

**STADT LEIPZIG**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 30.4  
"APOSTELSTRASSE"  
IN  
LEIPZIG-LINDENAU**

**- Satzung -**

---

**BEARBEITUNG**  
**atelier stadt & haus**  
**Architektur · Städtebau · Bauleitplanung**  
**Max-Keith-Straße 46 · 45136 Essen · Tel.: 0201/265016**  
**Essen, 16.02.1998**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation, Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Fachgutachten</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Bestehende Situation</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>4.4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b>	<b>10</b>
<b>4.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Berücksichtigung der bisher vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung und Kosten</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>

## 1. Planungsrechtliche Situation, Planungsziele und Erfordernis der Plan-aufstellung

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtteils Lindenau zwischen Merseburger- und William-Zipperer-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die Flurstücke 434, 439 und 440 auf der nördlichen Seite der Apostelstraße mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,19 ha. Die Flurstücke gehören zur Gemarkung Lindenau.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Kennzeichnung mit einer durchbrochenen schwarzen Signatur eindeutig abgegrenzt.

### Planungsrechtliche Situation / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Apostelstraße“ die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Standorte für wohnungsnaher Spielplätze sind in den Darstellungen des FNP generell nicht enthalten. Die Festsetzung von Flächen für infrastrukturelle Wohnfolgeeinrichtungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung trägt dem Konkretisierungsgebot der Planung Rechnung. Der Inhalt des Bebauungsplanes ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Apostelstraße“ und darüber hinaus wurde bereits im Jahre 1911 der Bebauungsplan Leipzig-Lindenau - Alter Ortsteil (Nr. 19 des Gesamtplanes) aufgestellt. Der Bebauungsplan sah an der Apostelstraße eine geschlossene Blockrandbebauung vor. Nach Prüfung der rechtlichen Wirksamkeit stellt das Ortsgesetz und der Bebauungsplan von 1911 aufgrund der Rechtslage der DDR heute kein geltendes Ortsrecht dar. Der historische Bebauungsplan ist somit für die Formalien im aktuellen Aufstellungsverfahren unbeachtlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Lindenau“ beschlossen. Das Gebiet des Teilbebauungsplanes „Apostelstraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Aufstellungsbeschlusses und wird bei der Stadt Leipzig unter der Nr. 30.4 geführt.

### Städtebauliche Gebietsprägung

Die gegenwärtige planungsrechtliche Situation ist demnach nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der kleinteiligen Gebietsprägungen zu beurteilen. So stellt sich der Verlauf der Apostelstraße zwar insgesamt als ein im Zusammenhang bebauter Bereich dar. Jedoch wird der Charakter des zentralen Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Apostelstraße 18, Flurstück Nr. 439, im wesentlichen durch die zeitlich bisher durchgehende Vornutzung als Frei- und Grünfläche sowie die bis vor einigen Jahren noch wahrgenommene Zweckbestimmung als Kindergartenspielfläche bestimmt.

Der heutige Stadtteil Lindenau entspringt einer ursprünglich dörflichen Entwicklung, deren überwiegende Kleinbebauung hauptsächlich in der Gründerzeit des letzten Jahrhunderts städtebaulich überformt und erweitert wurde. Diese städtebauliche Überformung wurde jedoch nicht flächendeckend zum Abschluß gebracht, so daß neben einigen anderen räumlichen Schwerpunkten im Stadtteil auch das Umfeld der Apostelstraße durch das Nebeneinander von Kleinbebauungen, durchgrünter Freiflächen und den dichten, mehrgeschossigen Gründerzeitbebauungen diesen städtebaulichen Entwicklungsprozeß noch heute erkennbar und

nachvollziehbar macht. Die städtebauliche Gebietsprägung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher wesentlich durch dieses historisch bedingte, baulich-räumliche Spannungsverhältnis bestimmt. Dabei bildet die intensiv begrünte Freifläche im Anschluß an das Baudenkmal Apostelstraße 20 und im Zusammenhang mit der noch als dörflich erkennbaren Ausprägung des Straßenraumes der Apostelstraße einen unverzichtbaren Bestandteil der kleinräumigen Gebietsprägung.

### **Besonderes Vorkaufsrecht**

Mit Beschluß des Rates der Stadt werden für die Bereiche, für die im Stadtteil Lindenau die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurden und die nicht in das bereits förmlich festgelegte Sanierungsgebiet fallen, die vorbereitenden Untersuchungen weitergeführt und die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Beschluß vom 26.08.1992) aufrechterhalten und zwar befristet bis zum Vorliegen (Beschluß) des Städtebaulichen Rahmenplanes. Bis dahin besteht für den Bereich die Möglichkeit, Baugesuche zurückzustellen, Grundstücksteilungen zu versagen und das Vorkaufsrecht auszuüben, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Bearbeitung des Rahmenplanes wurde inzwischen abgeschlossen. Es ist vorgesehen, daß der Rat der Stadt Leipzig die Inhalte des Rahmenplanes in Kürze als verwaltungsbindend beschließt.

### **Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planungsziele für den Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes Nr. 30.4 „Apostelstraße“ hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Satzung über eine (zweijährige) Veränderungssperre beschlossen (Beschl.-Nr. 704/96 vom 11.12.96), die mit der Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt vom 01.02.97 in Kraft getreten ist.

### **Planungsanlaß, Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung**

Der wesentliche Planungsanlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt in dem durch eine eingereichte Bauvoranfrage dokumentierten Bestreben eines privaten Investors, das Grundstück Apostelstraße 18 einer Wohnbebauung zuzuführen. Dem steht das Planungsziel der Stadt Leipzig zur Sicherung einer wohnungsnahen Spiel- und Grünfläche zur Minderung des Freiraumdefizites im Stadtteil gegenüber. Zur sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange und zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Neben der übergeordneten Zielsetzung des Bebauungsplanes wird weiterhin das denkmalgeschützte Gebäude Apostelstraße 20 sowie eine abschließende Bebauung zwischen dem vorgesehenen Kinderspielplatz und der östlich anschließenden Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Zur Beurteilung und Abwägung dieser unterschiedlichen Fragestellungen ist der vorgesehene Geltungsbereich für den Bebauungsplan ausreichend festgelegt. Die darüber hinausgehenden und anschließenden Bereiche sind planungsrechtlich zweifelsfrei auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen und die Planungsziele der Gemeinde für eine geordnete Siedlungsentwicklung auf dieser Grundlage umsetzbar.

Der Straßenraum der Apostelstraße wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da die Erschließung der genannten Flurstücke gesichert ist und eine Gefährdung der Nutzer des geplanten Spielplatzes aufgrund des Charakters der Straße (ruhige, enge Anliegerstraße, die darüber hinaus verkehrsordnungsrechtlich als Einbahnstraße ge-

widmet ist und den motorisierten Verkehr zu einer langsamen Fahrweise zwingt) als gering eingestuft werden kann. Eventuell erforderliche bauliche Maßnahmen zur (weiteren) Verkehrsberuhigung der Apostelstraße können auch ohne einen Bebauungsplan realisiert werden.

Als Auswirkungen sind dabei im wesentlichen die Übernahme des Flurstückes 439 und damit verbunden die erforderliche Einstellung des Kaufpreises in den Haushaltsplan der Stadt Leipzig zu erwarten.

## 2. Städtebauliche Fachgutachten

### Städtebaulicher Rahmenplan "Leipzig-Lindenau"

Der Rahmenplan Leipzig-Lindenau wurde 1994 zunächst durch die Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (GFS) im Auftrag des Stadtplanungsamtes Leipzig bearbeitet und danach durch das atelier stadt & haus grundlegend überarbeitet.

Im Verkehrskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes ist die Apostelstraße als verkehrsberuhigte Straße dargestellt. Im Entwicklungskonzept wird das Flurstück 439 als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Für die angrenzenden Flurstücke, die sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, sieht der Rahmenplan den Bestand des Gebäudes auf dem Flurstück 434 (Denkmal Apostelstraße 20) und einen Neubau in Fortsetzung der partiell erhaltenen Blockrandbebauung auf dem Flurstück 440 vor.

Die angestrebten Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln somit für den räumlichen Teilbereich die Ziele und Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes wider.

### Spielraum: Standort- und Bedarfsanalyse Lindenau

Im Rahmen einer Standort- und Bedarfsanalyse für Spielflächen in Leipzig-Lindenau wurden in der Zeit von Dezember 1995 bis April 1996 sowohl die vorhandenen Flächenpotentiale zur Schaffung von Spielflächen als auch der Bedarf abhängig von der demographischen Situation ermittelt.

Die Berechnungsgrundlagen für den Bedarf an Spielflächen im Stadtteil bildeten dabei einerseits die DIN 18034, die sich im wesentlichen an den Aussagen des "Goldenen Planes" der Olympischen Gesellschaft orientiert, andererseits der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, der sich an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag anlehnt.

Dabei empfiehlt die DIN 18034, Ausgabe 11.71, einen Spielflächenbedarf von 0,75 m<sup>2</sup> Bruttofläche (= 0,5 m<sup>2</sup> Nettofläche) je Einwohner. Der Flächenbedarf nach Flächennutzungsplan beträgt dagegen für Kinder bis 6 Jahre 4 m<sup>2</sup> Nettospielfläche je Einwohner, für 6 - 15-jährige Kinder und Jugendliche 1 m<sup>2</sup> je Einwohner sowie für Erwachsene und Familien 1,5 m<sup>2</sup> Spiel- und Erholungsflächen je Einwohner.

Die nach DIN 18034 empfohlene Größe der Spielfläche beträgt für Spielplätze für Kleinkinder brutto zwischen 60 und 225 m<sup>2</sup>, für Kinder von 6 - 12 Jahren 675 - 1200 m<sup>2</sup> und für Spielplätze für Jugendliche 800 - 3750 m<sup>2</sup>. Die Vorgaben hinsichtlich des Einzugsbereiches sehen für Kleinkinderspielplätze einen Einzugsbereich von 75 m Luftlinie vor, für Kinder soll er 300 m und für Jugendliche bis zu 750 m betragen. Dabei muß die Erreichbarkeit, insbesondere von Kleinkinder- und Kinderspielplätzen, auch ohne das Überqueren stark befahrener Straßen gewährleistet sein.

Nach der Standortanalyse stehen im gesamten Untersuchungsbereich Alt-Lindenaus nur zwei öffentliche Spielplätze (Georg- und Gellertplatz) und eine Grünanlage mit vernachlässigten Spielbereichen (Ecke Demmering-/Henricistraße) zur Verfügung. Es besteht damit im Stadtteil ein gravierendes Defizit an Spielflächen für alle Altersgruppen, das je nach Bedarfswerten unterschiedlich groß ausfällt. Unter Heranziehung der DIN 18034 besteht danach ein Flächenbedarf von rd. 1.000 m<sup>2</sup> und nach den Bedarfswerten des Flächennutzungsplanes von ca. 3.850 m<sup>2</sup>.

Neben der Analyse des Bedarfes wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes 78 derzeit vorhandenen Freiflächen hinsichtlich einer möglichen Nutzung als Spielraum untersucht. Die Freiflächen wurden anhand eines Erhebungsbogens mit festgelegten Kriterien erfaßt und abschließend bewertet. Anschließend wurden die in Frage kommenden Flächen in die drei Kriterien "unbedingt geeignet", "geeignet" und "bedingt geeignet" eingestuft. Die Freifläche an der Apostelstraße 18 ist dabei als eine von insgesamt fünf Flächen als "unbedingt geeignet" eingestuft worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Standort- und Bedarfsanalyse einer kritischen Würdigung zu unterziehen. Laut Auskunft des Grünflächenamtes ist die DIN 18034 in der genannten Fassung nicht mehr in Kraft. Sie wurde durch den Entwurf eines „Mustererlasses der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder“ von 1987 abgelöst. Daraus läßt sich für Alt-Lindenau ein Bruttoflächenbedarf von bis zu 4 qm / Einwohner ableiten. Desweiteren ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, daß die Bedarfszahlen in der Analyse aus den tatsächlichen Einwohnerzahlen abgeleitet wurden. Im Stadtteil ist einerseits derzeit ein sanierungsbedingter, hoher Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Andererseits wurden insbesondere im Umfeld der Apostelstraße bereits eine Reihe von neuen Gebäuden errichtet. Es ist für die Zukunft daher noch von wesentlich höheren Bedarfszahlen auszugehen.

### 3. Bestehende Situation

Die Beschreibung der städtebaulichen Gebietsprägung erfolgte bereits im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Situation und dem Erfordernis der Planaufstellung.

#### Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Apostelstraße gesichert. Diese ist verkehrsordnungsrechtlich als Einbahnstraße in Richtung der Merseburger Straße gewidmet. Alle drei Grundstücke schließen mit ihrer südlichen Grenze an die öffentliche Verkehrsfläche an. Zwar ist an dieser Straßenseite kein Fußweg vorhanden, jedoch bietet sich bei Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes der verkehrsberuhigte Umbau der Apostelstraße entsprechend der Zielsetzung des Städtebaulichen Rahmenplanes an.

Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Merseburger Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist damit als gut zu bewerten.

#### Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation kann auf die bestehenden Netzstrukturen innerhalb der Apostelstraße zurückgegriffen werden.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in privatem Einzeleigentum. Die Bebauungsplankonzeption berücksichtigt die Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aufgrund der Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes auf dem Flurstück 439 ist davon auszugehen, daß das Grundstück von der Stadt Leipzig erworben werden muß.

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Apostelstraße wird das Gebäude Nr. 20 in der offenen Denkmalliste der Stadt Leipzig geführt.

### **Altlasten**

Im Altlastenkataster der Stadt Leipzig ist nach Angaben des Amtes für Umweltschutz kein Eintrag über eine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet vorhanden. Es wird davon ausgegangen, daß entsprechende Beeinträchtigungen des Plangebiets nicht gegeben sind.

### **Grünordnung**

Die Vegetationssituation ist durch zum Teil großkronige Einzelbäume und Buschwerk gekennzeichnet. Insbesondere auf dem Flurstück Nr. 439 sind insgesamt 10 Einzelbäume, darunter eine Kastanie mit einem Kronendurchmesser von ca. 10 m, vorhanden. Darüber hinaus ist die östliche Grenze im Übergang zum Flurstück 440 durch eine dichte Buschhecke gekennzeichnet. Durch die Bäume und Hecke ist dieses Grundstück zu allen Seiten durch Grünstrukturen abgeschirmt. Diese Fläche bietet damit günstige Voraussetzungen für die Anlage eines Spielbereiches und stellt in der näheren Umgebung die einzige an einer öffentlichen Straße liegenden Grünfläche im Wohngebiet dar.

Auf dem östlich anschließenden Flurstück 440 sind Vegetationsstrukturen lediglich in Form der oben beschriebenen Buschhecke an der westlichen Grundstücksgrenze sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden. Mit einem Versiegelungsgrad von ca. 60 % bietet das Flurstück 434 die geringsten unversiegelten Flächen. Dort sind drei Einzelbäume sowie Buschwerk vorhanden.

Insgesamt betragen die versiegelten Flächen im Plangebiet ca. 375 m<sup>2</sup> (ca. 20 %). Zu diesen Flächen werden auch die Bereiche gerechnet, die eine wassergebundene Oberfläche aufweisen.

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln die grundsätzlichen Zielsetzungen der Stadt Leipzig zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wider, die in dem vorliegenden Plangebiet insbesondere mit der Sicherung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen in dem dicht besiedelten Stadtteil Lindenau verbunden sind.

Allgemeingültige gesetzliche Vorschriften, wie z.B. der schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden allgemein (§ 1 (5) BauGB) und dem kulturfähigen Mutterboden im Speziellen (§ 202 BauGB), werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Auf die Notwendigkeit der Einhaltung dieser Vorschriften, die in nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) geprüft wird, sollten die bauausführenden Firmen frühzeitig hingewiesen werden.

Zur Sicherung der sinnvollen Verwendung des anfallenden Bodenaushubs wird empfohlen, den unbelasteten Bodenaushub innerhalb des Plangebietes als Massenausgleich zu verwenden.

den, an eine Landschaftsbaumaßnahme oder eine Bodenbörse weiter zu geben bzw. den nicht kulturfähigen Anteil bei der Verfüllung von Tagebaurestlöchern zu verwenden.

#### 4.1 Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

##### Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der oben genannten generellen Zielsetzung soll der überwiegende Teil des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 als Öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden. Diese Festsetzung betrifft das gesamte Flurstück 439. Es ist vorgesehen, den Spielplatz für alle drei Zielgruppen der Kinder und Jugendlichen (0-6; 6-12 und 12-18 Jahre) umzugestalten. Das mit dem Flurstück 439 zur Verfügung stehende Flächenangebot von ca. 1.090 m<sup>2</sup> ist insgesamt für die unterschiedlichen Spielangebote ausreichend bemessen. Der vorhandene Grün- und insbesondere der Laubbaumbestand bietet hochwertige Ausgangsqualitäten für die Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes über die relativ gering befahrende Apostelstraße wird ebenfalls als günstig bewertet, zumal nach Abschluß der Neubautätigkeit an der Apostelstraße die Umgestaltung der Straßenfläche in eine verkehrsberuhigte Mischfläche angestrebt wird.

Der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird Priorität gegenüber der Einbeziehung des Grundstückes in ein ebenfalls denkbares Wohnbaugelände eingeräumt. Für die vorgesehene Festsetzung sprechen die folgenden Überlegungen:

Die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes setzt die bisherige Vornutzung des Grundstückes fort.

- Die Gebietsprägung im städtebaulichen Spannungsverhältnis zwischen dörflicher Kleinbebauung und gründerzeitlicher Überformung bleibt gewahrt und ablesbar.
- Das Defizit an wohnungsnahen, öffentlichen Grün- und Spielflächen wird verringert. Dabei wird davon ausgegangen, daß mit fortschreitender Sanierung des Wohnungsbestandes und mit Abschluß wesentlicher Neubaumaßnahmen das Flächendefizit im Stadtteil wesentlich größer ausfällt, als bisher im Rahmen der Spielraumanalyse festgestellt.
- Im Rahmen der Spielraumanalyse wird der Standort als einer von fünf Standorten als unbedingt geeignet bewertet. Alle fünf Standorte verteilen sich im Stadtteilgebiet und haben unterschiedliche Einzugsbereiche. Die Entwicklung der Standorte aus der ersten Priorität der Spielraumanalyse stellt somit den Mindeststandard dar, um das Freiflächendefizit im Stadtteil qualifiziert abzubauen.
- Die Erreichbarkeit des Standortes an der Apostelstraße wird als gut und relativ gefahrlos bewertet.
- Das gegebene Flächenangebot entspricht optimal dem Flächenbedarf für die Realisierung der Spielbereiche für die angesprochenen Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen.
- Der vorhandene Grünbestand und die unversiegelten Grundstücksflächen stellen gute Voraussetzungen zur kostengünstigen Herstellung qualitativvoller Spielangebote dar.

Zum Schutz der spielenden Kinder und Jugendlichen wird empfohlen, den Spielplatz im Rahmen der nachgeordneten Ausführungsplanung einzufrieden.

##### Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich / Grünordnungsplan

Bebauungspläne unterliegen gemäß § 8a BNatSchG den gesetzlichen Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Von dieser allgemeinen Verpflichtung sind gemäß § 65 Abs. 4 des Sächsischen Naturschutzgesetzes Wohngebiete ausgenommen. Zudem wird in § 8a BNatSchG bestimmt, daß Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen sind.

Nach den Beschlüssen des OVG Lüneburg vom 08.11.1994 und NRW vom 28.06.1995 gilt dies auch für Bebauungspläne, die gegebene Baumöglichkeiten gem. § 34 BauGB festschreiben bzw. allenfalls geringfügig ändern, so daß kein Eingriff vorliegt.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden daher im Bebauungsplan „Apostelstraße“ nicht festgesetzt, da es sich bei diesen Gebieten ebenfalls um Bereiche im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) handelt. Zudem werden aufgrund der vorhandenen Vegetationssituation und des Hauptzieles des Bebauungsplanes, der Sicherung einer Grünfläche, keine Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet.

Der umfangreichste Grünbestand befindet sich auf dem Flurstück 439. Dieses wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß der Baumbestand im Rahmen der Ausbauplanung des Spielplatzes berücksichtigt wird und weitgehend erhalten werden kann. Es ist daher nicht vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen gesonderten Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Der Schutz des sonstigen Baumbestand im Plangebiet wird in ausreichendem Maße durch die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig gewährleistet.

Bei Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sowie Neupflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB überwiegend standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Dadurch wird vermieden, daß in den Grünbereichen überwiegend nicht einheimische Gehölzarten gepflanzt werden, die für die einheimische Tierwelt weniger ökologische Nischen aufzeigen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Pflanzenliste im Anhang der Begründung hingewiesen, die Beispiele entsprechender Gehölzarten enthält.

Falls bei der Bepflanzung überwiegend andere als in dieser Liste enthaltene Gehölze verwandt werden, so ist im Einzelfall nachzuweisen, daß es sich dabei ebenfalls um standortgerechte, einheimische Gehölze handelt.

#### 4.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die vorhandene Nutzungsstruktur und der Nähe des Plangebietes zum Unterzentrum an der Merseburger Straße werden die Flurstücke 434 und 440 in allgemeine Wohngebiete (WA) einbezogen. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, daß sich in den Baugebieten auch zusätzliche, ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie insbesondere auch Räume für freie Berufe etablieren können.

Das Nutzungsspektrum wird dadurch eingeschränkt, daß die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell in den Baugebieten unzulässig sind. Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe, der Vermeidung zusätzlicher Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr insbesondere im Bereich des öffentlichen Spielplatzes und ermöglicht die Ausbildung einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet auf dem Flurstück 440 wird die GRZ entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) auf 0,4 und für die GFZ auf 1,2 festge-

setzt. Die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse beträgt III-Geschosse. Damit wird für dieses Baugebiet der benachbarten Grenzbebauung entsprochen, die zwar lediglich II-Geschosse aufweist, aber aufgrund des vorhandenen Mansarddaches bauordnungsrechtlich als III-geschossig zu werten ist. Zusätzlich wird durch die Festlegung einer Höchstgrenze von 8,0 m für die Traufhöhe gewährleistet, daß sich ein neues Gebäude an die bauliche Höhenentwicklung östlich des Plangebietes einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an den Straßenbegrenzungslinien für das Baugebiet auf dem Flurstück 440 durch Baulinien festgesetzt, um eine Fortsetzung der geschlossenen, unmittelbaren Straßenrandbebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus löst die angestrebte Blockrandbebauung für dieses Baugebiet Abstandsflächen aus, die nicht bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden können. Unter Bezug auf § 6 Abs. 15 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) werden in diesen Fällen geringe Tiefen der Abstandsflächen verlangt, um die einheitliche und quartierstypische Gestaltung des Straßenraumes in der Apostelstraße zu gewährleisten.

Eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 12,5 m wird als ausreichender Spielraum auch für einen individuellen Baukörper angesehen, der z. B. auch als Winkeltyp mit einer Repräsentationsfassade zur öffentlichen Grünfläche innerhalb dieser Fläche ausgebildet werden kann. Die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen.

Für das Baugebiet auf dem Flurstück 434 wird einerseits der bauliche Bestand durch die planungsrechtlichen Festsetzungen bestätigt. Das vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude genießt Bestandsschutz und steht überdies gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz unter Schutz. Die GRZ wird mit 0,3, die GFZ unter Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit mit 0,6 festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes Apostelstraße 20 werden die Außenkanten des Gebäudes durch Baulinien festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird die zurückgesetzte Gebäudeflucht an der Apostelstraße in Verlängerung der südlichen Bauflucht des Eckgebäudes Merseburger-/Apostelstraße sowie die Grenzbebauung des Gebäudes zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks bestätigt. Aufgrund der historisch gewachsenen baulich-räumlichen Situation wird die Lage der erforderlichen Abstandsflächen vor dem westlichen Giebel des Gebäudes auf dem Fremdgrundstück als zumutbar bewertet, solange die Bebauung auch dieser historischen Situation entspricht. Um die angestrebte Wiedernutzung des z. Z. ungenutzten Gebäudes zu unterstützen, wird ein rückwärtiger Anbau durch die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche durch Baugrenzen ermöglicht.

#### 4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten und um die Wohnruhe der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu gewährleisten wird für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, daß die Neuerrichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig ist.

Die gesonderte Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB auf dem Flurstück Nr. 434 erfolgt als Ausgleich zur höheren GRZ des Flurstückes Nr. 440. Dadurch können die gem. Sächsischer Bauordnung nachzuweisenden Stellplätze für den planungsrechtlich möglichen Anbau an das Hauptgebäude nachwiesen werden ohne die für Hauptgebäude nutzbare überbaubare Grundstücksfläche zusätzlich zu verringern.

#### 4.5 Immissionsschutz

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Apostelstraße wird davon ausgegangen, daß Lärm- und Schadstoffbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung dort nicht entste-

hen. Die von der Merseburger Straße ausgehenden Lärmimmissionen werden für das Baugebiet auf dem Flurstück 440 aufgrund der Entfernung von ca. 70 m und der abschirmenden, straßenbegleitenden Bebauung als nicht erheblich bewertet. Lärmeinwirkungen auf das näher zur Merseburger Straße gelegene Baugebiet auf dem Flurstück 434 können derzeit nicht bewertet werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß mögliche Lärmeinwirkungen von der Merseburger Straße in einem Rahmen liegen, die durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 auf zumutbare Innenraumpegel gemindert werden können. Da solche Fenster bereits in Anwendung der gültigen Wärmeschutzverordnung vorzusehen sind, werden im Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Auch hinsichtlich der angestrebten Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes werden keine unzumutbaren Einwirkungen auf die benachbarten Baugebiete erwartet. Aufgrund der gleichartigen Vornutzung als Spielbereich unterliegt der Verflechtungsbereich bereits einer Vorprägung, die durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die hohe bauliche Verdichtung des Stadtteils Lindenau und der hohe Anteil an Einzelfeuerungsstellen im Sanierungsgebiet und im Verflechtungsbereich ist mit einer überdurchschnittlichen Luftschadstoffbelastung im Stadtteil verbunden. Als Beitrag zur Minderung dieser Schadstoffbelastung wird auch in dem vorliegenden Plangebiet die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen eingeschränkt.

## **5. Berücksichtigung der bisher vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB**

Neben redaktionellen Änderungen führten die während des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu folgenden wesentlichen Änderungen in der Dokumentation:

- Für das Flurstück Nr. 440 wurde entsprechend seiner Nachbarbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung für das Flurstück Nr. 434 wurde ausgehend von der überbaubaren Fläche auf das real mögliche reduziert (alt GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8 – neu: GRZ: 0,3 / GFZ: 0,6).
- Die textlichen Festsetzungen wurden durch die Festsetzungen zur Grünordnung und zur eingeschränkten Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen ergänzt.
- Die Hinweise auf den archäologischen Relevanzbereich wurden aufgenommen.

Diese Änderungen wurden vor der Offenlage des Bebauungsplanes eingearbeitet. Entsprechend § 2 in Verbindung mit § 19 BauGB-MaßnahmenG wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet. Dafür wurde während der öffentlichen Auslegung ein Erörterungstermin am 21.10.1997 durchgeführt. Aus den Anregungen der öffentlichen Auslegung (10.10. bis 10.11.1997) mit Erörterungstermin am 21. 10.1997 ergaben sich keine Änderungen für die Planung.

## **6. Bodenordnung und Kosten**

Es werden keine bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Realisierung des öffentlichen Spielplatzes, inkl. der anstehenden Kosten für den Grundstückserwerb, wird von insgesamt ca. 460.000 DM Investitionskosten ausgegangen, die zum gegebenen Zeitpunkt in den Haushalt der Stadt Leipzig eingestellt werden soll.

## 7. Flächenbilanz

Öffentliche Grünfläche	ca.	1090 m <sup>2</sup>	58 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	790 m <sup>2</sup>	42 %
<hr/>			
Gesamt	ca.	1880 m <sup>2</sup>	100 %

Aufgestellt:

atelier stadt & haus  
Essen, 16.02.1998

## PFLANZLISTE

Die folgende Pflanzliste hat empfehlenden Charakter. Diese Liste enthält Pflanzenarten, die der Forderung der textlichen Festsetzungen nach Verwendung von standortgerechten, weitgehend einheimischen Pflanzen entspricht. Es wird angemerkt, daß diese Liste nicht abschließend ist. Sollten jedoch andere Pflanzen gepflanzt werden, so ist im Einzelfall nachzuweisen, daß die entsprechenden Pflanzen den ö.g. Anforderungen ebenfalls entsprechen.

Verwiesen wird an dieser Stelle auf das Merkblatt zur Bepflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen, herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege - Stand 11. November 1994.

### Bäume:

Esche	- Fraxinus excelsior
Feldahorn	- Acer campestre
Ulme	- Ulmus minor
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hängebirke	- Betula pentula
Obstbäume als Hochstamm veredelt	
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Winterlinde	- Tilia cordata

### Sträucher:

Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Echte Brombeere	- Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Hasel	- Corylus avellana
Himbeere	- Rubus idaeus
Hundrose	- Rosa canina
Pfaffenhütchen	- Evonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa

In geschützten, wärmegeschützten Lagen außerdem geeignet:

Elsbeere	- Sorbus torminalis
Gemeiner Blasenstrauch	- Colutea arborea
Kornelkirsche	- Cornus mas
Speierling	- Sorbus domestica
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa
Steinweichsel	- Prunus mahaleb
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

### Alleebäume:

Baumhasel	- Corylus colurna
Hainbuche	- Carpinus betulus
Schwedische Maulbeere	- Sorbus intermedia
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Winterlinde	- Tilia cordata

(H, 3xv, mB, 14-16 cm)

## Textliche Festsetzungen

1. **Grünordnung**  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
**Ersatz- und Neupflanzungen sind mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Gehölzen durchzuführen.**  
**In diesem Zusammenhang wird auf die Pflanzenliste im Anhang der Begründung hingewiesen, die Beispiele entsprechender Gehölzarten enthält.**  
**Falls bei der Bepflanzung überwiegend andere als in dieser Liste enthaltene Gehölze verwandt werden, so ist im Einzelfall nachzuweisen, daß es sich dabei ebenfalls um standortgerechte, einheimische Gehölze handelt.**
  
2. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
**Für die nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**  
(in Verbindung mit § 1 (6) Nr.1 BauNVO)
  
3. **Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
**In den nach § 4 (1) BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind neu zu errichtende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.**  
(In Verbindung mit §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
  
4. **Immissionsschutz**  
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)  
**Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche**

## Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. **Kampfmittel im Bodenbereich**  
Vor Beginn von jeglichen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eingriff in den Bodenbereich und von Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelfreiheit an die zuständige Behörde zu stellen.
2. **Grundwasserstand**  
Durch die Einstellung der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen des Grundwasserstandes auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen.  
Vor dem Beginn von Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen ist die Bewertung der hydrologischen Verhältnisse am Standort durch ein geeignetes Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.
3. **Denkmalschutz**  
Das Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten kann sich die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind daher nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewährleisten. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige hat die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter zu benennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend § 12 SächsDSchG einer denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung. Insbesondere sind die Gestaltung und Farbgebung der Gebäude mit dem Referat Denkmalschutz der Stadt Leipzig abzustimmen.

Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxid, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

## Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß §9 Abs.1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung

**1,2** Geschößflächenzahl  
als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als  
Höchstmaß

TH Traufhöhe

**0,4** Grundflächenzahl  
als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**g** geschlossene  
Bauweise

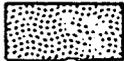
----- Baulinie

Zweckbestimmung:

----- Baugrenze

 Spielplatz

Öffentliche Grünfläche



Regelungen für die Stadterhaltung  
und für den Denkmalschutz

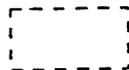
**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler),  
die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Bestandsangaben

Umgrenzung von Flächen für Neben-  
anlagen, Stellplätze, Garagen und Ge-  
meinschaftsanlagen

 Gebäude mit Zahl der  
Vollgeschosse und  
Hausnummer



 Flurstücksgrenze

Zweckbestimmung:

z.B. 434 Flurstücksnummer

**Ga/St** Garagen/Stellplätze

Weitere Signaturen:  
Symbolbibliothek der Stadt Leipzig

 Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans

# STADT LEIPZIG

## BEBAUUNGSPLAN

### "APOSTELSTRASSE"

#### IN LEIPZIG-LINDENAU

