsabschätzung: Die Regelungen des Bebauungsplanes stehen nicht dem Erhalt des ehemaligen Fabrikgebäudes entgegen. Mit der Festsetzung von Baugrenzen um das denkmalgeschützte Gebäude ist dessen Fortbestand aus planungsrechtlicher Sicht abgesichert. Aus diesem Grunde und aufgrund der Bestandssituation, kann eingeschätzt werden, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Kulturgüter zu erwarten sind.

Bezüglich der Sachgüter ist festzustellen, dass mit der geplanten städtebaulichen Neugliederung des Gebietes für Teile des vorhandenen Gebäudebestandes keine Baufelder mehr ausgewiesen werden. Für den betroffenen Grundstückseigentümer können damit durchaus Einschränkungen verbunden sein, da eine Neubebauung nur noch im Sinne des Bebauungsplanes möglich ist. Da der vorhandene Gebäudebestand jedoch grundsätzlich Bestandsschutz genießt und weiterhin auf den Grundstücken, im Rahmen des geplanten Zulässigkeitsrahmens Gebäude errichtet werden können, wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich Sachgüter zu erwarten sind.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen

Die größten Auswirkungen des Bauvorhabens sind beim Schutzgut Boden und beim Schutzgut Tiere / Pflanzen und deren Lebensraumfunktionen zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können insbesondere auf die bauliche Inanspruchnahme derzeit nicht bebauter Böden zurückgeführt werden. Der Verlust einzelner Bodenfunktionen auf diesen Flächen wirkt sich auf andere Schutzgüter aus. So lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Tiere und Pflanzen auf die Bodenbeanspruchung zurückführen. Aufgrund der in den Kapiteln 7.2.1 bis 7.2.7 dargelegten Bestandssituation, Vorbelastungen und Planungsauswirkungen wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage und der Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass bei Durchführung der Planung erhebliche Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

Bei dieser Einschätzung ist auch zu berücksichtigen, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht wesentlich erweitert wird - das Ausmaß der prognostizierten Flächenbeanspruchung ist bereits im Bestand planungsrechtlich zulässig.

¹⁹ Landschaftsplan der Stadt Leipzig

²⁰ Definition: Sachgüter sind alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind.

7.3 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB, so dass auch ohne den Bebauungsplan die Grundstücke bebaut werden können - von einer Bebauung ist daher perspektivisch auszugehen. Ohne den Bebauungsplan kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass diese Bebauung dem öffentlichen Interesse entspricht und sich städtebaulich verträglich ins Umfeld einfügt. (vgl. Kapitel 2 und 3 der Begründung)

7.4 Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.²¹
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % der nicht überbauten Flächen in den Baugebieten WA1 und WA2 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (privates Grün) wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes gefördert, indem die festgesetzten Gehölzpflanzungen um den Anteil reduziert werden können, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden.
- In den plangraphisch gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplangebietes sind für folgende Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen:
 - Gebäudefassaden entlang der Holzhäuser Straße (LPB IV): $R'_{w,res} = 40$ dB
 - Gebäudefassaden entlang der Breslauer Straße (LPB IV - III): $R'_{w,res} = 40$ dB, 35 dB
 - Gebäudefassaden im Blockinnenbereich (LPB III): $R'_{w,res} = 35$ dB.An Fassaden an denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle Lärmimmissionen von 50 dB (A) erreicht oder überschritten werden, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur schadstoffarme Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden eingesetzt werden. Der Einsatz fester Brennstoffe ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: 50 mg / m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht

Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eingriffe in Gehölzbestände werden nach der Baumschutzsatzung geregelt. (siehe Ausführungen zur Eingriffsregelungen im Kapitel 7.1.1.)

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden können, bestehen nicht.

²¹ Aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse (vgl. Kap. 7.2.2) wird die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht festgesetzt.

7.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Kapitel Umweltbelange umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Vorhabens.

Dabei wurden die Bestandsituation der Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern dargelegt und die Auswirkungen des Planvorhabens abgeschätzt.

Ergebnisse: Die Flächennutzung im Plangebiet kann differenziert werden in den südlichen und mittleren Teil (Flurstück 826) mit einer Brache und einem ruinösen Gebäudebestand sowie in den nördlichen Teil (Flurstücke 8a, 9 bis 12) mit einem gepflegten Garten und genutzten Gebäuden. Typisch für die Brachen sind ausdauernde Ruderalfluren und junge Pioniergehölze. Die Gehölze sind noch jung, da die ursprünglich auf dem Grundstück vorhandene Bebauung erst Ende der 90-er Jahre abgebrochen wurde. Nur die wenigsten Bäume erreichen einen Stammdurchmesser von mehr als 10 cm. Die Vegetation in dem nördlich gelegenen Garten ist durch eine dauerhafte Pflege gekennzeichnet (Rasenflächen, Zierpflanzungen). Die im Gebiet vorkommende Fauna ist charakteristisch für einen urbanen Siedlungsbereich, was exemplarisch anhand der Avifauna belegt werden konnte. Geschützte und / oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Mit Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ändert sich der Charakter des Gebietes grundsätzlich - die vorhandenen Brachen und das Gartenland werden überbaut bzw. in Grünflächen (Zier- und Erholungsgärten) umgewandelt. Verbunden ist diese Änderung der Flächennutzung mit einer Verschiebung in der Versiegelungsbilanz. So beträgt der Anteil überbauter Flächen, entsprechend Grundflächenzahl zzgl. der im Höchstfall zulässigen Überschreitung mit Nebenanlagen, in der Planung etwa 3.619 m² (70,8 %) im Gegensatz zu 1.655 m² (32,4 %) im Bestand.

Mit der Neuversiegelung der Flächen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Klima und Luft zu erwarten. Der Grad der Beeinträchtigungen wird jedoch aufgrund der Bestandssituation, der Vorbelastungen und des Umstandes, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht wesentlich erweitert wird, als unerheblich eingeschätzt.

Bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion wird von einer Verbesserung gegenüber dem Bestand ausgegangen. Erhebliche Auswirkungen können somit auch für diese Schutzgüter ausgeschlossen werden. Auch für das Schutzgut Mensch wirkt sich die Verbesserung des Ortsbildes positiv aus.

Für das Plangebiet besteht Altlastenverdacht. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird ein geringes Belastungspotential prognostiziert. Zur abschließenden Beurteilung der Gefährdungssituation sind vor einer Neubebauung Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Infolge der Verkehrslärmbelastung von der Holzhäuser Straße werden die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete, im mittleren und südlichen Teil des Bebauungsplangebietes tags und nachts überschritten. Die Belastung durch Verkehrslärm erfordert einen erhöhten Aufwand für baulichen Schallschutz.

Beim Schutzgut Kulturgüter ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dem Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden 4-geschossigen Fabrikgebäudes auf dem Flurstück 826 stehen die Regelungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Auch befindet sich das Plangebiet nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Da das Baurecht auf den Grundstücken bestehen bleibt und die bisherige Nutzung Bestandschutz genießt, sind auch die Auswirkung auf das Schutzgut Sachgüter unerheblich.

Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der Bestandsituation, der Vorbelastungen und der Planungsauswirkungen nicht zu erwarten. Ebenso können erhebliche Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen und Hinweise aufgenommen, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange zu vermeiden oder zu minimieren. Da der Bebauungsplan für ein im Zusammenhang bebautes Gebiet aufgestellt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erweitert wird, sind weiterführende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Eingriffe in die Gehölzbestände werden nach der kommunalen Baumschutzsatzung geregelt. Abgesehen von den Gehölzen, welche der Baumschutzsatzung unterliegen, befinden sich im Plangebiet keine weiteren Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht. Aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens können Auswirkungen auf Schutzgebiete im weiteren Umfeld (SPA, FFH, LSG und NSG) ausgeschlossen werden.

Nach der näheren Betrachtung der einzelnen Umweltbelange ist zusammenfassend festzustellen, dass die Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 22.06.2006 die Aufstellung des B-Planes beschlossen, dieser Beschluss wurde im Leipziger Amtsblatt Nr.13/ 06 am 01.07.2006 bekannt gemacht.

Im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/08 vom 14.06.2008 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass für die beabsichtigte Planung das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden soll und sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 16.06.2008 bis zum 27.06.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern kann. Zusätzlich wurde am 25.06.2008 im Cafe Canapeè im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Stadtbezirksbeirates Südost die Planung erläutert und der Öffentlichkeit ebenso Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Neben den Mitgliedern des Stadtbezirksbeirates waren am 25.06.2008 ca. 12 interessierte Bürger anwesend, Die einzelnen Hinweise zur unbefriedigenden Einkaufsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, der Schließung kleiner vorhandener Läden, der problematischen Parkplatzsituation und der Hinweis eines freien Planers, dass Wohnungsbau im Quartier nachgefragt ist, wurden aufgenommen.

Zu den Hinweisen wurden seitens des Stadtplanungsamtes Erläuterungen mit Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gegeben, die auch in Kap. 9 und 12.4 der Begründung des B-Plans Eingang fanden.

Die Umweltverbände B.U.N.D. e.V., NABU Sachsen e.V. und Ökolöwe e.V. wurden mit Schreiben vom 28.05.08 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Sie gaben keine Stellungnahme ab.

Der Bürgerverein Stötteritz e.V. wurde ebenfalls mit Schreiben vom 28.05.08 über die Planung unterrichtet wurde. Er hat sich zum Vorhaben nicht geäußert.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf

Auf der Grundlage des § 4 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 28.05.08 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung beteiligt. Insgesamt wurden 19 TöB beteiligt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und die Handwerkskammer zu Leipzig gaben keine Stellungnahme ab.

Die envia GmbH, die Mitgas GmbH, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, das Landesamt für Archäologie, die Regionale Planungsstelle, die Bundesnetzagentur, der Stadtverband der Kleingärtner e.V., die Stadtreinigung Leipzig GmbH und die Verbundnetz Gas AG nahmen die Planung ohne Hinweise zur Kenntnis.

Die in den übrigen eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen planungsrechtlich relevanten Hinweise waren bezogen

- auf die Anbindung oder Breite der Privatstraße und die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Polizeidirektion Leipzig, Kommunale Wasserwerke GmbH, Stadtwerke Leipzig GmbH, IHK zu Leipzig),

- die Anbindung an den ÖPNV (Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH)
- auf die umweltfachlichen und umweltrechtlichen Belange, insbesondere den Immissionsschutz, den Bodenschutz und Altlasten (IHK zu Leipzig, Regierungspräsidium Leipzig, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Abt. 5 - Geologie)

Diese Hinweise waren teilweise bereits berücksichtigt gewesen bzw. wurden in der Begründung ergänzt. Insbesondere betrifft dies die Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, zur Anbindung an den ÖPNV und zur (teilweisen) Wiederherstellung der Bodenfunktionen.

Im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden:

- die Aussagen zum Umfang der umweltfachlichen und umweltrechtlichen Belange, in Kap. 7 der Begründung
- die Hinweise zum erforderlichen Immissionsschutz/ passive Schallschutzmaßnahmen (Kap. 12.8) und zu den Baugrundverhältnissen/ Altlasten (Kap. 5).

Nicht berücksichtigt, weil nicht Gegenstand des Planverfahrens, wurde der Hinweis zur Einbindung der Privatstraße in die Breslauer Straße und zur Wiederherstellung bzw. Erneuerung des Gehwegbereiches, der Gehwegbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

8.3 Benachrichtigung der bereits nach 4(2) BauGB beteiligten Behörden und sonstigen TöB über die öffentliche Auslegung

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen TöB auf der Grundlage des § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Es wurden 18 Behörden und sonstigen TöB mit Schreiben vom 19.02.2009 angeschrieben.

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

Regionaler Planungsverband Westsachsen – Regionale Planungsstelle-
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
KWL – Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
GDM com im Auftrag der Verbundnetz GAS AG
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
Envia Verteilernetz GmbH

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, die Handwerkskammer zu Leipzig, die Polizeidirektion Leipzig, die Bundesnetzagentur, der Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V. und die Stadtwerke Leipzig GmbH gaben keine Stellungnahme ab.

In der weiteren Planung **berücksichtigt** wurde der Hinweis der Landesdirektion Leipzig auf den mittlerweile verbindlichen Regionalplan Westsachsen 2008 und die damit verbundene Forderung, die regionalplanerische Bewertung auf diesen abzustellen. Der Punkt 6.1.2 der Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Der Hinweis der Stadtreinigung Leipzig, dass die Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag auf dem Gehweg in der Breslauer Straße bereitgestellt werden müssen, da die Fahrzeuge der Stadtreinigung die Privatstraße nicht befahren können wurde in Kap. 5.6.2 ergänzt. Der Hinweis des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, dass sich das Plangebiet nicht in einer Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz befindet wurde in Kap. 5.1 der Begründung zum B-Plan ergänzt.

Bereits berücksichtigt war der Vorschlag des Landesamtes für Archäologie, auf die Melde

pflicht von Bodenfunden gem. § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen hinzuweisen.

Nicht berücksichtigt wurde der Hinweis der Industrie und Handelskammer Leipzig, den Privatweg in einer Wegbreite von 4,00m zu planen, um den Begegnungsfall Pkw - Pkw zu sichern, da über die Privatstraße maximal 10 WE erschlossen werden sollen. Dementsprechend wird der Mindestquerschnitt von 3,00m der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraße (EAE), der die Begegnungsfälle Lkw / Rad und Pkw / Rad ermöglicht, für ausreichend erachtet.

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 aufgrund der Hinweise der Behörden und sonstigen TöB eine Änderung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 24.02. bis 23.03.2008 im Neuen Rathaus öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging **eine Stellungnahme** zum Entwurf ein, die in die Abwägung eingestellt wurde. Die darin geäußerten Hinweise zur Erforderlichkeit eines Einkaufsmarktes im Plangebiet aufgrund der beabsichtigten Schließung des Konsums in der Ferdinand-Jost-Straße und der Vorhaltung von Räumlichkeiten für einen Seniorentreff waren im Planentwurf **bereits berücksichtigt**. Entsprechend den Festsetzungen des B-Planentwurfes ist die Einordnung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, z.B. Verkaufseinrichtungen bis zu einer Größe von 150m² (s.g. Leipziger Laden) und Anlagen für soziale Zwecke im Baugebiet WA 1 aus bauplanungsrechtlicher Sicht möglich.

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 aufgrund der gegebenen Hinweise eine Änderung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept ist im Wesentlichen auf eine Bebauung der brachgefallenen Grundstücke entlang der angrenzenden Straßen mit überwiegend wohngenutzten Gebäuden ausgerichtet. Die beabsichtigte straßenbegleitende Bebauung orientiert sich in ihrer Höhe und Lage auf dem Grundstück an den in der Umgebung vorgeprägten Strukturen der gründerzeitlichen allseits geschlossenen Blockrandbebauungen aus Wohngebäuden mit bis zu 4 Vollgeschossen.

Im Plangebiet sollen sowohl eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten als auch die Entwicklung als Standort für selbstgenutzte zeitgemäße individuelle Wohnformen (z.B. in Stadthäusern) mit üblicherweise geringeren Geschosszahlen ermöglicht werden. Deshalb wurde die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens 3 und höchstens 5 festgesetzt. Im Blockinnenbereich können wohngenutzte Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen neu errichtet und das vorhandene IV-geschossige denkmalgeschützte Gebäude zu Wohnzwecken im Rahmen des fortwirkenden Bestandsschutzes umgenutzt werden.

In der Blockrandbebauung sollen neben der Wohnnutzung auch andere, der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen wie z.B. Gaststätten und Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig sein. Ebenso können sich dort Einrichtungen ansiedeln, die kirchlichen, kulturellen sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen

Zwecken dienen. Der Blockinnenbereich hingegen soll nur der Wohnnutzung vorbehalten sein, um unnötige Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

Die beabsichtigte Entwicklung steht damit im Einklang zu den vorwiegenden Nutzungen im Block selbst aber auch zu den Nutzungen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes.

Erschließungskonzept

Das städtebauliche Konzept ist auf eine Vervollständigung des Blockrandes in straßenbegleitender Bebauung ausgerichtet. Die entstehenden Grundstücke im Blockrand sind daher über den öffentlichen Straßenraum vollständig straßen- und medienseitig erschlossen, so dass deren Ver- und Entsorgung grundsätzlich gewährleistet ist.

Die Grundstücke im Blockinneren sollen über einen Privatweg von der Breslauer Straße aus erschlossen werden. Mit einer Breite von 3.00 m ist dieser ausreichend breit bemessen, um die Zufahrt für die Anlieger der innenliegenden Grundstücke aber auch die Unterbringung der notwendigen Leitungen für die medienseitige Ver- und Entsorgung zu gewährleisten. Zur Entsorgung des anfallenden Hausmülls sind am Tag der Leerung die Mülltonnen im öffentlichen Straßenraum abzustellen, da eine Befahrung des Blockinneren durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung nicht möglich ist.

Insgesamt ist der ruhende Verkehr aufgrund des schon jetzt sehr hohen Parkdrucks auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Vornehmlich wird dies im Fall der möglichen Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen erfolgen, während andererseits in selbst genutzten Wohngebäuden die Stellplätze vornehmlich im Erdgeschoss untergebracht werden sollen. Bei der Ausführung ist insbesondere darauf zu achten, dass durch die jeweiligen Garagenzufahrten möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen. Der ruhende Verkehr für die innenliegenden Grundstücke soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

Grünordnerisches Konzept

Im Inneren des Plangebietes soll die vorhandene Baumkulisse an der Grenze zum Flurstück 8a weitgehend erhalten werden.

Auf den zu begrünenden Gartenflächen der einzelnen Baugrundstücke ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dabei wird empfohlen, insbesondere entlang des Privatweges und der inneren Stellplatzanlagen Heckenpflanzungen anzulegen, damit die dahinterliegenden privaten Gartenflächen optisch abgeschirmt werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch die Ferdinand-Jost-Straße (Flurstück 331) begrenzt. Im Osten wird es durch die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 15b und durch die östliche Grenze des Flurstückes 826 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Flurstückes 826 begrenzt und im Westen durch die Breslauer Straße (Flurstückes 330). Die angegebenen Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Stötteritz. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8a, 9, 10, 11, 12 und 826 der Gemarkung Stötteritz mit einer Gesamtfläche von ca. 5.100 qm. Die Flurstücke befinden sich alle in privatem Eigentum.²²

Das Plangebiet umfasst damit die Fläche, welche gegenwärtig aufgrund ihres Erscheinungsbildes einen städtebaulichen und planungsrechtlichen Regelungsbedarf besitzt und die derzeit in das besondere Interesse von Investoren gerückt ist.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet wird in zwei **Baugebiete** (Allgemeine Wohngebiete, WA 1 und WA 2) gegliedert. Der als allgemeines Wohngebiet WA 1 überplante Bereich beinhaltet vollständig die Flurstücke 8a, 9, 10, 11, 12 und teilweise das Flurstück 826 der Gemarkung Stötteritz. Der als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) überplante Bereich beinhaltet Teile des Flurstücks 826 der Gemarkung Stötteritz. Diese Aufteilung ist notwendig, weil zwischen der Blockrandbebauung und der Bebauung im Blockinnenbereich hinsichtlich der zulässigen Nutzung und baulichen Dichte Unterschiede bestehen. Die Teilbaugebiete sind mit ihren jeweiligen Festsetzungen als eigenständig zu betrachten.

Die Baugebiete selbst sind in überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen aufgeteilt. Sie werden zudem durch Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gegliedert.

Eine weitere Gliederung des Plangebietes durch Straßenverkehrsflächen ist aufgrund der beabsichtigten Erschließung der Bebauung im Blockrandbereich über die angrenzenden öffentlichen Straßen und wegen des begrenzten Nutzerkreises der über den Privatweg zu erschließenden Bebauungen im Blockinnenbereich nicht erforderlich.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis sinngemäß *kursiv* aufgeführt.

12.1. Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Gebietstyp

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt in Anpassung an die Eigenart der Umgebung des Plangebietes, welche im Sinne des § 4 BauNVO als ein Gebiet einzustufen ist, das vorwiegend dem Wohnen dient. Mit dieser Festsetzung soll zudem ab-

²² Grundbuchunterlagen Liegenschaftsamt, 26.07.2007

schließlich klargestellt werden, dass auf den bis ca. 1996 durch Gewerbebetriebe geprägten und mittlerweile weitgehend beräumten Flächen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen gewerbliche Nutzungen unzulässig sind.

12.1.2 Feinsteuerung

Innerhalb des Baugebietes WA 1 sind die sonst ausnahmsweise gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

Im Baugebiet WA 1 (Blockrandbebauung) werden die regelzulässigen Arten der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt. Damit ist die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, von Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um jedoch nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die gemäß § 4 (3) Nr. 2- 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, sollen zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Für die Ansiedlung der hier generell ausgeschlossenen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen stehen Gewerbegebiete in Stötteritz sowie als Kerngebiete ausgewiesenen Baugebiete entlang der Prager Straße in der näheren Umgebung und in angrenzenden Ortsteilen zur Verfügung.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen hätten darüber hinaus einen wesentlich höheren Flächenanspruch und würden bzgl. ihres Betriebs- bzw. Gebäudetypus im Widerspruch zur städtebaulichen Zielstellung der bauliche Fassung des Straßenraumes stehen.

Ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese sehr wohl geeignet sind, dem zuvor genannten städtebaulichen Ziel zu entsprechen, insbesondere dadurch, dass solche Nutzungen auch im Bereich von Hauptverkehrsstraßen erfolgreich bestehen können.

Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzung für den Blockinnenbereich dient gegenüber der Blockrandbebauung dem noch weitergehenden Schutz der Wohnruhe, um z.B. erhöhten Publikumsverkehr zu vermeiden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Lärmbelastung im Blockinnenbereich so gering wie möglich gehalten wird, um besonders schutzwürdige Nutzungen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in den hofseitigen Gebäudebereichen des WA 1 unterbringen zu können.

Anmerkung: Auf Grund der geringen Fläche des Baugebietes WA 2 und der engen Nachbarschaft zum WA 1 und zur Bestandsbebauung an der Unteren Eichstädterstraße wird von der Festsetzung des WA 2 als Reines Wohngebiet abgesehen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), der Anzahl der Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

12.2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ wird im WA 1 mit 0,5 und im WA 2 mit 0,4 (jeweils als Höchstmaß) festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die bauliche Dichte der bestehenden Bebauung an dessen Ostseite und durch die benachbarten geschlossenen Wohnquartiere vorgeprägt. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden im Gebiet bauliche Dichten erreicht, die die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (GRZ für WA = 0,4) deutlich überschreiten. Vor diesem Hintergrund wird für das **WA 1** eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 der BauNVO ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um das Gebiet in den städtebaulichen Kontext der Umgebung einzubinden. Insbesondere sollen dadurch die Voraussetzungen geschaffen werden, die (Neu)Bebauung an die vorhandene geschlossene Blockrandbebauung anpassen zu können, die vorhandene bauliche Dichte der Umgebung aufzugreifen und somit auch die städtebauliche Eigenart des Gebietes fortzuschreiben.

Außerdem könnte die Beschränkung auf die Obergrenzen des § 17 der BauNVO bei den Grundstücken im Plangebiet zu Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümer führen, bei denen bisher auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Grundstücksausnutzung von mehr als GRZ=0,4 möglich ist.

Mit der festgesetzten GRZ ist der Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Blockrandbebauung vorgegeben, der sich an der vorhandenen baulichen Dichte der umgebenden Gevierte orientiert und durch die im Übrigen die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Für das **WA 2** wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich somit an den Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung. Gleichzeitig soll damit Sorge getragen werden, dass der Blockinnenbereich nur im Rahmen der heute üblicherweise angestrebten und städtebaulich verträglichen Dichtewerte bebaut werden kann. Auf der Grundlage dieser Festsetzung liegt der Anteil des Baugrundstückes, der künftig durch bauliche Anlagen überdeckt werden kann, noch unter dem Anteil, der gegenwärtig durch die noch vorhandenen Gebäude überdeckt wird.

Nach der weitgehenden Beräumung des Innenhofbereiches von Produktions- und Nebengebäuden sollen diese Flächen erneut bebaut werden können. Diese (Wieder)Inanspruchnahme der ehemals bebauten Flächen für eine behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich steht im Einklang mit dem Gebot der Flächensparsamkeit. Damit wird dem im § 1a Abs.2 BauGB verankerten Gebot der Schonung des Außenbereiches durch eine entsprechende Nachverdichtung im Innenbereich in hohem Maß entsprochen.

Ziel der Festsetzung ist weiterhin die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich gewährleistet die Festsetzung die nötige Flexibilität, so dass sich im Kontext zur vorhandenen Bebauung ein städtisches Wohnquartier mit entsprechender baulicher Dichte und Raum für unterschiedliche Bau- und Wohnformen entwickeln kann.

Eine Überschreitung der GRZ entsprechend §19 (4) BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Dies wird konkret mit der Sicherung der Unterbringung von Garagen bzw. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet (s.auch Kap. 12.4).

Abschließend sei angeführt, dass es unabhängig von den hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dem Eigentümer des Flurstücks 826, welches den überwiegenden Teil des Plangebietes einnimmt, selbstverständlich freisteht, die Festsetzungen zugunsten eines gemeinschaftlich nutzbaren, grundstücksübergreifenden Aufenthaltsbereiches mit Angeboten an Spielflächen im Plangebiet nicht vollständig auszuschöpfen.

12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 mit mindestens III und höchstens V und im WA 2 mit maximal III festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird der städtebauliche Rahmen für eine Entwicklung des durch die benachbarte im Wesentlichen IV-geschossige Bebauung vorgeprägten Plangebietes klargestellt. Dabei soll die Mindestanzahl von drei Vollgeschossen im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung im **WA 1** gewährleisten, dass durch den Ausschluss I- und II-geschossiger Gebäude das Straßenbild nicht durch zu starke Höhenversprünge und gleichzeitig durch die unschönen, meist wenig gestalteten Giebelflächen der höheren Bebauung gestört wird. Andererseits erlaubt die Festsetzung von III Vollgeschossen die Realisierung von Stadthäusern als Eigenheime und die festgesetzte Anzahl von maximal fünf Vollgeschossen ein Höchstmaß an Flexibilität für künftige Bauvorhaben als Mehrfamilienhäuser. Insbesondere wird mit dieser Festsetzung der Tatsache entsprochen, dass bei heutigen Bauvorhaben in der Regel niedrigere Geschosshöhen realisiert werden, als zu den Entstehungszeiten der vorhandenen Gebäude. Damit können innerhalb der bestehenden IV-geschossigen (zumeist denkmalgeschützten) Altbaubestände auch V-geschossige Neubauten errichtet werden, ohne dass dies die stadträumlichen Qualitäten nachhaltig beeinträchtigt (siehe dazu auch Kap. 12.2.3).

Die Festsetzung von III Vollgeschossen als Höchstmaß im Baugebiet **WA 2** orientiert sich zum einen an vorhandenen Gebäuden in den Blockinnenbereichen der angrenzenden Baublöcke in der Umgebung des Plangebietes und zum anderen wird damit sicher gestellt, dass sich die „neuen“ Baukörper im WA 2 bzgl. der Geschosshöhe sowohl dem vorhandenen IV-geschossigen Denkmal als auch der Blockrandbebauung unterordnen bzw. die Mindestgeschosshöhe im WA 1 nicht überschritten wird.

Das IV-geschossige Denkmal ist in seinem Bestand geschützt.

12.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im WA 1 wird eine minimale Traufhöhe von 9,00m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird mit 14,50m und die maximale Firsthöhe mit 19,00m festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur Mindesttraufhöhe soll sichergestellt werden, dass trotz der festgesetzten Mindestanzahl von 3 Vollgeschossen die künftigen Gebäude eine dem Umfeld angemessene städtebaulich-räumliche Wirkung erreichen. Die Festsetzung ist erforderlich, da heutzutage deutlich niedrigere Raumhöhen als zur Entstehungszeit der umgebenden Bebauung realisiert werden und somit im Falle der Errichtung von nur 3 Vollgeschossen eine städtebaulich nur ungenügende Gebäudehöhe erzielt würde. Um die geforderte Traufhöhe bei nur 3 Vollgeschossen zu erreichen, wären vertretbare konstruktive oder gestalterische Maßnahmen wie die Errichtung eines Kniestocks, einer Attika oder durchweg höherer Raumhöhen bzw. eines höheres Erdgeschosses denkbar.

Mit den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen soll sicher gestellt werden, dass die künftigen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung auch bei Ausnutzung der zulässigen Anzahl von 5 Vollgeschossen die Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Gebäude der Umgebung nicht überschreiten und eine harmonische Eingliederung in die gründerzeitlichen Baustrukturen ermöglicht wird.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Baugebiet WA 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen soll der baulich-räumliche Charakter der durch die gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Umgebung des Plangebietes kontinuierlich fortgeführt und eine klare städtebaulich wirksame Raumkante erreicht werden, indem für die Bebauung im Blockrandbereich (Baugebiet WA 1) eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird.

Durch eine geschlossene Bebauung entlang der Holzhäuser Straße kann zudem der Blockinnenbereich wirksam vor den Lärmemissionen, die von der Holzhäuser Straße ausgehen, abgeschottet werden.

Ein nur geringer Grenzabstand bzw. eine geringe Unterbrechung, z.B. der besseren Belüftung des Baublocks dienend, führt nicht bereits zur offenen Bauweise und ist zulässig.²³

Für das Baugebiet WA 2 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da diese Festsetzung auf Grund der örtlichen Verhältnisse in dem zur Verfügung stehenden Baufenster nicht erforderlich ist.

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden jene Flächen eines Baugrundstückes räumlich bestimmt, innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen.

Die beiden festgesetzten Baufenster im **WA 1** orientieren sich an der städtebaulich beabsichtigten Fortführung der im Umfeld des Plangebietes vorgeprägten straßenbegleitenden Blockrandbebauung. Dadurch soll die in der Umgebung bestehende städtebauliche Ordnung aufgenommen und fortgesetzt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele werden **Baulinien** jeweils straßenbegleitend auf den Grenzen der Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den angrenzenden Bestandsgebäuden in der Ferdinand-Jost-Straße und Holzhäuser Straße festgesetzt.

Zusätzlich werden etwa in der Mitte der an die Breslauer Straße angrenzenden Blockrandbebauung des WA 1 Baulinien beiderseits der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die an dieser Stelle erforderliche Zuwegung in den Blockinnenbereich zum WA 2 zu sichern, die Unterbrechung in der ansonsten geschlossenen Bebauung möglichst klein zu halten und den aus städtebaulicher Sicht unbefriedigende Anblick von Giebelwänden aus dem Straßenraum der Breslauer Straße weitgehend zu vermeiden.

Die rückwärtigen Baufluchten im WA 1 werden durch **Baugrenzen** gebildet. Die Tiefen der Baufenster orientieren sich an denen der im Block vorhandenen Bestandsgebäude, weisen damit eine Tiefe von 12,50 m bis 13,00m auf und sind ausreichend sowohl für die Errichtung von Stadthäusern als auch Mehrfamilienhäusern bemessen.

Durch die begrenzte Tiefe der Baufenster wird außerdem der Ansiedlung von größeren Läden entgegen gewirkt, um negative Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur und damit die Versorgung in Leipzig-Stötteritz zu vermeiden.

Die festgesetzten Baufenster im WA 1 sichern weiterhin mit einem angemessen großen nicht überbaubaren Freibereich innerhalb des Baugebietes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

²³ nach Fickert Fieseler Kommentar zur BauNVO §22/9

Das Baufenster im **WA 2** wird allseits durch **Baugrenzen** begrenzt, um für die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereiches die größtmögliche Flexibilität sicherzustellen. Die Lage des Baufensters ermöglicht einerseits die Nachnutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes, erlaubt aber auch aufgrund der Größe die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude. Dennoch wird aufgrund der Ausrichtung des Baufensters ein genügend großer Grundstücksbereich gesichert, der als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ein ausreichendes Angebot an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen innerhalb des Plangebietes und einen genügend großen Abstand zu den Gärten im WA 1 gewährleistet (vgl. auch Kap. 12.2.1).

12.3.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Baugebiet WA 1 angrenzend an die Baugrenze je Wohneinheit im EG eine Terrasse mit Sichtschutz (Höhe 2,00m) bis zu einer Tiefe von 3,50m zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit für Terrassen, die der Haupt(Wohn)nutzung eine größere Nutzfläche zur Verfügung stellen, zudem mit dem Haupt(Wohn)gebäude dauerhaft konstruktiv und funktional verbunden sind und die Baugrenze nicht nur in geringfügigem Ausmaß überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO), planungsrechtlich gesichert werden. Mit Bezug auf die Kommentierung zu § 19 Abs. 4 BauNVO soll mit dieser Festsetzung die Zulässigkeit von Terrassen für den Fall gesichert werden, dass ein Haus errichtet wird, welches in zulässiger Weise die gesamte Tiefe des Baufensters ausnutzt und damit insgesamt die zulässige GRZ = 0,5 überschreitet.

12.4 Stellplätze, Garagen (auch Carports), Tiefgaragen und Nebenanlagen

12.4.1 Stellplätze, Garagen (auch Carports)

Stellplätze, Garagen (auch Carports) sind im Baugebiet WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass die erforderlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs inkl. deren Zufahrten in den Hofbereichen untergebracht und so die zur Verfügung stehenden Freiflächen unnötig reduziert werden. Damit wird einer zusätzlichen Versiegelung der Baugrundstücke im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt.

Es wird empfohlen, die Anzahl der Zufahrten zu den einzelnen Garagen zu minimieren (jeweils 2 Zufahrten zusammenlegen), damit möglichst wenig Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum entfallen.

12.4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Baugebiet WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die Anlage, samt erforderlicher Abdeckung mit mindestens 30 cm Bodenmaterial oder Substrat, nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen auch die Realisierung von Geschosswohnungsbauten. Da die überbaubaren Grundstücksflächen durch deren Realisierung unter Einhaltung der festgesetzten GRZ ausgeschöpft werden, bestehen u.U. keine ausreichenden Möglichkeiten für den Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück.

Mit der getroffenen Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet geschaffen werden. Die Zulässigkeit solcher Anlagen ist an Bedingungen geknüpft, welche ein verträgliches Einordnen der Anlagen in das Wohngebiet gewährleisten. Dadurch sollen auch die übrigen Ziele des B-Planes, insbesondere das zur Sicherung einer hohen Durchgrünung des Plangebietes, ebenfalls erreicht werden können.

12.4.3 Nebenanlagen

Im Plangebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich 1 Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO je Baugrundstück bis zu einer Größe von max. 15 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit für solche baulichen Anlagen geregelt werden, die nicht dem ruhenden Verkehr dienen. Mit der Beschränkung der Größe für die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Sitzecken) soll der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze gesetzt werden. Diesem Zweck dient auch die Beschränkung der Anzahl auf eine Nebenanlage je Baugrundstück, wobei mit dieser Festsetzung zusätzlich noch einer städtebaulich unerwünschten „Übermöblierung“ der privaten Freiflächen entgegengewirkt werden soll.

Letztlich soll mit dieser Festsetzung auch dem nachbarlichen Unfrieden vorgebeugt werden, der aus der ungesteuerten Errichtung solcher Anlagen immer wieder entstehen kann.

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

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von eigenständigen Gehwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

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

Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf voll versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

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

12.6.1 Privatstraße

Im Plangebiet ist eine Fläche festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke, mit Fahrrechten zugunsten der im Baugebiet WA 2 liegenden Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke im WA 2 beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes und der neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau eines privaten Erschließungsweges notwendig. Die Länge der Erschließungsanlage beträgt ca. 28,00 m. Diese wird, beginnend an der Breslauer Straße als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Begünstigt mit einem Gehrecht sind alle Anlieger innerhalb des Plangebietes damit diese ihre Grundstücke im WA 2 bzw. die Gartenanteile der dem Baugebiet WA 1 zugehörigen Baugrundstücke über den Fußweg betreten können. Begünstigte der Fahrrechte sollen nur die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes WA 2 sein, weil diese Grundstücke mit ihren notwendigen Stellplätzen / Garagen mit Fahrzeugen nicht anders erreicht werden können. Zugunsten der Versorgungsträger werden Leitungsrechte zur Versorgung der im WA 2 gelegenen Grundstücke festgesetzt, weil diese Grundstücke nicht anders versorgt werden 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.

Die Anlage ist mit einer Breite von 3,00 m ausreichend dimensioniert, um mit PKW und in Ausnahmefällen mit LKW befahren werden zu können. Begegnungsfälle sind wegen der wenigen

Anlieger im Baugebiet WA 2 höchst selten. Ebenfalls kann davon ausgegangen werden, dass es in einem Begegnungsfall durch einen wartenden oder rangierenden PKW in der Breslauer Straße wegen deren geringer Verkehrsbelegung zu keinen nennenswerten Behinderungen kommen wird. Ein Befahren mit den Fahrzeugen der Stadtreinigung ist weder erforderlich noch vorgesehen, da im Fall der Müllentsorgung die Mülltonnen an der Breslauer Straße am Tag der Entsorgung bereitgestellt werden sollen. Ein Befahren mit den Fahrzeugen der Feuerwehr ist ebenfalls nicht zwingend erforderlich, da der Abstand zwischen Aufstellmöglichkeit der Feuerwehr auf der Breslauer Straße und einem möglichen Brandherd im Baugebiet WA 2 geringer als 50,00 m und die Möglichkeit des Anleiterns mit Handleiter aufgrund der max. zulässigen 3 Vollgeschosse im WA 2 gegeben ist. Im Fall der Nachnutzung / Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes mit 4 Vollgeschossen als Wohngebäude sind entsprechende Nachweise über 2. Rettungswege im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Die Breite der Privatstraße entspricht der erforderlichen Mindestbreite für die Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes WA 2. Hinsichtlich notwendiger vertraglicher Regelungen zur Herstellung der Privatstraße und Gehwege ist mit dem VTA, Abt. Straßenverwaltung Kontakt aufzunehmen.

Die Empfehlung der Polizeidirektion, die Ein- und Ausfahrt über abgesenkte Borde und mit einer trichterförmigen Aufweitung zu versehen, ist Teil nachgeordneter Planungsphasen, z.B. dem konkreten Tiefbau- Erschließungsprojekt.

12.6.2 Fußwege

Im Plangebiet werden Flächen (G 1 und G 2) festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der im Baugebiet WA 1 befindlichen und an diese Flächen angrenzenden Baugrundstücke zu belasten sind.

Mit der Festsetzung der 1,50 m breiten Fußwege soll den Nutzern der Wohngebäude im WA 1 ein Zutritt zu den dazugehörigen Gartenbereichen ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Damit sollen z.B. im Falle der Errichtung von selbstgenutzten Wohneigentumsformen (z.B. Stadthäusern) die Nutzungsoptionen der Grundstücke flexibler gestaltet werden können. Insbesondere bedeutet eine solche unabhängige Erschließung des Gartenbereiches bei den in Reihe und ohne Grenzabstand zu errichtenden Gebäuden, dass z.B. Gartenabfälle nicht zwingend durch das Wohnhaus entsorgt werden müssen.

12.7 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: $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

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 Maßnahmenkatalog 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“.

12.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „maßgeblicher Lärmpegelbereich“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8: erforderliche resultierende Schalldämmmaße, $R'_{w,res}$) passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

- Lärmpegelbereich (LPG) III $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
- LPB IV $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

An Fassaden an denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle Lärmimmissionen von 50 dB (A) im Nachtzeitraum erreicht oder überschritten werden (vgl. plangraphische Darstellung), sind nach VDI-Richtlinie 2719 die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder auf Gebäudeteile einwirken, können geringere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die vom Fahrverkehr ausgehen.

Die Grundlage dafür bilden die Ausschnitte aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig. In dem Rechenmodell, das dem Schallimmissionsplan zugrunde liegt, sind hinsichtlich der Verkehrsbelegung die relevanten Teile der Holzhäuser Straße, die Schönbachstraße, der Ludolf-Colditz- Straße und der Naunhofstraße erfasst. Für die Breslauer Straße und die Ferdinand-Jost-Straße, die beides reine Anliegerstraßen sind, wurden keine Erhebungen zur Verkehrsbelegung vorgenommen, da diese für nicht relevant im Sinne der entstehenden Lärmimmissionen erachtet werden.

Nach dem Rechenmodell ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA um bis zu 12 dB (A) im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum, wobei die höchsten Überschreitungen in den Bereichen auftreten, die besonders nahe zur Holzhäuser Straße liegen. Diese Überschreitungen der Beurteilungspegel wirken aufgrund der gegenwärtigen städtebaulichen Situation weit in das Plangebiet hinein.

Die entsprechenden Fassadenabschnitte, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude vorzusehen sind, werden in der Planung kenntlich gemacht. Damit soll – in Verbindung mit den Aussagen im Teil B: Text - klargestellt werden, dass für diese Bereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind.

Sofern dies nicht durch geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen erreicht werden kann, sind z.B. schallschützende Außenbauteile zu verwenden wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Wände und Dachflächen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für Schlaf- und Ruheräume, an deren Gebäudefassade der nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) erreicht oder überschritten wird, unabhängig von der Lage zur Schallquelle Fenster unabhängige schalldämmende Lüftungsein-

richtungen vorzusehen sind. Auf der Grundlage der VDI 2719 soll so eine ausreichende Luftwechselrate garantiert werden. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluft einrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zuluft einrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Es ist zu beachten, dass das Plangebiet bereits durch Lärm vorbelastet ist und dass die maßgeblichen Lärmpegelbereiche auf den unbebauten Zustand bezogen ermittelt wurden. Bei Realisierung der beabsichtigten Bebauung an der Holzhäuser Straße werden die dahinterliegenden Flächen deutlich weniger durch die Emissionen, die vom Verkehr auf der Holzhäuser Straße ausgehen, beeinträchtigt werden. Aufgrund der sich damit verbessernden Lärmsituation werden im Blockinnenbereich so gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen in geringerem Umfang erforderlich.

12.9 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind massiv ausgeführte Einfriedungen (Mauern) der Grundstücke zu angrenzenden Gartenflächen nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass durch Ausschluss massiver Einfriedungen der optische Eindruck größerer zusammenhängender Grünflächen nicht gestört wird.

13. Grünordnerische Festsetzungen

13.1 Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % der nicht überbauten Flächen in den Baugebieten WA1 und WA2 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind anzurechnen.

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung des Blockinnenbereiches und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Eingriffsminimierung, der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

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 von Bäumen und Sträuchern 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.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

14. Flächenbilanzen

Flächennutzung		Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Baugebiete	WA 1	3.686	72 %
	WA 2	1.424	28 %
Größe des Plangebietes		5.110	100 %

bauliche Nutzung		Fläche in m ²	prozentualer Anteil
überbaubare Grundstücksflächen	WA 1	2.029	40 %
	WA 2	842	16,5 %
Flächen, die mit G / GFL- Rechten zu belasten sind	GFL 1	163	3 %
	G1 + G2	48 + 57	2 %
		3.139	61,5 %
nichtüberbaubare Grund- stücksflächen (ohne Flächen, die mit G / GFL- Rechten zu belasten sind)	WA 1	1430	28 %
	WA 2	541	10,5 %
		1.971	38,5 %
Größe des Plangebietes		5.110	100 %

15. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

15.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung steigt im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten von gegenwärtig 2 Wohneinheiten deutlich an. Während im Falle einer realisierten Blockrandbebauung mit durchschnittlich IV-V Vollgeschossen die Zahl der (Miet- oder Eigentums-)Wohnungen zwischen 110 – 140 Einheiten im Gebiet liegt, sind es bei einer Realisierung ausschließlich selbstgenutzter Stadthäuser lediglich 20 – 22 Wohneinheiten. Der Zahl der Bewohner im Plangebiet wird zukünftig je nach realisierten Gebäudetyp zwischen etwa 60 und 300 liegen.

15.2 Arbeitsplatzentwicklung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auch die Entwicklung von Arbeitsplätzen in wohnverträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen. Ob und in welcher Zahl Arbeitsplätze im Gebiet realisiert werden, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen.

16. Kosten

Der Stadt Leipzig entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten, da keine zusätzlichen öffentlichen Flächen und Nutzungen festgesetzt werden.

Leipzig, den 04.06.09


Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzliste
III: Bestandsplan Biotoptypen und Baumbestand

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.

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.

Bodenfunde

Auftretende Bodenfunde sind gem. § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

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.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

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

Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

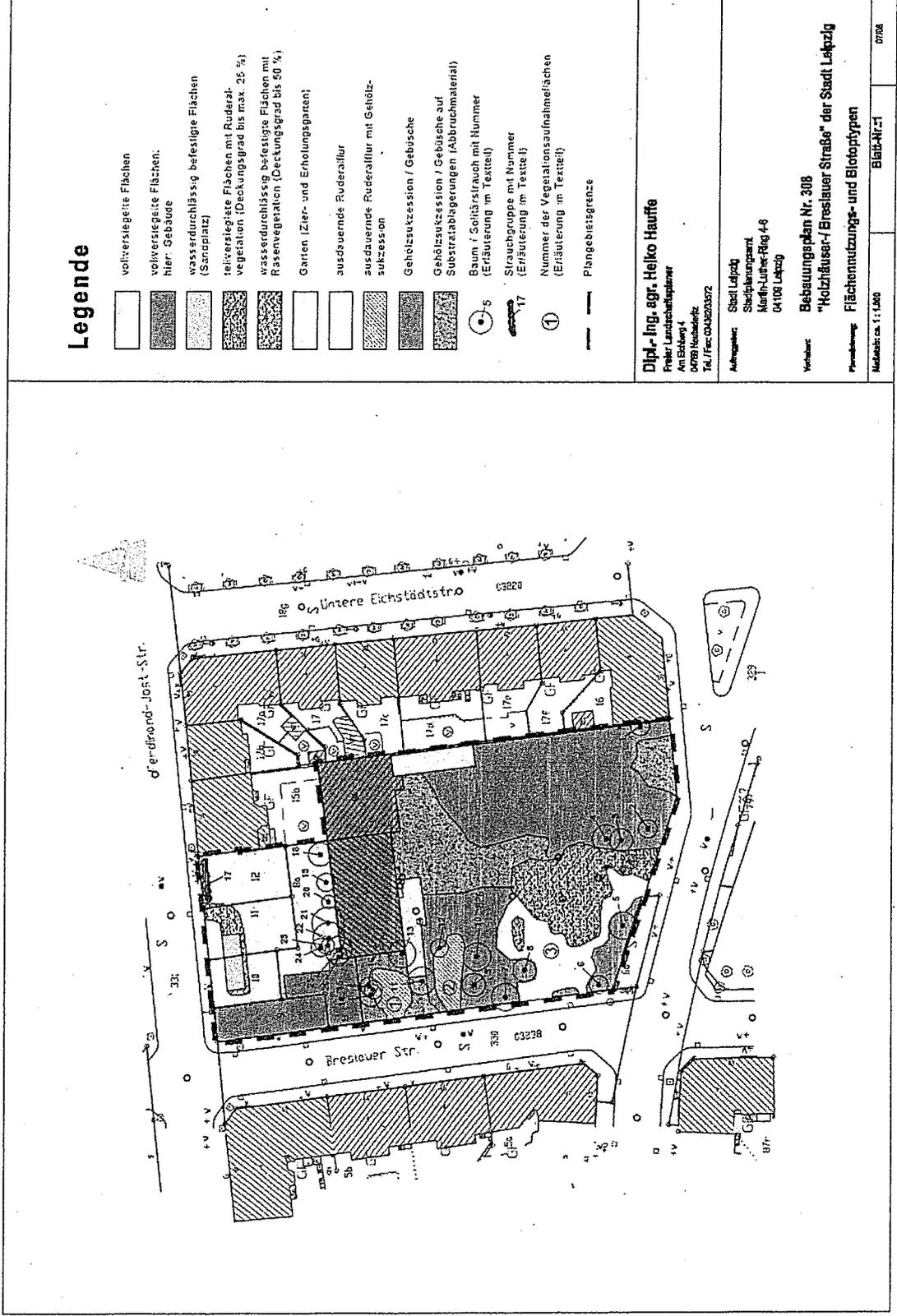
Feldahorn	- Acer campestre	fl
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix viminalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
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 flachwurzeln, 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 Hydrangea petiolaris	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe Clematis vitalba	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen Humulus lupulus	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelibeer Lonicera caprifolium	halbschattig - schattig	Klettergerüst

ANHANG III: BESTANDSPLAN BIOTYPEN UND BAUMBESTAND



Legende

- vollversiegelte Flächen
- vollversiegelte Flächen:
hier: Gebäude
- wasserdrurchlässig befestigte Flächen
(Sandplatz)
- teilversiegelte Flächen mit Ruderal-
vegetation (Deckungsgrad bis max. 25 %)
- wasserdrurchlässig befestigte Flächen mit
Rasenvegetation (Deckungsgrad bis 50 %)
- Gärten (Zier- und Erholungsgrün)
- ausdauernde Ruderalflur
- ausdauernde Ruderalflur mit Geholz-
sukzession
- Geholz Sukzession / Gebüsche
- Gehölzsukzession / Gebüsche auf
Substratablagerungen (Abbruchmaterial)
- Baum / Solitärstrauch mit Nummer
(Erläuterung im Textteil)
- Strauchgruppe mit Nummer
(Erläuterung im Textteil)
- Nummer der Vegetationsaufnahmeflächen
(Erläuterung im Textteil)
- Plangebietsgrenze

Dipl.-Ing. agr. Heiko Hauffe

Freier Landschaftsplaner
Am Eckberg 4
04789 Heubitz
Tel./Fax: 0343232572

Auftraggeber: Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
Moritz-Luther-Platz 4-6
04108 Leipzig

Verfahren: **Bebauungsplan Nr. 308**

"Holzhäuser-/Breslauer Straße" der Stadt Leipzig

Planinhalt: **Flächennutzungs- und Biotypen**

Maßstab: ca. 1:1.500

Blatt-Nr.: 71

0708



Teil B: Text

Anlage 3d

Festsetzungen [9 Abs.1 und 4 BauGB]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 Innerhalb des Baugebietes WA 1 sind die sonst ausnahmsweise gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
[§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO]

1.1.2 Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO]

1.2 überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Baugebiet WA 1 angrenzend an die Baugrenze je Wohneinheit im EG eine Terrasse mit Sichtschutz (Höhe 2,00 m) bis zu einer Tiefe von 3,50 m zulässig.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

1.3 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

1.3.1 Stellplätze, Garagen (auch Carports) sind im Baugebiet WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3.2 Tiefgaragen sind im Baugebiet WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die Anlage, samt erforderlicher Abdeckung mit mindestens 30 cm Bodenmaterial oder Substrat, nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3.3 Im Plangebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich 1 Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO je Baugrundstück bis zu einer Größe von max. 15 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sowie von eigenständigen Gehwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Privatstraße

Im Plangebiet ist eine Fläche festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke, mit Fahrrechten zugunsten der im Baugebiet WA 2 liegenden Baugrundstücke sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke im WA 2 beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

Fußwege

Im Plangebiet werden Flächen (G 1 und G 2) festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der im Baugebiet WA 1 befindlichen und an diese Flächen angrenzenden Baugrundstücke zu belasten sind.

1.6 Einsatz von Brennstoffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]

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).

1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „maßgeblicher Lärmpegelbereich“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8: erforderliche resultierende Schalldämmmaße, $R'_{w,res}$) passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

- Lärmpegelbereich (LPG) III $R'_{w,res} = 35$ dB
- LPB IV $R'_{w,res} = 40$ dB

An Fassaden an denen unabhängig von der Lage zur Lärmquelle Lärmimmissionen von 50 dB (A) im Nachtzeitraum erreicht oder überschritten werden (vgl. plangraphische Darstellung), sind nach VDI-Richtlinie 2719 die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder auf Gebäudeteile einwirken, können geringere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % der nicht überbauten Flächen in den Baugebieten WA1 und WA2 mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind anzurechnen.

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

2.1 Einfriedungen [§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO]

Im Plangebiet sind massiv ausgeführte Einfriedungen (Mauern) der Grundstücke zu angrenzenden Gartenflächen nicht zulässig.

