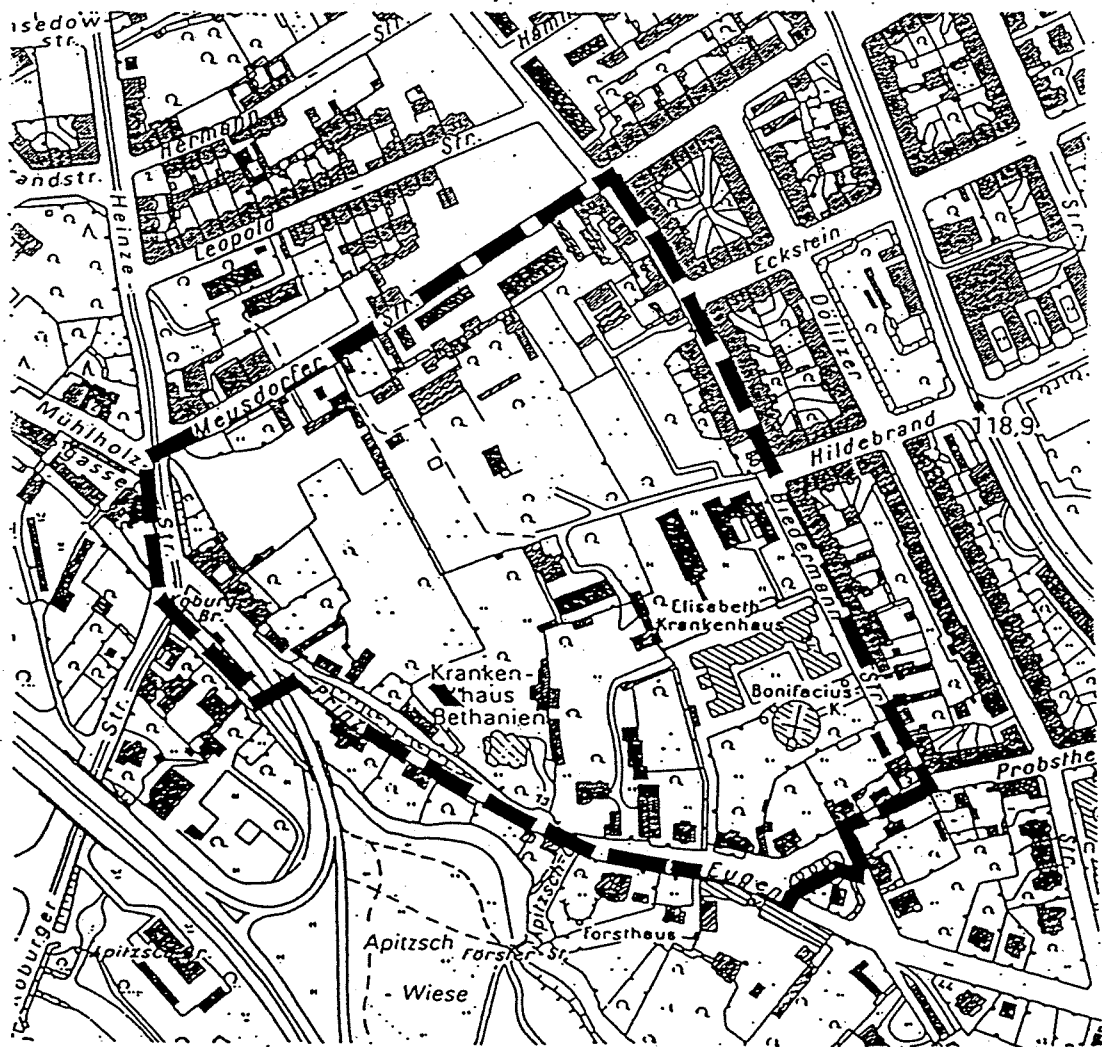


Bebauungsplan Nr. 31

Leipzig - Connewitz "Meusdorfer Straße- Südseite"



Stadt Leipzig

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 31
Quartier "Meusdorfer Straße - Südseite" Leipzig-Connewitz**

Satzung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage, räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**
- 2. Planungsrechtliche Situation und Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 §§ 34 und 33 BauGB
 - 2.3 Stand des Bebauungsplanverfahrens
- 3. Bestehende Situation**
- 4. Planungsanlaß, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.3 Bauweise
 - 5.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5.1.5 Verkehrsflächen
 - 5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
 - 5.1.7 Wasserflächen
 - 5.1.8 Grünordnung
 - 5.1.9 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich
 - 5.1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.1.12 Immissionsschutz
 - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)
 - 5.4 Hinweise
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Maßnahmen zur Umsetzung der Festsetzungen**
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Erschließung
- 8. Wesentliche Auswirkungen,**
 - 8.1 Auswirkungen auf soziale Verhältnisse
 - 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt
- 9. Berücksichtigung der Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- 10. Berücksichtigung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und dem vereinfachten Änderungsverfahren**
- 11. Kosten**

Anhang: Pflanzlisten

1. Lage, räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Connewitz-südlich der Meusdorfer Straße. Das Planungsgebiet wird durch folgende Straßenzüge begrenzt: Meusdorfer, Wolfgang-Heinze-, Prinz-Eugen-, Probstheidaer- und Biedermannstraße. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Kennzeichnung mit einer durchbrochenen schwarzen Signatur eindeutig abgegrenzt.

Das Plangebiet umfaßt in dieser Begrenzung ca.12,5 ha.

2. Planungsrechtliche Situation und Grundlagen der Planung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

Wohnbauflächen

- Meusdorfer Straße Nr: 16-40
- Biedermannstraße Nr: 52-80
- Prinz-Eugen-Straße Nr: 21/23
- Probstheidaer Straße 1-5

Gemischte Bauflächen

- Meusdorfer Straße Nr: 2-14
- Wolfgang-Heinze-Straße Nr: 55
- Prinz-Eugen-Straße Nr: 1-13

Sonderbauflächen (Klinik)

- Prinz-Eugen-Straße Nr:15/17 u.19 (teilweise)
- Biedermannstraße Nr: 82-84

Grünflächen

- Flurstücke 184 u.185 teilweise
- Flurstücke 185 198, 199/1

Flächen für den überörtliche Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Wolfgang-Heinze-Straße, Meusdorfer Straße u. Prinz-Eugen-Straße als Straßen des Hauptverkehrsnetzes
- Straßenbahn auf der Wolfgang-Heinze-Straße

Der Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bereich des Bethanien Krankenhauses, der im Flächennutzungsplan vom 15.04.95 als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, wurde im Parallelverfahren nach § 13 BauGB als Sondergebiet (Klinik) ausgewiesen, um optimale Entwicklungsmöglichkeiten für diese medizinische Einrichtung zu gewährleisten.

Im Parallelverfahren wurde zudem eine Korrektur vom Sondergebiet zur Grünfläche vollzogen, da es sich bei dem betreffenden Grundstücksteil Prinz-Eugen-Straße 19 nicht um Klinikgebiet handelt.

2.2 §§ 34 und 33 BauGB

Im Plangebiet wurden mehrere Neubauvorhaben während der Planaufstellung genehmigt und bereits realisiert bzw. begonnen.

Nach § 34 BauGB wurden genehmigt:

- Erweiterungskomplex St. Elisabethkrankenhaus / Biedermannstr. Nr. 84
- Blockrandbebauung Wolfgang-Heinze-Straße / Meusdorfer Straße
- Solitärbau Meusdorfer Straße Nr. 16-20
- Lückenschließung Biedermannstraße Nr.60

Nach § 33 BauGB wurden genehmigt:

- Wohnanlage "Connewitzer Hof" Meusdorfer Straße 10-14
- Wohnanlage "Immocentra" Biedermannstraße Nr.66

Die Erteilung der bauordnungsrechtlichen Bescheide erfolgte in Übereinstimmung mit den Planungszielen

2.3 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Aufstellungsbeschluß

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr.: 312/11 vom 18.09.1991 für das Plangebiet Leipzig-Connewitz "Meusdorfer Straße-Südseite".

Beteiligung der Bürger an der Planung

Entsprechend § 2 i.V.m. § 19 BauGB-MaßnahmenG wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet.

Während der Genehmigungsverfahren nach § 33 BauGB (s. Punkt 2.2) bestand die Möglichkeit sich über den Bebauungsplan zu informieren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum Juni/Juli 1996 durchgeführt. Die in den Stellungnahmen eingegangenen enthalten Bedenken und Anregungen wurden einer Abwägung öffentlicher und privater Belange unterzogen und überwiegend berücksichtigt. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind dem Punkt 9 zu entnehmen.

Öffentliche Auslegung

Die entsprechend § 2 i.V.m. § 19 BauGB-MaßnahmenG beschlossene öffentliche Auslegung fand vom 18.11.97-17.12.97 statt.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden sachgerecht geprüft und in die Abwägung aller planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange eingestellt. Aus der Abwägung ergaben sich Änderungen des Bebauungsplanes.

Beteiligung der Betroffenen im vereinfachten Änderungsverfahren

Die geäußerten Bedenken zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Grundstücke Prinz-Eugen-Straße 19 und 23 führten zu Änderungen (s. Punkt 10), welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die Beteiligung der Betroffenen wurde entsprechend § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligten ergaben sich keine weiteren Änderungen der Planung.

3. Bestehende Situation

Topographie:

Das Plangebiet fällt von Nordost nach Südwest mit Höhen zwischen 121...112 m ü.N ab.

Historische Entwicklung

Wesentliche Bedeutung erhält das Planungsgebiet durch die Tatsache, daß an seinem südlichen Rand einer der drei Siedlungskerne im Bereich der Leipziger Elster-Pleisse-Aue gelegen ist - neben Schkeuditz und Leipzig (ehem. Matthäikirchhof) war dies das jetzige Connewitz.

Die ehemals slawische Wallanlage befand sich auf Teilen der jetzigen Flurstücke 185-188 und ist als Bodendenkmal ausgewiesen; die späteren deutschen Siedler errichteten ihre Kirche ebenfalls auf dem jetzt unbebauten Flurstück 186. Warum die Besiedlung diesen Ort bevorzugte, kann noch am heutigen Verlauf der Höhenlinien abgelesen werden - es handelt sich um die westliche Spitze des Höhenrückens, der sich einst mit steil abfallenden Ufern über der Mündung des sogenannten "Tränkengrabens" in die Pleisse erhob.

Der Graben ist nicht mehr als offenes Gewässer vorhanden, er verläuft verrohrt unter der Sohle seiner das Quartier durchziehenden Talsenke. Ein vormals von ihm gespeister Teich ist noch als flache, weitgehend unbewachsene Grasmulde erkennbar.

Die vor 1945 errichteten Gebäude stehen fast ausnahmslos unter Denkmalschutz.

Der Zustand des Planungsgebietes ist sehr heterogenen Charakters, welcher gleichzeitig auch den besonderen Reiz des Quartiers ausmacht - die Stadt löst sich hier quasi in den Ur-Landschaftsraum Pleißenaue auf.

Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen:

Die Verkehrsanlagen beschränken sich im wesentlichen auf die quartierbegrenzenden öffentlichen Straßen und auf die unterschiedlich befestigten Wege zur Erschließung einzelner Grundstücke.

Funktionsspektrum:

Charakteristisch ist eine große Bandbreite sowohl des Zustandes als auch der Nutzung, wie Gärten, Wohnnutzung, Gewerbe, Handwerk und als Besonderheit eine Konzentration medizinischer Einrichtungen.

Baustrukturen:

Es bestehen die verschiedensten Strukturformen nebeneinander, z. B. Reste eines ehemaligen Vierseithofes (Michel's Hof) und Einzelhäuser der ehemaligen dörflichen Siedlung, daraus hervorgegangene villenartige Bebauung einschließlich der großvolumigen Solitärbauten -Krankenhäuser und Kirche.

Der nördliche Abschnitt der Biedermannstraße und Bereiche der Meusdorfer Straße sind durch Blockrandbebauung geprägt.

Die parkartigen Flächen sind ausschließlich auf den südlichen, der alten Ortslage zugehörigen Grundstücken zu finden und beheimaten den bedeutendsten Teil des Großgrünbestandes.

Aufnahme und Bewertung der Bepflanzung ist gesondert als Bestandteil des Grünordnungsplanes durchgeführt worden.

Freiflächen/Bepflanzung:

Die derzeitige Nutzung der Freiflächen läßt sich drei Kategorien zuordnen: parkartige Freiflächen, Nutzgärten, Flächen anderer wirtschaftlicher Nutzung. Stieleiche auf dem Grundstück Meusdorfer Straße 10 Flurstück 221

Umweltverhältnisse:

Lärm- und Abgasbelastungen durch fließenden Verkehr sind nur in der Wolfgang-Heinze-Straße/Prinz-Eugen-Straße und in abgeschwächter Form in der Meusdorfer Straße zu berücksichtigen.

Baugrund/wasserwirtschaftliche Verhältnisse:

Im Zusammenhang mit dem für 1971-75 geplanten Komplexen Wohnungsbau wurden auf den an der Meusdorfer Straße gelegenen Grundstücken Untersuchungen durchgeführt, denen zufolge keine besonderen Baugrundbedingungen für eine Bebauung vorliegen. Weitere Aussagen zur geologischen und Grundwassersituation finden sich im Grünordnungsplan, Punkte 4.2 und 4.4.

Gewässerflächen:

Natürliche offene Gewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Altlasten:

Aus der Ortsbesichtigung hatten sich hierzu keine Verdachtsmomente ergeben. Da jedoch die Parzellen, auf denen Gewerbebetriebe angesiedelt waren oder sind, als potentielle Altlastenverdachtsflächen zu behandeln sind, hatte die Stadt diesbezügliche orientierende Untersuchungen in Auftrag gegeben; diese haben ergeben, daß im gesamten Planungsgebiet keine Altlasten zu berücksichtigen sind.

Baulich-räumliche Defekte:

Der quartierbegrenzenden Straßenseite der Meusdorfer Straße fehlt eine räumliche Fassung, ebenso der vierten Seite des Michelschen Hofes (ehemals Scheune). Störend wirken meist die zahlreichen Ergänzungsbauten aus der Zeit von nach 1945 bis zur jüngsten Vergangenheit, da sie entweder die gewachsene Struktur negieren (Umformer) oder das Quartierinnere zersiedeln. In einem gestalterisch unbefriedigenden Zustand befinden sich die Brandgiebel der Blockrandbebauung.

4. Planungsanlaß, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Planungsanlaß

Das Planungsgebiet ist durch seine stark differenzierte Nutzung und die damit verbundenen Entwicklungsprobleme geprägt; der nördliche Bereich ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Connewitz / Biedermannstraße.

Die geänderte grundstücksrechtliche Situation und die damit verbundenen umfangreich Baumaßnahmen im Bereich der Gärtnereien sowie die perspektivische Entwicklung der beiden Krankenhäuser erforderten eine komplexe Bearbeitung des Quartiers und die Festschreibung von Planungsabsichten.

Ziel und Zweck der Planung

Ausgehend vom Aufstellungsbeschluß werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Einordnung eines Senioren- und Pflegeheimes;
- Festsetzung der Bebauung entlang der Meusdorfer Straße entsprechend Rahmenplanentwurf in Hausgruppen;
Von der im Aufstellungsbeschluß ausgewiesenen durchgängigen Mischgebietsnutzung wurde aufgrund der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abgewichen;
- Entwicklung der Nutzung des sog. Michelschen Hofes (Prinz-Eugen-Str. 7) entsprechend dessen besonderen Charakters als denkmalgeschützter, weitgehend erhaltener Vierseithof (Wohnen, Kunsthandwerk, Atelier, Ausstellung).
- Mit Prinz-Eugen-Straße 5 beginnend soll ein quartierquerender Weg nördlich der Krankenhäuser auf die Biedermannstraße geführt werden und die im Gebiet zentral gelegene Großgrüninsel (ehem. Teich) mit dem Michelschen Hof verbinden.
Diese Grünverbindung soll die direkte Beziehung zwischen Wohngebiet über Apitzschgasse zur Apitzschwiese schaffen;
- Aufnahme der langfristig durch die Krankenhäuser beabsichtigten Erweiterungsbauten in das Gesamtkonzept.

5. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung folgt im wesentlichen dem Flächennutzungsplan. Das Sondergebiet wird im südlichen Teil reduziert, um den dort befindlichen Baumbestand durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche besonders zu schützen. Andererseits wird es nach Südwesten erweitert, um entsprechend der Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange das Bethanien-Krankenhaus analog dem St.-Elisabeth-Krankenhaus in das Sondergebiet einzubeziehen.
- Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da sie an keiner Stelle des Planungsgebietes städtebaulich und funktionell verträglich einzuordnen sind.
- Wohnungen für Rollstuhlfahrer werden festgesetzt, da ein erheblicher Bedarf für das Gebiet Connewitz ausgewiesen wurde und das Planungsgebiet in diesem Stadtteil die einzige sinnvolle Neubaumöglichkeit bietet, diesen zu decken.
- Vergnügungsstätten werden als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um die benachbarten Wohngebäude und gesundheitlichen Einrichtungen weitgehend vor Störungen zu schützen, aber auch das Wiederaufleben der traditionsreichen Nachbarn "Haus Connewitz" ("Schorsch!") zu ermöglichen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschoßflächenzahl folgen im wesentlichen den in der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO). Abweichend davon werden festgesetzt:

- für das Allgemeine Wohngebiet im Quartierinneren (Anbindung Biedermannstraße) die GFZ mit 0,9 und die GRZ mit 0,3, um durch eine verringerte Bebauungsdichte einen maßvollen Übergang zu den inneren Freiflächen zu schaffen;
- für das Mischgebiet an der Ecke Meusdorfer/Wolfgang-Heinze-Straße die GFZ mit 1,65, um eine an dieser Stelle städtebaulich wünschenswerte Höhenentwicklung der Bebauung zu ermöglichen;
- für das Klinikgebiet die GFZ mit 1,2 und die GRZ mit 0,4, um eine den angrenzenden Wohngebieten ähnliche Bebauungsdichte zu erzielen.

Da im Grünordnungsplan und Bebauungsplan für Unterbauungen des Grundstücks eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm festgesetzt ist, werden Unterbauungen des Grundstückes für notwendige Stellplätze (Tiefgaragen) in die Ermittlung der GFZ nicht einbezogen.

5.1.3 Bauweise

- Geschlossene Bauweise wird dort festgesetzt, wo die überbaubare Fläche Grundstücksgrenzen überschreitet und die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden sollen (z. B. Blockrandbebauung Meusdorfer- und Biedermannstraße).
- Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen gehen vom historisch geprägten baulich-räumlichen Erscheinungsbild des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung aus.
- Für die vorhandenen Teilstücke der Blockrandbebauung entlang der Biedermannstraße wird eine Abrundung angestrebt, indem eine Fortsetzung über die unbebauten Brändgiebel hinaus ermöglicht wird. Eine Zäsur ergibt sich durch die Einmündung der Erschließungsstraße für das WA 0,9/0,3 (in Verlängerung der Ecksteinstraße) und das Festsetzen einer eigenständigen Fläche für das unter Denkmalschutz stehende bäuerliche Gebäude auf Flurstück 207/1 (Biedermannstraße 62).
- Für die überwiegend unbebauten Flächen entlang der Meusdorfer Straße wird eine Bebauung angestrebt, die sich einerseits an den nördlich anschließenden Blockstrukturen orientiert und andererseits Wege- und optische Verbindungen ins Quartierinnere zuläßt. Die Baugrenze wird dabei um 5 m hinter die Grundstücksgrenzen zurückgenommen, um sowohl ausreichende Belichtung der beidseitig vorgesehenen Wohnbebauung zu gewährleisten als auch durch Baumpflanzung einen Alleecharakter erzielen zu können. Eine Ausnahme bildet das östliche Teilstück, wo ausgehend von dem bestehenden Gebäude an der Ecke zur Biedermannstraße bis hin zur Einmündung eines quartierquerenden Weges der ehemalige Straßenquerschnitt reproduziert wird, um durch diesen Versatz der Bauflucht den langen Straßenraum auch für den Effekt einer Geschwindigkeitsreduzierung zu gliedern.

- Für die Bebauung entlang der Prinz-Eugen-Straße wird eine Sicherung ihres hochwertigen, villenartigen Charakters angestrebt, da dieser im wesentlichen Maße Image und damit auch Wertschätzung der Grundstücke bestimmt. Deshalb werden für einige, meist aus jüngerer Zeit stammende Nebengebäude keine über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen. Ausnahmen bilden z. T. die als Grenzbebauung errichteten ehemaligen Wirtschaftsgebäude, die die jeweiligen historischen Ensembles vervollständigen. Ziel ist es, die prägnante Differenziertheit zwischen Haupt- und Nebengebäuden, die sich in Größe, Proportionen, Anordnung und Nutzung zeigt, zu sichern bzw. wiederherstellen.
- Eine Bebauung des Quartierinnern wird beschränkt auf die im öffentlichen Interesse liegende Erweiterung der Krankenhäuser mit ihrer spezifischen Struktur (Sondergebiet) sowie die Arrondierung der nördlichen Blockrandbebauung.
- Entlang des an der Meusdorfer Straße beginnenden quartierquerenden Weges zum Bethanienkrankenhauses (Flurstücke 1691 + 1692) wird eine Baulinie sowie zwingend die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um eine an dieser Stelle gewünschte Dichte erzielen zu können. Damit werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen geringfügig (max. Länge 12,5 m) unterschritten. Belichtung und Belüftung werden dennoch als ausreichend erachtet, da sie einerseits durch die festgesetzte Stellung der Gebäude gewährleistet werden und sich andererseits gegenüber der gegebenen Situation mit den vorhandenen großkronigen Bäumen keine wesentliche Verschlechterung ergibt.

5.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Festgesetzt werden die im Bestand vorhandenen und langfristig existierenden Flächen für das Katholische Pfarramt und die Kirche St. Bonifatius.

5.1.5 Verkehrsflächen

- Als Sammelstraße tangiert die **Meusdorfer Straße** das Plangebiet. Im Plangebiet direkt liegen nur Anteile der Straße, die durch den geplanten Baufluchtenversatz der Südbebauung bedingt sind.
- Die **Biedermannstraße** soll Anliegerstraßen-Charakter erhalten; der Temporeduzierung könnten Fahrbahnversätze dienen. Für den ruhenden Verkehr sollten größtenteils Senkrechtparkstände vorgesehen werden, um sowohl eine Benutzung aus beiden Fahrtrichtungen zu ermöglichen als auch eine hausbezogene, übersichtliche Straßenraumgestaltung zu erzielen. Vor dem Eingang zur St. Bonifatius-Kirche muß ein stellplatzfreier Bereich als notwendige Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden. Die Einmündung zur Probstheidaer Straße wird zu Lasten der Flurstücke 192 a und 194 erweitert, da die bisherige Situation eine Gefahrenstelle sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr darstellt.
- Die **Probstheidaer Straße** wird in ihrem schmalsten Abschnitt zur Mischverkehrsfläche umgestaltet, da für eine Trennung der Verkehrsarten der zur Verfügung stehende Querschnitt zu gering ist.
- Die **Prinz-Eugen-Straße** erhält im Abschnitt zwischen der Einfahrt zum Bethanien-

Krankenhaus und der Einmündung Apitzschgasse einen verbreiterten Gehweg, um die angestrebte Wegeverbindung zur Pleißenau aufzuwerten. Das gleiche Zielgebiet hat die Ost-West-Wegeführung; das gefahrlose Erreichen wäre durch eine Lichtsignalanlage an der Einmündung des B-2-Zubringers und einen Steg über die Mühlpleiße möglich.

Geplante Veränderungen gehen von einem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Bordsteine und Regenwassereinläufe aus.

Bei Neubauten wird für den ruhenden Verkehr die Nutzung einer unterirdischen Ebene gefordert, um die ebenerdige Flächeninanspruchnahme zu begrenzen.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

- Die Fernwärme-Umformstation (Meusdorfer Straße 30 - 36) soll im Falle einer Neubebauung der betreffenden Grundstücke abgebrochen und die notwendigen Ersatzanlagen in diese einbezogen werden.
- Flächen für Wertstofferrfassungsbehälter werden auf den Flurstücken 195 und 206/5 festgesetzt, da die Standorte sowohl günstig erreichbar von den angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnungen als auch geschützt an fensterlosen Wänden der dortigen Gebäude gelegen sind.

5.1.7 Wasserflächen

Der Tränkengraben soll gemäß § 78 Abs. 2 des Sächsischen Wassergesetzes zur Förderung der natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsvorgänge sowie zur Verminderung des Abflusses in die Kanalisation anhand einer vom Amt für Umweltschutz in Auftrag gegebenen Planung langfristig offengelegt werden; dies bedeutet jedoch nicht die Öffnung des vorhandenen Mischwasserkanals, dessen Kapazität mit Einleitung des Schmutzwassers der Neubebauung ausgelastet sein wird, sondern die Wiederherstellung des Grabens zwecks Aufnahme von Quell- bzw. Regenwasser. Der Verlauf soll durch das gesamte Planungsgebiet (von Biedermann- bis Prinz-Eugen-Straße) in etwa dem Verlauf vor der Verrohrung folgen; als sogenannter Grenzgraben.

Im Bereich der Einfahrt zum Flurstück 184 müßte der Einlauf zur Straßenunterquerung vorgesehen werden; die Mündungsöffnung in der Ufermauer der Mühlpleiße ist noch vorhanden. Die Gestaltung des Bachlaufes soll naturnah erfolgen (geschwungener Verlauf, keine Abdichtung). In seiner Stellungnahme vom Juli 1995 weist das StUFA (Abteilung Geologie) darauf hin, daß das geplante Bachbett größtenteils in frühpleistozänen Flußschottern verläuft, wodurch das Wasser zum Teil versickern und der Bach zeitweise trockenfallen würde; was jedoch aus ökologischer Sicht nicht negativ zu bewerten ist. Durch den Graben würden feuchte (u. U. wechselfeuchte) Landschaftsbereiche im Planungsgebiet geschaffen, die der ursprünglichen Situation entsprächen. Bach und möglicherweise auch Teich würden zu einer Bereicherung an Biototypen führen und die Naturerlebnismöglichkeiten in der Stadtlandschaft vergrößern (Verbesserung des Wohnumfeldes).

5.1.8 Grünordnung

Grünordnungsplan

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Der Entwurf des GOP liegt seit Februar 1996 vor und wurde mit der Fassung vom Juli 1997 aktualisiert. Seine planungsrechtlich relevanten Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Private Grünflächen

Zusammenhängende großräumige Grünflächen haben wichtige stadtoökologische Funktionen inne, die zu erhalten und zu schützen sind. Der größtmögliche Erhalt von vorhandenen Grünbeständen und die intensive Durchgrünung von Baugebieten haben zahlreiche positive Wirkungen auf den Naturhaushalt (Grundwasserneubildung, Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen, klimatisch wirksame Ausgleichsflächen, Luftreinhaltung, Klima- und Lärmschutz, Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopverbundfunktion u. a.) sowie auf die Gesundheit und städtische Lebensweise der Menschen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert.

Im Planungsgebiet ist insbesondere die Sicherung der parkartigen Grünflächen mit dem imposanten Baumbestand grundlegender Bestandteil der Planung und wird über die Ausweisung als private Grünflächen erreicht. Zudem werden weitere zur Zeit unbebaute, als Gärten genutzte Flächen als private Grünflächen ausgewiesen, um eine intensive Durchgrünung des Planungsgebietes zu erhalten und ein relativ ausgewogenes Verhältnis zwischen Freiflächen und geplanter Bebauung zu sichern.

Bepflanzungen

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen wird die intensive Durchgrünung des Planungsgebietes mit überwiegend heimischen Pflanzenarten erreicht.

Die Anpflanzung und der Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten in der Stadt bei, da nur heimische Pflanzenarten optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten und somit zur Stabilisierung der städtischen Ökosysteme beitragen.

- Baumbepflanzungen im Straßenraum erfüllen wichtige Biotopverbundfunktionen, wirken positiv auf das städtische Mikroklima, filtern den verkehrsbedingten Staub und bereichern das Stadtbild aus landschaftsästhetischer Sicht. Baumneuanpflanzungen sind in der Meusdorfer, Wolfgang-Heinze- und Biedermannstraße vorgesehen.
- Die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um die geplante Stellplatzanlage des St. Elisabeth-Krankenhauses soll diese optisch gegen die umliegenden Flächen abschirmen.
- Wiesenflächen sind im Plangebiet als Glatthafenwiesen anzulegen, da dieser arten- und strukturreiche Wiesentyp von hohem ökologischen Wert und in der Region typisch ist.
- Die Pflanzbindungen für private Grünflächen sowie für nicht überbaubare Grundstücksflächen geben einen hohen Flächenanteil für die Anpflanzung einheimischer Arten vor. Für die individuelle Ausgestaltung der Flächen werden keine Vorgaben getroffen. Zudem verbleibt genügend Raum auch zur Verwendung nicht heimischer Arten.

- Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung werden insbesondere zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere getroffen.

Erhaltung von Bäumen

Die Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze haben den Zweck, besonders den imposanten Baumbestand zu schützen. Zudem stellt die intensive Durchgrünung des Planungsgebietes einen idealen, über viele Jahrzehnte gewachsenen, ökologisch-funktionalen und landschaftsästhetischen Übergang vom LSG "Leipziger Auenwald" zu den östlichen angrenzenden Wohngebieten dar.

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind in der Planzeichnung dargestellt. Ein Einschlag der Gehölze ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig genehmigungs- und gegebenenfalls ersatzpflichtig.

5.1.9 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

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

Entsprechend § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 Baugesetzbuch zulässig sind, nicht als Eingriff anzusehen.

Von den im Grünordnungsplan als Eingriff bewerteten Vorhaben wurden die unter Punkt 2.2 aufgeführten Planungen nach § 33 Baugesetzbuch im Vorgriff auf den Bebauungsplan realisiert. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wurden die durch die Vorhaben verursachten Eingriffe über die Auflagen der Baugenehmigung bereits ausgeglichen und somit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kompensationsmaßnahmen werden daher nur für den Eingriff auf dem Grundstück des Bethanienkrankenhauses festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme wurde entsprechend dem Grünordnungsplan die Bepflanzung der Streuobstwiese (Flurstück 199/1) mit 25 Bäumen der Pflanzliste 7 aufgenommen.

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

- Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser, zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen werden Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Weiterhin dienen diese Festsetzungen dem Erhalt und der Förderung von zusammenhängenden Grünflächen, die als innerstädtische, klimatisch wirksame Ausgleichsflächen wirken und Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt sind.

- Vorhandene Flächenbefestigungen aus Naturstein sind zu erhalten oder wiederzuverwenden, da dadurch weitere Aufwendungen für Produktion und Transport von neuem Pflaster vermieden werden; weiterhin trägt diese Maßnahme zum Erhalt des Ortsbildes bei (§ 1 Abs. 5 BauGB).
- Die zu ergänzende Streuobstwiese bietet als strukturreicher, ökologisch sehr hochwertiger Biotoptyp Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten.

5.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der quartierquerende Weg nördlich der Krankenhäuser ist innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen vorgesehen; er wird mittels Festsetzung von Gehrechten verknüpft mit einem Netz weiterer, das Quartier durchlässiger machender Fuß- und Radwegverbindungen. Ausgangspunkte sind in jedem Fall in den angrenzenden Gebieten vorhandene bzw. geplante Wegebeziehungen.

Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit werden festgesetzt, um die direkte Beziehung zwischen den angrenzenden Wohngebieten und der Apitzschwiese als Zugang zum Auewald zu schaffen. Die Lage orientiert sich dabei weitgehend an bereits vorhandenen und teilweise auch schon öffentlich genutzten Erschließungswegen.

Die Geh- und Fahrrechte zwecks Gewässerbewirtschaftung werden festgesetzt, um die notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten am neu anzulegenden Tränkegraben (siehe Punkt 5.1.7) durchführen zu können.

Die Leitungsrechte (Abwasser und Fernwärme) werden festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern bzw. notwendige Neuverlegung einschließlich ihrer Grundstücksquerung festzuschreiben.

5.1.12 Immissionsschutz

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen wird aufgrund der hohen Dichte der Bebauung im Planungsgebiet (ebenso in den angrenzenden Bereichen) eingeschränkt.

Direkt im Planungsgebiet liegt Fernwärme an. Diese als Anfallenergie bei der Stromerzeugung genutzte Energieart läßt den Primärenergieverbrauch um ca. 40 % sinken und sollte deshalb für das Planungsgebiet vorrangig angewendet werden (Anschlußpflicht besteht aber nicht). Alternative umweltfreundliche Varianten (wie Erdgas, Solarenergie, Wärmepumpe etc.) sind ebenfalls möglich.

Für die Bestandsbebauung ist von einer schrittweisen Umstellung der Ofenheizung mit festen Brennstoffen auszugehen.

Der Schutz der Wohnfunktion in Neubebauung entlang bestehender, verkehrslärmbelasteter Straßen macht es notwendig, diese Gebäude mit Lärmschutzmaßnahmen zu planen.

Die Untersuchung zum passiven Lärmschutz des Amtes für Verkehrsplanung zeigte, daß aufgrund der Straßenverkehrsbelastung (DTV) von 14.800, 9.000 und 4.900 Kfz/24 h der Wolfgang-Heinze-, Prinz-Eugen- bzw. Meusdorfer Straße unter Berücksichtigung der Lageplangeometrie des B-Planes gem. 16. BImSchV

(Verkehrslärmschutz-verordnung) bzw. RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) folgende Mittelungspegel Lm erwachsen, welche die zugeordneten Fenster-Schallschutz-klassen (SSK) erforderlich machen:

Straße	Lm in dB (A) / SSK	
	am Tage	nachts
Wolfgang-Heinze-Straße	70,0 / 3	61,0 / 3
Prinz-Eugen-Straße	67,5 / 2	58,5 / 2
Meusdorfer Straße	66,5 / 2	58,0 / 2

Demnach wäre für die Eckbebauung Wolfgang-Heinze-/Meusdorfer Straße eine Fenster-Schallschutzklasse SSK 3 begründet; die SSK 2 wird bereits mit nach Wärmeschutzverordnung notwendigen Fenstern erreicht.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Festsetzungen zu Dach und Fassade sollen zu einem standortgemäßen Erscheinungsbild der Bebauung beitragen.
- Die Festsetzung zum Flurstück 192 a beabsichtigt, die Neubebauung mit der Kirche und dem Krankenhaus zu einem Ensemble zu fügen, vor allem den Vorplatz des Kirchgebäudes räumlich eindeutig zu fassen.

5.3 Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

In der Planzeichnung sind die Gebäude ausgewiesen, für die durch das Landesdenkmalamt Sachsen Denkmaleigenschaften festgestellt wurden. Es sind dies mehrheitlich Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale).

Als Gesamtanlagen (Ensembles) erfaßt sind :

der Michelsche Hof (Prinz-Eugen-Straße 7; zur Wiederherstellung des Vierseithofcharakters kann die abgebrochene Scheune in Anlehnung an die überlieferte Kubatur wiedererrichtet werden)

- die Villa Schomburgk (Prinz-Eugen-Straße 13 (jetzt Krankenhaus Bethanien) mit Gartenareal und Nebengebäude
- das St. Elisabeth-Krankenhaus nebst Außenanlagen und Kirche.

Daneben zählen insbesondere bei den vorstädtischen Villen und Ferienhäusern des 19. Jahrhunderts stets der Vorgarten, die Grundstückseinfriedung und Nebengelände zur Sachgesamtheit des Denkmals.

Zum Bodendenkmal "Schulberg" (slawenzeitliche Wallanlage) wurde vom Landesamt für Archäologie angemerkt, "daß von der Gestalt und der Ausdehnung der Befestigung oberflächlich keine genauen Vorstellungen zu erlangen sind, da das Gelände überformt und überbaut ist. Oberirdisch sind keine Befestigungsreste erhalten."

5.4 Hinweise

Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes wird vom Landesamt für Archäologie damit begründet, daß durch Grabungen, Baugruben- und topographische Beobachtungen verschiedene vor- oder frühgeschichtliche Ansiedlungen, darunter auch eine befestigte Anlage (siehe Punkt 5.3, Bodendenkmal "Schulberg"), nachgewiesen worden sind.

6. Flächenbilanz

Planungsgebiet	12,50 ha
Straßen anteilig	0,52 ha
	13,02 ha

Bruttobauland: 3,64 ha

7. Maßnahmen zur Umsetzung der Festsetzungen

7.1 Bodenordnung

Notwendiger Grunderwerb durch die Stadt:

- in der Meusdorfer- und Wolfgang-Heinze-Straße, die vor den festgesetzten Baugrenzen gelegenen Flächen zwecks Neuanlage des Gehwegs und der Straßenrandbegrünung;
- an der Biedermann-/Ecke Probstheidaer Straße (Flurstücke 192 a und 194) gelegene Flächen zwecks Straßenquerschnittserweiterung

7.2 Erschließung

Die für die geplante Neubebauung erforderlichen Erschließungsleistungen sind in Abstimmung mit der Stadt durch die jeweiligen Bauherren zu erbringen.

8. Wesentliche Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf soziale Verhältnisse

Auf maximal 44.000 m² BGF kann durch Neubau Wohnraum geschaffen werden, der zu großen Teilen bereits realisiert wurde bzw. wird.
Mit der Schaffung von Wohneigentum wird sich die Sozialstruktur der Bewohner des Quartiers insgesamt erheblich zugunsten einkommensstärkerer Schichten verändern.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

- Geländeklima und Lufthygiene:

Die geplanten Baumaßnahmen sind lokal betrachtet als Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten zu werten.

Ausgleichsmaßnahmen müssen in erster Linie darauf gerichtet sein, der Aufheizung durch versiegelte Flächen entgegenzuwirken. Dazu können folgende Maßnahmen dienen: möglichst hohe Be- und Durchgrünung des Gebietes mit Freiflächen, Fassadenbegrünung, Beschattung versiegelter Flächen.

- Relief:

Die weitgehend natürliche Erdoberfläche wird durch die geplanten Bebauungen überhöht. Durch die Bebauung wird eine künstliche Oberfläche mit starkem Wechsel der Höhen (Dachflächen, Häuserwände) geschaffen. Besonders der Erweiterungsbau des St.-Elisabeth-Krankenhauses wird wegen seiner 4-Geschossigkeit die Umgebung und die umliegenden Bäume weit sichtbar überragen.

- Boden:

Im Rahmen der Bauvorhaben werden weitere Flächen überbaut oder versiegelt. Dadurch wird das Bodenpotential durch Umlagerung gestört bzw. durch Versiegelung vollständig vernichtet. Auf unterbauten Flächen (Tiefgaragen) wird das Bodenpotential ebenfalls vollständig zerstört, wenngleich durch nachträglichen Auftrag von Bodenmaterial in sehr eingeschränktem Maß neue Bodenentwicklung möglich ist. Weitere Flächen werden durch Pflaster teilversiegelt, was das Bodenpotential ebenfalls stark beeinträchtigt. Die verbleibenden Restflächen werden zum überwiegenden Teil anthropogen überformt (z. B. Anlage und Unterhalt von Blumenbeeten usw.). Aufgrund der Verkehrsnutzung des Geländes (Zufahrten, Parkplätze) besteht die Gefahr der Kontaminierung des Bodens (z. B. durch Blei, Altöl usw.).

- Wasserhaushalt:

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehender Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen unmöglich gemacht bzw. stark beeinträchtigt. Die Verdunstung ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt. Darüber hinaus stellen Wohn-, Gewerbe- und Klinikbebauungen grundsätzlich durch den Verbrauch an Trinkwasser und der Produktion von Abwässern sowie durch die Gefahr der Versickerung grundwasserschädigender Stoffe (z. B. Altöl auf Pkw-Stellplätzen, Streusalz) eine Beeinträchtigung der Grund- und Oberflächengewässer dar.

Konfliktmindernde Maßnahmen zielen insbesondere darauf ab, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen zur Wasserreinhaltung, Abwasserreinigung und Wassereinsparung zu propagieren.

- Vegetation:

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für aufgrund von Baumaßnahmen entfernte Bäume sind der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig zu entnehmen und mit dem Grünflächenamt der Stadt Leipzig abzustimmen.

Ein Ausgleich für die Vernichtung von sonstiger Vegetation kann z. T. durch eine ökologisch orientierte Gestaltung der privaten Grünflächen, z. B. Durch naturnahe Grünanlagen (Wildwiese, Bepflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation), erreicht werden.

- **Tierwelt:**

Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes werden Lebensräume für verschiedene Tierarten beseitigen bzw. in Randzonen mindestens beeinträchtigen. Die zu leistende Kompensation wird durch die Schaffung von Lebensräumen innerhalb der Siedlung (Anlage von naturnahen, extensiv gepflegten Grünflächen, Fassadenbegrünung usw.) und auf Ersatzflächen (Aufwertung vorhandener minderwertiger Biotoptypen) realisiert.

9. Berücksichtigung der Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

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

- Das Areal des Bethanienkrankenhauses wurde als Sondergebiet/Klinik festgesetzt.
- Die Verkehrsflächen wurden auf verkehrsgerechten Ausbau überprüft und entsprechend geändert.
Der für die Biedermannstraße geplante Ausbau wurde dabei berücksichtigt.
- Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Probstheidaer Straße wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Mischverkehrsfläche ausgewiesen.
- Die das Plangebiet querenden Leitungen, Wege und der geplante Tränkengraben wurden durch die Festsetzung einer ausreichend dimensionierten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.
- Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung und der Verkehrslärmstudie wurden eingearbeitet.
- Die nachrichtliche Übernahme der Denkmäler wurde aktualisiert.
- Die Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 199/1 wurde zeichnerisch festgesetzt.
- Für die Flurstücke Nr. 211-215 wurden Festsetzungen zur Einordnung von Wohnungen für Rollstuhlfahrer getroffen.
- Der Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Die Hinweise wurden um das Thema archäologischer Relevanzbereich erweitert.
- Die Begründung zum Bebauungsplan und der Grünordnungsplan wurden präzisiert und ergänzt.

Folgende Hinweise und Bedenken des Staatlichen Umweltfachamtes wurden nicht in die Planung aufgenommen:

- Der Hinweis, Tiefgaragen nach Möglichkeit vollständig in die Kellergeschosse zu integrieren, wurde nicht festgesetzt, weil diese ausschließliche Festsetzung ohne Kenntnis des konkreten Bauvorhabens zu funktionellen und gestalterischen Spannungen führen kann. Die Möglichkeit einer solchen Integration wird vom Bebauungsplan allerdings auch nicht ausgeschlossen.
- Zur Sicherung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Krankenhäuser sollte für Teile des angrenzenden Mischgebietes die Nutzung auf nicht störende Anlagen beschränkt werden. Der Vorschlag wurde nicht in die Planung aufgenommen, weil mit den ausreichend dimensionierten privaten Grünflächen zwischen Mischgebiet und Sondergebiet ein gebührender Abstand zu den bestehenden medizinischen Einrichtungen gewahrt bleibt.

10. Berücksichtigung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und dem vereinfachten Änderungsverfahren

Die entsprechend § 2 i.V.m. § 19 BauGB-MaßnahmenG beschlossene öffentliche Auslegung fand vom 18.11.97-17.12.97 statt.

Während der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Bedenken und Anregungen wurden sachgerecht geprüft und in die Abwägung aller planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange eingestellt. Aus der Abwägung ergaben sich Änderungen, die die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berühren.

Die Änderungen im Plangebiet beziehen sich auf die Grundstücke Prinz-Eugen-Straße Nr. 17, 19, 21 und 23.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zu den Grundstücken Prinz-Eugen-Straße 19 und 23 Bedenken zur Größe der überbaubaren Fläche geäußert. Die in diesem Zusammenhang gemachten Vorschläge wurden geprüft und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese Änderungen führten auch auf dem Grundstück Prinz-Eugen-Straße 17 und 21 zu einer Angleichung der überbaubaren Fläche im Grenzbereich des Grundstückes.

Außerdem wurde auf dem Flurstück der Prinz-Eugen-Straße 17 für Bereiche der zwei- und dreigeschossigen Denkmäler im Entwurf fehlende überbaubare Flächen festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte "äußerst behutsame Nachverdichtung respektiert den hohen Anteil an Grünfläche in den Grundstücken. Diesem Ziel des Bebauungsplan ordnen sich auch die als geringfügig einzuschätzenden Erweiterungen der überbaubaren Flächen unter.

Die genannten Änderungen wurden durch ein vereinfachtes Verfahren (§ 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Nr.2 BauGB)den Betroffenen zur Kenntnis und damit Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die Träger öffentlicher Belange waren von den Änderungen nicht betroffen.

Die im Änderungsverfahren von den Betroffenen eingereichten Stellungnahmen führten zu keinen weiteren Änderungen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich Kosten für festgesetzte Wegerechte, den Grunderwerb und den erforderlichen Straßenausbau. Dabei sind die überschlägigen Kosten für den Straßenausbau wie folgt zu berücksichtigen:

Die Stadt Leipzig erhebt zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für den Ausbau der öffentlichen Straßen Beiträge nach Maßgabe der kommunalen Straßenausbaubeitragsatzung. Aus diesem Grund ist bei der Kostenermittlung die Gesamtsumme der Straßenbaukosten um den in der Satzung festgelegten Anteil der beitragspflichtigen Anlieger zu reduzieren.

Gesamtkosten für den Straßenausbau, Gehwege, Begrünung	397 TDM
abzüglich Umlage lt. Straßenausbaubeitragssatzung	-48 TDM
= Anteil der Stadt an den Straßenausbaukosten	349 TDM
Kosten für Wegerechte	728 TDM
<u>Grunderwerbskosten</u>	<u>782 TDM</u>
Gesamt ca:	1.859 TDM

Die Renaturierung des Tränkengrabens verursacht einen Aufwand von ca. 1 Mio. DM.
Angestrebt wird die Kostenübernahme durch Dritte.

Anhang

Pflanzenliste 1: Bäume für städtische Pflanzungen (PFG I, IV, V, VI VII)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	fl
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	fl
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	

fl: flachwurzeln, für Bepflanzungen von nicht überbauten Tiefgaragen

Wiesenflächen auf Baumscheiben

Die extensiv zu pflegenden Wiesen auf den Baumscheiben der Grüninseln im Straßenraum sind durch eine Wiesensaatgutmischung als Glatthaferwiesen mit einer Basismischung an Wildkräutern auszusäen.

Artenzusammensetzung siehe Pflanzenliste 3.

Pflanzenliste 2: Sträucher (PFG II, IV, V, VI VII)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	fl
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbime	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	fl
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	u
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	fl
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	u
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	fl, u
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	u
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	fl, u
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	u
<i>Pyrus communis</i>	Wildbime	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	u
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	fl
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	fl, u

fl: flachwurzelnd, für Bepflanzungen von nicht überbauten Tiefgaragen

u: für Pflanzungen an Kinderspielflächen ungeeignet

Pflanzenliste 3: Wiesenflächen (PFG III)

Artenzusammensetzung der Glatthaferwiese:

<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesenkümmel
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Knautia arvensis</i>	Ackerwitwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckuckslichtnelke
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak
<i>Pimpinella major</i>	Große Pimpinelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesensalbei
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Wiesenknopf
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Pflanzenliste 4: Stauden (PFG IV, V, VI VII)

Stauden für schattige Standorte unter Gehölzen

		Besonderheiten
<i>Anemone nemorosa</i>	Buschwindröschen	Frühjahrsblüher
<i>Asarum europaeum</i>	Haselwurz	unter alten Gehölzen
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann	
<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel	
<i>Omphalodes verna</i>	Frühlingsgedenkemein	
<i>Primula elatior</i>	Große Schlüsselblume	
<i>Solidago virgaurea</i>	Gewöhnliche Goldrute	Bodendecker unter jungen Gehölzen
Gräser		
<i>Molina caerulea</i>	Pfeifengras	Bodendecker unter jungen Gehölzen auf feuchten, kalkfreien Standorten
Farne		
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Wurmfarn	

Stauden im Halbschatten am Gehölzrand

<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel	
<i>Astrantia major</i>	Sterndolde	feuchte Standorte, kalkhold
<i>Campanula trachelium</i>	Nesselglockenblume	wärmeliebend
<i>Convallaria majalis</i>	Maiglöckchen	
<i>Geranium sanguineum</i>	Blut-Storchschnabel	auf kalkreichen, lockeren Böden
<i>Omphalodes verna</i>	Frühlings-Gedenkemein	wärmeliebend
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume	wärmeliebend, kalkhold
<i>Salvia nemorosa</i>	Steppen-Salbei	zeitweiliges Austrocknen ertragend
<i>Vinca minor</i>	Immergrün	wintergrün
<i>Viola odorata</i>	März-Veilchen	
Gräser		
<i>Carex sylvatica</i>	Waldsegge	wintergrün, unter alten Gehölzen
<i>Deschampsia cespitosa</i>	Rasenschmiele	auf kalkarmen, nährstoffreichen, wechselfeuchten, auch verdichteten Standorten
<i>Luzula silvatica</i>	Waldsimse, Waldmarbel	wintergrün, unter alten Gehölzen, basenarme Standorte

Pflanzenliste 4: Stauden (Forts.)

Stauden für Freiflächen

		Besonderheiten
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	trockene, warme Standorte
<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel	
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gemeine Akelei	
<i>Artemisia pontica</i>	Römischer Wermut	
<i>Astrantia major</i>	Sterndolde	feuchte Standorte
<i>Festuca cinerea</i>		
<i>Geranium pyrenaicum</i>	Pyrenäenstorchschnabel	Bodendecker auf frischen Standorten
<i>Iris sibirica</i>	Wiesenschwertlilie	wechselfeuchte, mäßig saure Standorte
<i>Lysimachia punctata</i>	Punktierter Gelbweiderich	im wandelnden Schatten wärmeliebend, kalkhold magere, trockene Standorte
<i>Omphalodes verna</i>	Frühlings-Gedenkemein	
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume	
<i>Salvia nemorosa</i>	Steppen-Salbei	
<i>Thalictrum flavum</i>	Gelbe Wiesenraute	wechselfeuchte, nährstoffreiche Standorte
<i>Thymus serpyllum</i>	Wilder Thymian	magere, trockene Standorte
<i>Viola odorata</i>	März-Veilchen	
Gräser		
<i>Molina arundinacea</i>	Rohr-Pfeifengras	wechselfeuchte, magere Standorte

Pflanzenliste 5: Pflanzen für Dachbegrünungen (PFG VIII)

<i>Achillea nobilis</i>	Edelgarbe
<i>Ajuga genevensis</i>	Genfer Günsel
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Asperula cynanchica</i>	Hügelmeister
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Carlina vulgaris</i>	Golddistel
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kärthäusernelke
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressenwolfsmilch

Pflanzenliste 5: Pflanzen für Dachbegrünungen (Forts.)

<i>Filipendula vulgaris</i>	Knolliger Mädesüß
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutstorchschnabel
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Inula hirta</i>	Rauher Alant
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee
<i>Riganum vulgare</i>	Dost, Majoran
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelke
<i>Potentilla argentea</i>	Silberfingerkraut
<i>Potentilla incana</i>	Sandfingerkraut
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlingsfingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Salvia officinalis</i>	Echter Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Scabiosa columbaria</i>	Traubenskabiose
<i>Scabiosa ochroleuca</i>	Gelbe Skabiose
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum rupestre</i>	
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum telephium</i>	Purpurrote Fetthenne
<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Spinnweb-Hauswurz
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echte Hauswurz
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Gamander
<i>Teucrium montanum</i>	Berggamander
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Wilder Thymian
<i>Verbascum phoeniceum</i>	Violette Königskerze
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica prostrata</i>	Liegender Ehrenpreis
<i>Veronica spicata</i>	Ähriger Ehrenpreis
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis
Gräser	
<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Carex montana</i>	Bergsegge
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel
<i>Festuca tenuifolia</i>	Haarschwingel
<i>Festuca valesiaca</i>	Walliser Schwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Schillergras
<i>Koeleria cristata</i>	Zierlicher Schillergras
<i>Sesleria albicans</i>	Kalk-Blaugras

Pflanzenliste 6: Kletterpflanzen (PFG IX)

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Schling-Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Pflanzenliste 7: Obstbäume (PFG I, IV, V, VI)

Apfel:

Harbert (Sachsen)
Hermhut (Sachsen)
Lunow (Eberswalde)
Bohnapfel
Wilhelmsapfel
Boskoop
Adersleber
Biesterfelder
Finkenwerder Prinz
Rheinischer Krummstiel
Altländer
Pfannkuckenapfel
Ananasrenette

Kirsche:

Büttners Rote Knörpel
Schneiders Späte Knörpel
Königskirsche Typ
Querfurt
Hedelfinger Typ Diemitz
Große Prinzessin
Frühe Rote Meckenheimer

Birne:

Gelbmöstler
Petersbirne
Prinzessin Marianne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

Pflaume:

Hauszwetsche
Wangenheims
Frühzwetsche
The Czar
Zimmers Frühzwetsche

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Auf den Flurstücken 211-215 dürfen nur Gebäude errichtet werden, in denen jeweils mindestens eine Wohnung für Rollstuhlfahrer bestimmt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

1.2 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht und die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Sondergebiet (SO)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird für das SO die Zweckbestimmung Klinikgebiet festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und versorgungstechnische Zwecke sowie Wohnungen und Wohngebäude für Klinikpersonal.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche Unterbauungen des Grundstücks mit notwendigen Stellplätzen nicht mitgerechnet werden.

2.2 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, höchstens jedoch um 5 %.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO sind Stellplatz- und Garagenanlagen von mehr als 5 Stellplätzen je Baugrundstück im WA und im MI nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im MI nicht zulässig.

5. Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die erforderlichen Flächen für die Hausmüllentsorgung sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Für die Wertstofferrfassung wird an der Biedermannstraße je eine Fläche im SO und in einem WA 1,2/0,4 (auf den Flurstücken 195 bzw. 206/5) festgesetzt.

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Im Bereich des ehemaligen Tränkengrabens (auf den Flurstücken 184, 185, 198, 199/1, 199/2 und 1620) ist das Anlegen eines naturnah gestalteten Baches (u.a. geschwungener Verlauf, keine Abdichtung, mindestens 5 m breiter, beidseitiger Sukzessionsstreifen) zu sichern, der unbelastete Oberflächenwässer von den Dachflächen der umliegenden Neubebauungen aufnimmt und zur Mühlpleiße leitet (siehe auch Begründung Pkt. 5.1.8.). Im Verlauf des Grabens sind weitere, für die Regenwasserbehandlung notwendige Wasserflächen in naturnaher Gestaltung zulässig.

6.2 Innerhalb der Grünfläche auf Flurstück 185 ist bei ausreichendem Wasserdargebot in der vorhandenen natürlichen Senke ein naturnaher Teich anzulegen, der die überschüssigen unbelasteten Oberflächenwässer aus dem neu angelegten Tränkengraben aufnimmt. Künstliche Abdichtungen und Einfassungen sowie Bepflanzungen sind nicht vorzunehmen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind von jeglicher Oberflächenversiegelung freizuhalten. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (großfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen) anzulegen.

7.2 Wege in Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. breitfugiges Pflaster, Wiesenweg).

- 7.3 Verkehrsflächen sind weitgehend mit versickerungsfähigen Flächenbefestigungen auszuführen. Zur Befestigung von Zufahrten sowie Rad- und Gehwegen entlang von Straßen ist Pflaster zu verwenden. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen sind als unbefestigte Wege zu belassen oder als Wiesenwege anzulegen; möglich ist ebenfalls eine Befestigung mit breittugigem Pflaster. Vorhandene Flächenbefestigungen aus Naturstein (Pflaster/Platten) sind zu erhalten oder wiederzuverwenden.
- 7.4 Nicht überbaute Tiefgaragen bzw. Parkdecks sind mit mindestens 80 cm humosem Oberboden zu überdecken.
- 7.5 Flachdächer sind baulich so zu gestalten, daß eine Dachbegrünung entsprechend Pflanzbindung VIII (Festsetzung 10.8) möglich ist (Statik, Abdichtung, Entwässerung, Auftrag von Bodenmaterial).
- 7.6 Als Ersatzmaßnahme gemäß § 8a BNatSchG für die Erweiterung des vorhandenen Bethanienkrankenhauses ist auf Flurstück 199/1 eine 2500 m² große Streuobstwiese mit Arten der Pflanzenliste 7 (siehe Anlage zum Bebauungsplan) anzulegen.
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 8.1 Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sind zu belasten die Flurstücke 184, 185, 188, 198, 199/1, 199/2, 201/1, 212a, 218/1 und 1620. Die ausgewiesenen Flächen können von der in der Planzeichnung dargestellten Lage und Dimension insoweit abweichen, als daß dadurch die Wegeverbindungen für den öffentlichen Fußgänger-/Radfahrverkehr nicht beeinträchtigt werden.
- 8.2 Mit einem Geh- und Fahrrecht zwecks Gewässerbewirtschaftung sind zu belasten die Flurstücke 184, 185, 198, 199/1, 199/2, 201/1 und 1620.
- 8.3 Mit einem Leitungsrecht (Abwasser) zugunsten der Kommunalen Wasserwerke sind zu belasten die Flurstücke 184, 185, 195 und 198.
- 8.4 Mit einem Leitungsrecht (Fernwärme) zugunsten der Stadtwerke sind zu belasten die Flurstücke 195, 200, 212b, 212c und 1620.
- 9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 9.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nur zulässig, wenn bei deren Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen durch die Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe auftreten als bei der von Erdgas „H“. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.
- 9.2 Der Schallschutz entsprechend den Vorschriften des Immissionsschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 10. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Für das Planungsgebiet gelten 9 Pflanzbindungen (I-IX), die den Pflanzgeboten des Grünordnungsplanes entsprechen. Die aufgeführten Pflanzenlisten (1-7) sind der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 10.1 Baumbepflanzungen (Pflanzbindung I)**
- Auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind Bäume entsprechend den in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten anzupflanzen (Baumschulware, Stammumfang 16-20 cm in 1 m Höhe). Auf den Baumscheiben (Mindestgröße 4 m²) sind Glätthaferwiesen (Pflanzenliste 3) anzulegen; sie können auch der natürlichen Sukzession überlassen werden.
- 10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung II)**
- Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind Gehölze entsprechend den in den Pflanzenlisten 1, 2 und 7 aufgeführten Arten anzupflanzen. Je 20 m² ist mindestens 1 Baum (Stammumfang 16-20 cm) anzupflanzen. Es sind geeignete Sträucher (Baumschulware, Mindesthöhe 60-80 cm) mit Pflanzgrößen und -abständen entsprechend ihres künftigen Wuchsverhaltens zu wählen (etwa 1 Strauch/m²).
- 10.3 Wiesenflächen (Pflanzbindung III)**
- Es sind Saatgutmischungen mit den in Pflanzenliste 3 angegebenen Gras- und Kräuterarten auszubringen.
- 10.4 Grünflächen (Pflanzbindung IV)**
- Die vorhandenen Flächen sind zu erhalten (Baum- und Großstrauchbestände; nur geringfügige Nebenanlagen; unversiegelte, weitgehend extensiv genutzte Freiflächen). Bei Neubepflanzungen sind auf mindestens 80 % der Grundstücksfläche Arten der Pflanzenlisten 1-7 zu verwenden.
- 10.5 Verkehrsflächen (Pflanzbindung V)**
- Flächen für Straßenrandbegrünung sind mit Pflanzen der Pflanzenlisten 2-4 zu bepflanzen. Die ausgewiesenen Baumstandorte sind entsprechend den jeweiligen funktionalen Zuordnungen – Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze – oder der Gestaltung des gesamten Straßenraumes innerhalb der Grundstücke variabel.

10.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Pflanzbindung VI)

Auf mindestens 50% dieser Flächen sind Bepflanzungen mit den in den Pflanzenlisten 1-4 und 7 genannten Arten auszuführen.

10.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen über Tiefgaragen (Pflanzbindung VII)

Auf mindestens 50% dieser Flächen sind Bepflanzungen mit den in den Pflanzenlisten 1-4 und 7 genannten Arten für flachgründige Bereiche auszuführen.

10.8 Dachbegrünung (Pflanzbindung VIII)

Flachdächer sind mit Arten der Pflanzenliste 5 zu begrünen.

10.9 Fassadenbegrünung (Pflanzbindung IX)

Mindestens 15% der Fassadenlänge jeder Neubebauung sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Kletterpflanzen (Pflanzenliste 6) zu begrünen, für die gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen angebracht werden müssen.

Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgauben sind bis zu einer Breite von 2,5 m für die einzelne Dachgaube zulässig. Die summierte Breite der Dachgauben darf maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
2. Über die Baugrenze auskragende Bauteile wie Balkone oder Erker sind maximal auf einem Drittel der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
3. Die Fassaden sind mit überwiegend stehenden Fensterformaten bzw. Rahmeneinteilungen zu gliedern. Der Anteil an Fensteröffnungen darf allgemein 60% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Glasflächen über mehrere Geschosse und größere Fensteranteile zugelassen werden. Die Verwendung von verspiegeltem Glas – Sonnenschutzverglasung – ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
4. Einfriedungen sind in Anlehnung an die denkmalgeschützte Substanz als schmiedeeiserne oder Holzzäune mit überwiegend senkrechten stabförmigen Elementen oder als Mauern zu gestalten.
5. Für die zulässige Neubebauung auf Flurstück 192 a wird zwingend eine dem benachbarten, denkmalgeschützten Krankenhausgebäude identische Traufhöhe (über NN) und Dachform festgesetzt.
6. Die im SO (auf Flurstück 199/2) vorgesehene Stellplatzanlage ist entlang der Grenze zum WA 0,9/0,3 (Flurstück 1620) mit einer bepflanzten Böschung zu umgeben. Der Scheitelpunkt der Böschung soll 50-70 cm über dem vorhandenen Geländeniveau der o. g. Flurstücke liegen. Die Stellplätze sind ganzflächig mit einem extensiv zu begrünenden Dach (gemäß Pflanzbindung VIII) zu versehen.

Hinweise

1. Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen hat empfehlenden Charakter; sie wird in der Vorplanung vom Tiefbauamt in der Tendenz übernommen und präzisiert.
2. Das gesamte Planungsgebiet zeichnet sich durch höchste archäologische Relevanz aus. Erdaushübe sind zum Schutz und zur Bewahrung von archäologischem Kulturgut zu vermeiden. In Ausnahmefällen kann nach § 14 SächsDSchG die Zustimmung zu Erdaushüben erteilt werden, wenn vorab eine Grabungsvereinbarung zwischen Landesamt für Archäologie und Bauherrn getroffen worden ist und diese dem Referat Denkmalschutz in einer Kopie vorliegt. In der Vereinbarung ist der zeitliche und finanzielle Rahmen einer Rettungsgrabung verbindlich festzuschreiben. Die Rettungsgrabung muß möglichst frühzeitig vor dem geplanten Baubeginn durchgeführt werden; die Kosten dafür übernimmt der Bauherr.
3. Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub (z.B. Anschüttungen) sind die Körnungsart sowie die lokalen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.
4. Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß beschränkt bleiben und sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen.

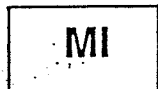
Planzeichen

Maßgebend ist die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90).

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

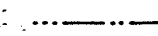


Sondergebiet Kliniken

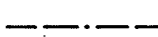
Bauweise

g

geschlossene Bauweise



Baulinie



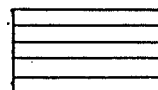
Baugrenze



Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung



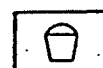
Fernwärme-Umformerstation



Wertstofffassungsbehälter



Grünflächen



Spielplatz

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß

III - IV

als Mindest- und Höchstmaß



zwingend

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



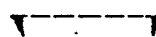
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -

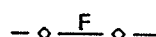


Einfahrt



Einfahrtbereich

Hauptver- und -entsorgungsleitungen (unterirdisch)

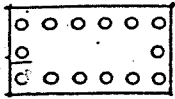


Fernwärme



Abwasser

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



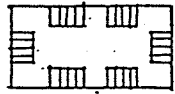
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen

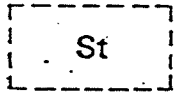


Erhaltung von Bäumen

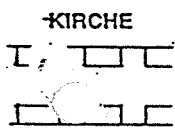


Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

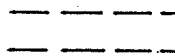


Flächen für Stellplätze

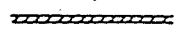


besondere Nutzung (Bestand); hier: Kirche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



~ bei schmalen Flächen



Stützmauer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

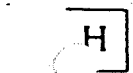


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung



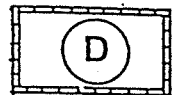
Dachfirstrichtung

Nachrichtliche Übernahme



Hubschrauberlandeplatz

Denkmalschutz



Ensemble



Bodendenkmal



unbewegliches Kulturdenkmal

