



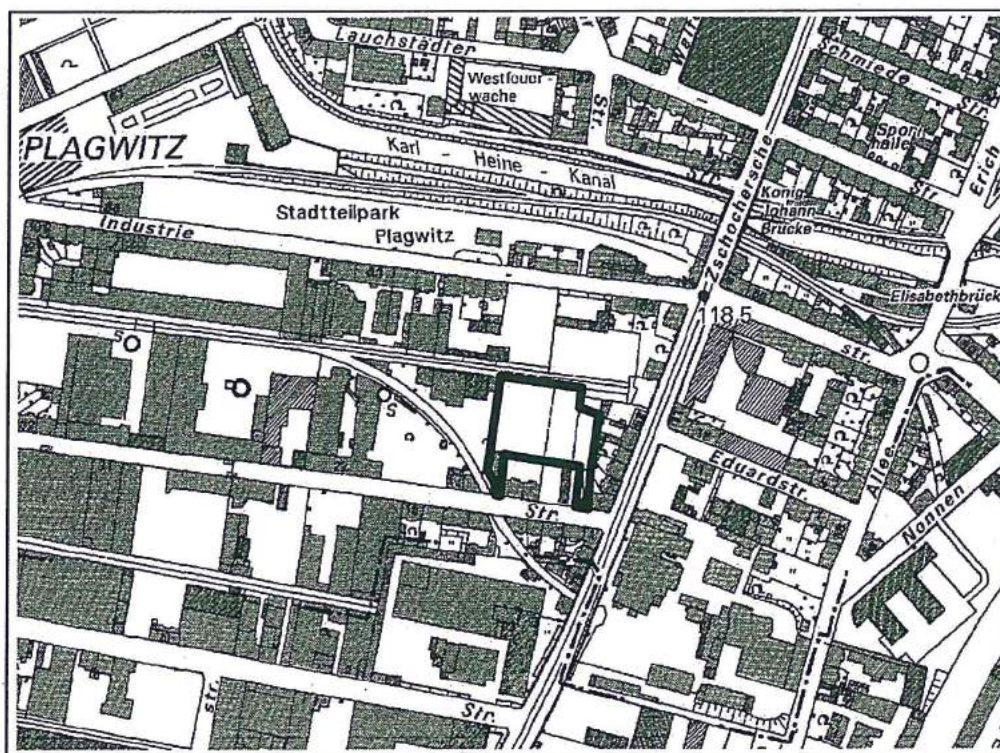
Stadt Leipzig

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 330 Stadthäuser Naumburger Straße

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplans

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

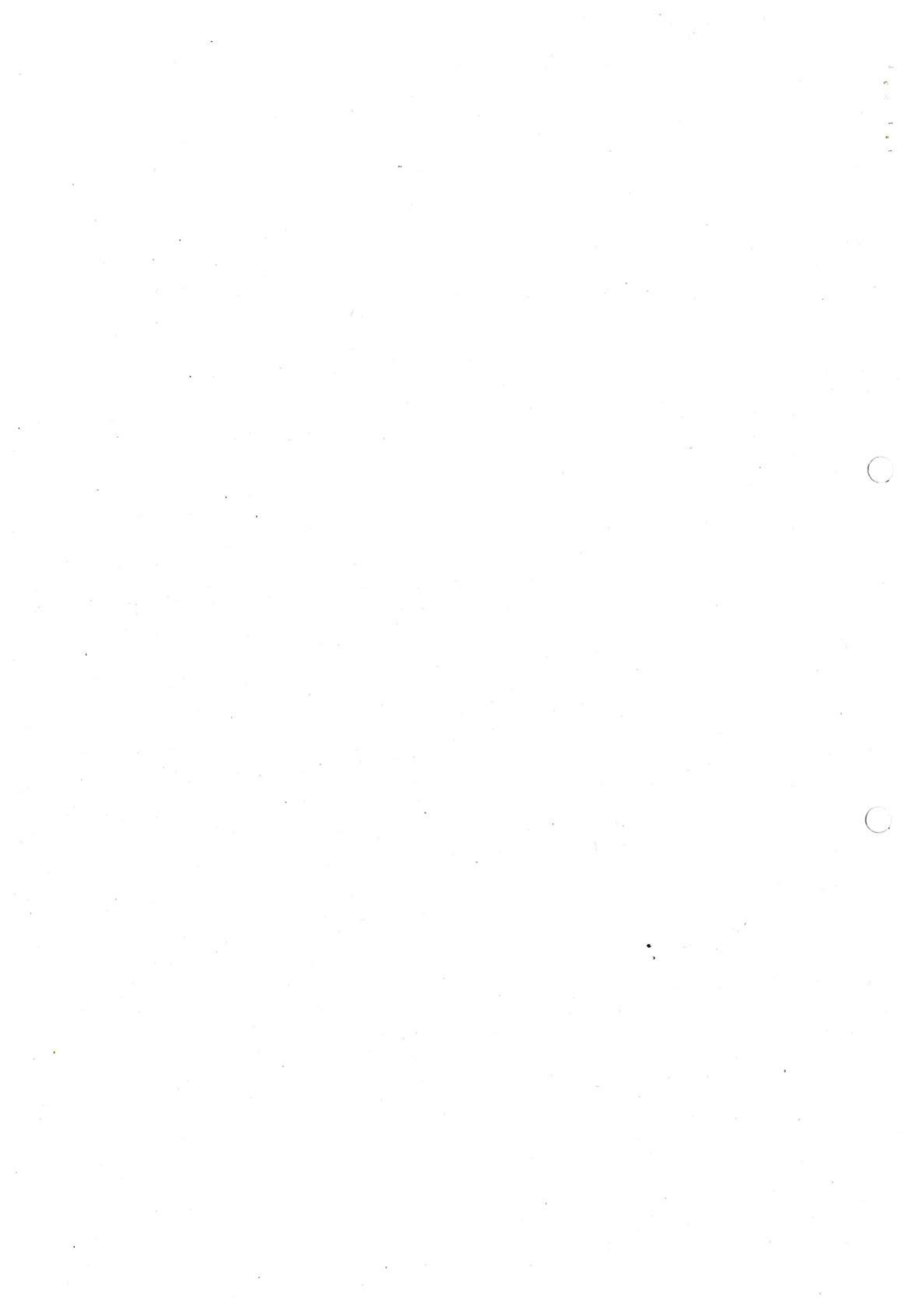
Planverfasser:

kombinat4
architekten stadtplaner designer

frank-ehret, schott, berthel, + partner

Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig
Fon 0341 - 228 11 79 - Fax 0341 - 357 72 72
www.kombinat4.de mail@kombinat4.de

Datum/Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und –erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	4

B. Grundlagen der Planung

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1	Städtebauliche Situation	5
5.2	vorhandene Bebauung und Nutzung	5
5.3	Topografie und Baugrundverhältnisse	6
5.4	Altlasten	7
5.5	vorhandene Freiflächen	7
5.6	Soziale Infrastruktur	7
5.7	Technische Infrastruktur	8
5.8	Verkehrsinfrastruktur	8
5.9	Lärmimmission	9
6.	Planerische Grundlagen	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1	Landesentwicklungsplan	9
6.1.2	Flächennutzungsplan	9
6.1.3.	Landschaftsplan	9
6.1.4	Bebauungspläne	9
6.1.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben	11
6.2	sonstige Planungen	11
6.2.1	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	11
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	11
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	12
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	12
6.2.5.	Konzeptioneller Stadtentwicklungsplan Leipziger Westen	13
7.	Umweltbelange	14
7.1	Einleitung	14
7.2	Fachliche Grundlagen und Ermittlungen	14
7.2.1	Überörtliche Ziele des Umweltschutzes	14
7.2.2	Örtliche Ziele des Umweltschutzes	14
7.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	14
7.4	Bestandsaufnahme	15
7.5	Entwicklungsprognose	18
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
7.7	Zusammenfassung	20
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	21
8.1.	Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit	21
8.2	Frühzeitige Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	21
8.3	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	22
8.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Beteiligung Dritter	23

9.	Städtebauliches Konzept	23
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	26
11.	Gliederung des Plangebietes	26
12.	Baugebiet	26
12.1	Art der baulichen Nutzung	26
12.1.1	Gebietstyp	26
12.1.2	Feinststeuerung	27
12.2	Maß der baulichen Nutzung	27
12.2.1	Zahl der Vollgeschosse	27
12.2.2	Höhe der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze	28
12.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	28
12.3.1	Bauweise	28
12.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	29
12.3.3	nichtüberbaubare Grundstücksflächen	29
12.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	30
12.4.1	Flächen für Stellplätze und Garagen	30
12.4.2	Flächen für Geräteschuppen	30
12.4.3	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	31
12.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
12.6	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
12.6.1	Privatstraße	31
12.6.2	Fußwege	32
12.7	Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	32
12.8	Örtliche Bauvorschriften	33
13.	Grünordnerische Festsetzungen	33
13.1	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	33
13.2	Private Grünfläche	34
13.3	Heckenpflanzung am Rand des Plangebietes	34
13.4	Begrünung der Sichtschutzwand	34
14.	Sonstige Festsetzungen	35
D.	Städtebauliche Kalkulation	
15.	Flächenbilanz	35
16.	Bodenordnende Maßnahmen	36
17.	Umsetzung	36

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz, südlich des Stadtteilparks am Karl-Heine-Kanal und westlich der Zschocherschen Straße innerhalb des Blockes, der durch die Industriestraße, die Zschochersche Straße, die Gießerstraße und die Naumburger Straße begrenzt wird. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,55 ha und umfasst die Flurstücke 295/3 und 327/2 vollständig sowie die Teilflächen der Flurstücke 290, 291 und 292 der Gemarkung Plagwitz. Gegenüber dem Vorentwurf des B-Planes wurde der Geltungsbereich aufgrund eines geänderten Erschließungskonzeptes um Anteile des Flurstücks 292 geringfügig erweitert.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass liegt in der beabsichtigten Errichtung von Stadthäusern durch die Firma Siewert Hausbau GmbH, die die zwei brachliegenden und ehemals gewerblich genutzten Grundstücke umnutzen und entwickeln möchte. Der Bereich des Vorhabens befindet sich in einem Gebiet, welches nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist.

In den zurückliegenden Monaten wurde durch den Vorhabenträger bereits der nördlich des Plangebietes gelegene Stadthausstandort auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt. Zusätzlich sind im näheren Umfeld des Plangebietes bereits andere Stadthausprojekte in Straßen begleitender geschlossener Bauweise auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) verwirklicht worden. Bei der im fraglichen Bereich gegebenen städtebaulichen Vielfalt – bezüglich der vorhandenen Nutzungen als auch der baulichen Strukturen - steht zu befürchten, dass bei einer Genehmigungspraxis ausschließlich nach § 34 BauGB, eine angemessene städtebauliche Ordnung innerhalb dieses Gebietes nicht zu gewährleisten ist. Zur Schaffung des Baurechts für das Gesamtvorhaben ist daher ein Planverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

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

Zudem resultiert das Erfordernis zur Durchführung dieses Planverfahrens insbesondere aus der notwendigen abwägenden Betrachtung der Interessen des Vorhabenträgers einerseits und dem Interesse der umgebenden Bewohner an gesunden Wohnverhältnissen andererseits. Weiterhin ist die verträgliche städtebauliche Einfügung des Vorhabens in das vorhandene Umfeld (z.B. bauliche Dichte) erforderlich. Beides, die abwägende planungsrechtliche Betrachtung der unterschiedlichen Interessen und die Festsetzung von Regeln zur Einordnung des Vorhabens sind nur innerhalb eines Bauleitplanverfahrens möglich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Stadthausstandortes zur Erweiterung des Angebotes an selbstgenutzten familienfreundlichem Wohnraum in Plagwitz.

Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten, wird mit dem Bebauungsplan speziell darauf hingezielt, sich in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen zu vermitteln.

Steuerung der Zulässigkeit baulicher Nutzung

Zur Klarstellung der Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb des ohne diesen Bebauungsplan bereits vorhandenen Zulässigkeitsrahmens soll in bestehendes Baurecht steuernd eingegriffen werden.

Geordnete verkehrliche Erschließung

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

Klarstellung der erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes

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

4. Verfahren

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	22.01.08
Aufstellungsbeschluss vom Beschluss-Nr. RB IV-1147/08, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/2008 vom 05.04.08	19.03.08
Unterrichtung der Öffentlichkeit vom gem. § 13a, Abs. 3 Nr.2 BauGB, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/2008 vom 05.04.08	05. bis 30.04.08
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4a Abs. 2 BauGB), Schreiben vom	05.02.09
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. Nr. 3 vom 31.01.2009	10.02. bis 09.03.09

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

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, welche ehemals gewerblich genutzt wurden. Näheres siehe Kap. 5.

- Der zulässige **Größenwert 20.000 m²** wird nicht erreicht, da bei Durchführung des Bebauungsplanes innerhalb des nur 5.600 großen Plangebietes voraussichtlich nur ca. 3.000m² durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Näheres siehe Kap. 14.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet mit einer Größe unter 2 ha, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

Die **Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens** und zur Möglichkeit der Unterrichtung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB) erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (siehe oben) im Amtsblatt Nr. 7 vom 05.04.2008.

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. (siehe auch Kap. 8 „Ergebnisse der Beteiligungen“).

B Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Städtebauliche Situation

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

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

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

5.2 vorhandene Nutzungen und Bebauungen

Im Bereich zwischen Zschochersche Straße, Industriestraße, Naumburger Straße und Gießersstraße zeugt die heute vorhandene Bebauung, insbesondere jene, die sich in die Tiefe des Blo-

ckes entwickelt hat, noch immer von der einstigen industriellen Bedeutung von Plagwitz. Viele der ehemaligen bis zu 4 Geschosse zählenden Fabrikgebäude konnten saniert werden und dienen heute nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen. Ebenso wurden die Wohnhäuser überwiegend saniert, so dass die Umgebung des Plangebietes immer noch durch gemischte Nutzungsbereiche – wobei die gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebietes überwiegen – und deren teils vollständig versiegelte Grundstücke geprägt ist. Neben den straßenbegleitenden Bebauungen befinden sich im Gebiet zahlreiche Gebäude für untergeordnete Nebennutzungen in dem Blockinnenbereich.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 327e das vollständig versiegelte Betriebsgelände der CLARIN-Chemie GmbH. Es handelt sich dabei um ein mittelständisches Familienunternehmen, das sich mit der Entwicklung, dem Abfüllen und dem Vertrieb von chemischen Reinigungs- und Desinfektionsmitteln für die Lebensmittelindustrie und die Landwirtschaft befasst. Die zwei- bis dreigeschossigen Betriebsanlagen befinden sich im Blockinnenbereich.

In einem Sicherheitsgutachten für das Gelände der CLARIN-Chemie GmbH vom 15. März 1998, zur vorhandenen Brand- und Explosionsgefahr sowie zur toxischen Gefährdung durch Schadstofffreisetzung oder Rauchgase wurde festgestellt, dass bei der Einhaltung bestimmter Mindestabstände der Wohnbebauungen von der Produktionshalle bzw. dem Emballagenlager (westlich an das Plangebiet angrenzend) eine toxische Gefährdung der Anwohner im Havariefall ausgeschlossen werden kann. Die Mindestabstände für Wohnbebauungen von der Produktionshalle betragen demnach:

- | | |
|--|-------|
| - Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 10 m: | 25 m, |
| - Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 15 m: | >33 m |
| - keine Balkone bis zu einem Abstand von: | 32 m. |

Die Mindestabstände für Wohnbebauungen vom Emballagenlager (Lage: westlich angrenzend an das Plangebiet) betragen demnach:

- | | |
|--|-------|
| - Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 10 m: | 23 m, |
| - Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 12,5 m: | 25 m, |
| - Abstand von Wohnhäusern mit einer Höhe von 15 m: | 28 m |
| - keine Balkone bis zu einem Abstand von: | 28 m. |

Zur Verminderung der Gefährdung der Bewohner im Brandfall wird das bestehende Emballagenlager der Clarin-Chemie GmbH in ein geschlossenes Objekt an der Nordostecke des Betriebsgeländes verlagert. Die Verlagerung wird im Durchführungsvertrag geregelt (vgl. auch Kap. 17 der Begründung). Eine entsprechende schriftliche Erklärung der Geschäftsführung der Siewert Hausbau GmbH liegt vor.

Neben der angrenzenden Betriebsfläche der CLARIN-Chemie GmbH befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes auch noch einige Handwerker, Dienstleister und Gewerbetreibende.

Das unbebaute und grasbewachsene Gelände des Plangebietes liegt derzeit brach. Es weist weder geschützte Landschaftsbestandteile noch hochwertige Biotope auf.

5.3 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist durch ein weitgehend ebenes Bodenrelief gekennzeichnet. Die durchschnittliche Höhe liegt bei ca. 119 m ü. NN. An der Geländeoberfläche sind mit anthropogener Nutzung einhergehende Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit zu erwarten. Das Bodenprofil besteht aus begrenzt tragfähigen Auffüllungen mit wechselnden sandig/kiesigen und anthropogenen Beimengungen in wechselnden Mächtigkeiten (zwischen 0,2

und 1,6m), Schluff und Gesteinszersatz (dicht bis fest gelagertes Gesteinsgemisch aus Sand, Kies und Schluff).

Im Bereich des Plangebietes befindet sich kein oberflächennah anstehender Grundwasserleiter. Unterirdisches Wasser wurde vereinzelt im Plangebiet in verschiedenen Tiefen (zwischen 1,6 und 2,6m unter Geländeoberkante) angetroffen, so dass von Schichtenwasser über dem mit zunehmender Tiefe weniger verwitterten Festgestein auszugehen ist. Versickernde Oberflächenwasser fließen auf der unregelmäßig gestalteten Festgesteinsoberfläche verzögert in östliche Richtung zur Elster-Aue ab. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass eine gezielte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

5.4 Altlasten

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenverdachtskataster der Stadt Leipzig registriert. Eine Luftbildrecherche ergab keine Verdachtsmomente. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist somit davon auszugehen, dass altlastenverdächtige Flächen gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) nicht vorliegen.

Ein Tank, der bei den Abbrucharbeiten im Jahr 2000 auf dem Flurstück 327/2 gefunden wurde, verblieb im Boden und wurde unter Aufsicht des Amtes für Umweltschutz ordnungsgemäß stillgelegt und mit Sand verfüllt (Stellungnahme AfU vom 22.10.2003). Dieser Tank ist im Rahmen der Gründungsarbeiten zu entsorgen. Nach der Bergung des Tanks ist das Erdreich der Baugrundsohle durch ein anerkanntes unabhängiges Ingenieurbüro zu beproben und analysieren zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Amt für Umweltschutz zur Bewertung und Festlegung des erforderlichen Handlungsbedarfes vorzulegen (siehe dazu auch Kap. 17 der Begründung).

5.5 vorhandene Freiflächen

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

5.6 Soziale Infrastruktur

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

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

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

5.7 Technische Infrastruktur

Energie- und Gasversorgung

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

Abfallentsorgung

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

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist die Verlegung einer Stichleitung mit einer Gesamtlänge von ca. 95m erforderlich. Die Anbindung erfolgt an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Naumburger Straße.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung

Für die Entsorgung des Plangebietes ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung mit einer Gesamtlänge von ca. 90m erforderlich. Die Anbindung erfolgt an die vorhandene Mischwasserleitung in der Naumburger Straße.

Nach Aussage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig besteht die Möglichkeit einer gedrosselten Einleitung des gesamten anfallenden Niederschlagwassers über einen Staukanal. Anderenfalls ist das anfallende Regenwasser aufgrund der hydraulischen Auslastung der vorhandenen Mischwasserleitung auf den Grundstücken zu belassen und innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Unabhängig davon besteht jedoch die Möglichkeit der Errichtung ausreichend dimensionierter Zisternen, um einen Teil des anfallenden Regenwassers auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten bzw. weiterzuverwenden. Der begrenzten Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers der Anliegerstraßen wurde zugestimmt.

5.8 Verkehrsinfrastruktur

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

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

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

5.9 Lärmimmission

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose GU 4.2/08-148 vom 08.05.2006 durch die MFPA Leipzig GmbH erarbeitet. Dabei war der Verkehrslärm der relevanten öffentlichen Straßen sowie der Gewerbelärm der umliegenden gewerblichen Nutzungen zu betrachten.

Die Schallimmissionsprognose ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm bezogen auf die westlichen Gebäudefassaden sowie die dahinterliegenden Bereiche eingehalten werden.

Im Bereich der Gartenfreiflächen der Grundstücke, die unmittelbar gegenüber der Umschlagfläche der Clarin-Chemie GmbH liegen, kommt es jedoch zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 2 bis 3 dB (A) (s. Schallimmissionsplan Tag - Gewerbe, Anlage 4). Mit Errichtung einer zwei Meter hohen Sichtschutzwand entlang der westlichen Plangeietsgrenze wird der Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der Gartenfreiflächen entgegengewirkt.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose zeigt sich, dass passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden nicht erforderlich sind. Durch die Realisierung einer zwei Meter hohen Sichtschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zur Clarin-Chemie GmbH kann auch den im westlichen Teil der Gartenfreiflächen zu erwartenden hohen Lärmbelastungen entgegengewirkt werden.“

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2003

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

Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen

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

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen. Bedenken aus regionalplanerischer Sicht bestehen nicht.

6.1.2 Flächennutzungsplan

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

- Gemischte Baufläche im östlichen Teil des Plangebietes und
- Gewerbliche Baufläche, vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten im westlichen Teil des Plangebietes

Das Vorhaben dient der Entwicklung der Wohnnutzung in einem insgesamt gemischtgenutzten Gebiet. Somit kann, auch wenn ein Teil des Plangebietes nicht innerhalb der Darstellung der Gemischten Baufläche liegt, davon ausgegangen werden, dass die planerischen Zielstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Darstellungen des FNP entsprechen. Den Darstellungen des FNP wird insbesondere dadurch entsprochen, dass von der planerischen Konzeption des FNP für den Ortsteil Plagwitz, die die Entwicklung eines Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen beinhaltet nicht abgewichen wird sondern durch die Ausweisung eines Wohngebietes für selbstgenutztes Wohneigentum stärkt. Unabhängig davon beträgt die Untergrenze für Darstellungen im FNP ca. 10.000m².

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LP) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden. Ein gültiger Landschaftsplan liegt vor (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Dieser enthält neben den Zielen auch die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Ein aktueller Landschaftsplan liegt als Entwurf vor (Stand 04/2007, im Verfahren). Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen dar.

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

- Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie-, Gewerbe und Militärstandorten und deren verkehrlichen Erschließungen
- Verknüpfung mit den Grünsystem der Stadt
- stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation
- Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr

Im Bearbeitungsstand 19.04.2007 wurden das vorgenannte und beschriebene Leitbild und das Entwicklungskonzept inhaltsgleich übernommen. Darüber hinaus wurde für die, das Plangebiet westlich tangierende Gleistrasse der Entwicklungsvorschlag „Grünverbindung“ für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild formuliert.

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

6.1.4 Bebauungspläne

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 302 „Stadthäuser Zschochersche Straße“, welches ebenfalls durch die Firma Siewert Hausbau GmbH entwickelt wurde.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im so genannten unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes, die durch die Industriestraße, Zschochersche Straße und Naumburger Straße und im Westen durch die Gießerstraße begrenzt wird, entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten (reine Wohnungsnutzung, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben) einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Ein Vorhaben wäre danach dann zulässig, wenn es sich nach seiner Art einfügt. Hinsichtlich der vorhandenen Bebauungen ist die nähere Umgebung durch eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen geprägt. Diese besteht nördlich, östlich und südlich des Plangebiets überwiegend aus Wohnhäusern und westlich des Plangebiets aus überwiegend gewerblich genutzten mehrgeschossigen Gebäuden.

Im Blockinnenbereich sind mehrere (gewerblich) genutzte Grundstücke vollständig versiegelt und mit mehrgeschossigen Gebäuden (bis zu 4 Vollgeschosse) bebaut. Die Nutzungen im Blockinnenbereich sind bis auf die nördlich des Plangebietes auf der Grundlage eines Bebauungsplanes realisierten Stadthäuser nahezu ausschließlich gewerblich geprägt.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Leipzig - Plagwitz“. Die Sanierungsziele, die unter anderem die ... *Stützung und Stärkung der Stadtteillfunktion...* sowie ...*die Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe* ... beinhalten, wurden mit dem Beschluss der Ratsversammlung vom 24.02.99 präzisiert und ortsüblich bekannt gemacht. Neben dem allgemeinen Städtebaurecht ist damit auch das besondere Städtebaurecht der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164 BauGB) anzuwenden.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

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

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

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

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs – bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung.

Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestan-

des hat dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand. Dazu sind die Fördermitteleinsätze zu konzentrieren und Bebauungsplanungen an diese Ziele des STEP W+S anzupassen.

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

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

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" (STEP Gewerbliche Bauflächen)

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

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

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

Die grundsätzlichen Ziele für das Gewerbegebiet Plagwitz werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da keine genutzten Gewerbe umgewandelt werden oder benachbarte Gewerbebetriebe durch die Planung verdrängt werden. Zudem besteht innerhalb des Gewerbegebietes Plagwitz keine Flächenknappheit sondern ein reichliches Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen. Die beabsichtigte Nachnutzung einer brachgefallenen ehemaligen Gewerbefläche durch die geplante Errichtung von 15 Stadthäusern entspricht vielmehr den vorgenannten Zielen (siehe dazu auch Punkt 6.2.5).

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

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

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

6.2.5 Konzeptioneller Stadtteilplan „Leipziger Westen“ (KSP West)

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

Gegenwärtig wird der KSP West vor dem Hintergrund der Bewerbung der Stadt Leipzig für die neue EFRE-Förderperiode 2007 bis 2013 und der damit verbundenen Anpassung der zur Umsetzung vorgesehenen Einzelmaßnahmen präzisiert.

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

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

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

Im KSP West wird das Plangebiet gegenwärtig mit den Stadtumbaukategorien „Kontinuität, kontinuierliche Entwicklung“ und „Freie Entwicklung der Gewerbenutzung und Erweiterung des Innovationsraumes“ dargestellt. In Anbetracht der nachfolgenden Punkte:

- Randlage zum gewerblich genutzten Teil des Gewerbegebiets Plagwitz,
- direkte Nachbarschaft zu dem Bereich an der Industriestraße für den im KSP West das Entwicklungsziel „Neubebauung geringer Dichte, Neues Wohnen im Stadthaus/Eigenheim“ ausgewiesen ist,
- den übrigen Zielen des KSP West (u.a. Stärkung der weichen Standortfaktoren),
- des STEP Gewerbe (u.a. Aufbereitung brachliegender Flächen für Nachnutzungen) und
- des STEP W+S (u.a. längerfristige Umstrukturierung mit Entwicklungsperspektiven für neue Bebauungsstrukturen) kann davon ausgegangen werden, dass das beabsichtigte Vorhaben auch den Zielen des KSP West entspricht.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 330 „Stadthäuser Naumburger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen sowie der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1 Satz1 BauGB dient und im Übrigen die im § 13a Abs. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. (siehe dazu Kap. 4 der Begründung). Die rechtliche Auswirkung des B-Planes besteht nicht in der Schaffung neuer Baurechte, sondern in der Klarstellung bzw. der (einschränkenden) Steuerung der Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb des ohne diesen Bebauungsplan bereits vorhandenen Zulässigkeitsrahmens.

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

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Im Umfeld des vorgesehenen B-Plans befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs.6 Nr. 7b BauGB), deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten (Stellungnahme Amt für Umweltschutz [AfU] 22.02.2008).

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Leipzig hat gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG einen Landschaftsplan (1999) aufgestellt, der die Ziele und die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Inhalte des Landschaftsplanes sind im Kapitel 6.1.2 nachzulesen.

Auf die Bearbeitung eines Grünordnungsplans (GOP) wird gemäß § 6 Abs. 2 (SächsNatSchG) aufgrund des bestehenden Baurechts, der im B-Plan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen und der damit berücksichtigten Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verzichtet.

7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

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

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

Von der insgesamt 5.610 m² große Flächen des Geltungsbereichs werden gem. Festsetzungen ca. 3.040 m² durch Bebauung und Flächenbefestigung versiegelt, mehr als 2.570 m² bleiben unversiegelt (s. Flächenbilanz B-Plan).

Gegenüberstellung der versiegelbaren Flächen mit dem bereits zulässigen Maß der Versiegelung

	Plangebiet	GRZ	versiegelbare Fläche
Minimale Versiegelung nach der Eigenart der näheren Umgebung	5.610 m ²	0,2	1.122 m ²
mögliche Versiegelung nach Festsetzungen B-Plan Nr. 330	5.610 m ²	0,54	3.040 m ²
Maximale Versiegelung nach der Eigenart der näheren Umgebung	5.610 m ²	0,8	4.488 m ²

Im Ergebnis der Flächenbilanzierung zeigt sich, dass das Maß der bereits zulässigen Bebauung (gem. § 34 BauGB) bzw. Versiegelung durch die Festsetzungen des vB-Plan nicht überschritten wird. Zwar liegt der zukünftige Versiegelungsgrad über dem der im Nordwesten benachbarten Stadthäuser, bleibt aber deutlich hinter der maximal zulässigen Versiegelung von 4.488 m² zurück. Es ist somit davon auszugehen, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft durch den vB-Plan Nr. 330 ermöglicht wird, der nicht bereits zulässig wäre. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

7.4 Bestandsaufnahme

Pflanzen und Tiere: Es wurden Ortsbegehungen im Frühjahr 2008 durchgeführt. Tier- und Pflanzenökologische Gutachten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet ist weitgehend von Gebäuden beräumt und eingeebnet. Nur am südlichen Rand des Geltungsbereichs ragt ein Teil einer Garagenanlage um ca. 6 m in das Plangebiet. Die einzigen versiegelten Flächen befinden sich im südwestlichen und im südöstlichen Teil des Plangebiets an der Naumburger Straße. Im südwestlichen Bereich dienen großflächige Betonplatten der Befestigung, in deren Zwischenräumen Hochstauden und Gehölze aufwachsen. Die Versiegelung im südöstlichen Bereich ist Teil der Garagenanlage. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von einer artenarmen Wiese eingenommen. In den Randbereichen finden sich ruderalisierte Flächen, in denen verstärkt Hochstauden (Goldrute, Rainfarn) aufkommen. Am Rand der Fläche und an kleineren Geländekante haben sich Weiden, Götterbäume und Pappeln angesiedelt. Insgesamt 13 Gehölze im Plangebiet weisen Stammdurchmesser 10 cm bzw. > 10 cm in einem Meter Höhe auf, so dass sie gem. Baumschutzsatzung geschützt sind.

Nr.	Art	Stamm-D. in m	Kronen-D. in m	Lage in Planung	
1	Götterbaum	0,4	8,0	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Anrechenbar auf Festsetzung zur Anpflanzung
2	Götterbaum	0,1	4	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
3	Götterbaum	0,15	4	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
4	Götterbaum	0,1	5	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
5	Weide	0,3	6,0	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
6	Weide	0,3	6,0	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
7	Götterbaum	0,15	5	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung

8	Götterbaum	0,15	5	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
9	Götterbaum	0,15	5	Baufenster	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
10	Kastanie	0,1	5,0	Verkehrsfläche, Stellplatz	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
11	Bergahorn	0,1	4	Verkehrsfläche, Stellplatz	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung
12	Bergahorn	0,1	4	Verkehrsfläche, Stellplatz	Verlust. Ersatz gem. Baumschutzsatzung

Außerhalb des Plangebiets befinden sich Bäume, deren Kronen und möglicherweise auch deren Wurzelteller in das Plangebiet ragen. Es handelt sich um eine Kastanie am westlichen, eine Kirsche, eine Schwedische Mehlbeere am südlichen und eine Weide am östlichen Rand. Die Planung sieht für die überkronen bzw. unterwurzelten Bereiche dieser Bäume nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor (Garten), so dass keine Beeinträchtigungen der Bäume durch die Planung zu erwarten sind.

Die in Teilbereichen ruderalisierte Wiese wird von verschiedenen Insekten aber auch Kleinsäugern als Lebens- und Nahrungsraum genutzt. Der im Norden angrenzende Grünstreifen (Rasen mit Baumreihe) stellt Verbindungen zu umliegenden Grünflächen her (Biotopverbund). In seiner derzeitigen Ausstattung ist das Gebiet als Trittsteinbiotop und als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt bedeutsam. Es sind keine Schutzgebiete bzw. besonders geschützten Biotope gem. § 26 SächsNatSchG für das Plangebiet ausgewiesen oder erfasst.

Boden: Die Geländeoberfläche ist im Plangebiet nahezu eben. Sie fällt von 119,2 m ü.NN am südlichen Rand auf 118,7 m ü.NN am nördlichen Rand ab (Vermessung 2007). Die natürlichen Böden im Gebiet wurden durch Überbauung, Aushub und Aufhaldung zerstört. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrungen wurde eine zwischen 0,2 und 1,6 m mächtige Auffüllung als oberste Schicht angetroffen. Die Bodenart ist Schluff mit wechselnden sandig/kiesigen und anthropogenen Beimengungen. Unter der Auffüllung befindet sich eine Schicht aus fein-/mittelsandigem Schluff (0,3 bis 0,7 m mächtig). Darunter lagert Gesteinszersatz als Verwitterungshorizont. Das darunter befindliche Festgestein (konglomeratischer Schwemmfächer, dicht gelagertes Gemisch aus Kies und Sand) wurde in Tiefen zwischen 2,8 und 3,8 m unter GOK angetroffen (Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse beim Bauvorhaben Neubau Stadthäuser, Naumburger Straße, Leipzig, Baugrundbüro Klein, Halle, 01.02.2008).

Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale (mindestens eine Schutzfunktion) oder bodenökologische Effekte auf (Neubewertung der Böden, Dr. Schnabel, 2001). Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen.

Altlasten: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen sind nach dem im Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich, vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor (SN Regierungspräsidium Leipzig (RPL), 25.02.08). Die Grundstücke des Plangebiets (Flst. 295/3 und 327/2 der Gemarkung Plagwitz) sind ebenfalls nicht im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registriert. Im Jahr 2000 wurde bei Abriss- und Bäumungsarbeiten auf dem Flurstück 327/2 ein Tank in ca. 1 m Tiefe im Boden angetroffen. Unter Aufsicht der Abfall-/Bodenschutz und der Wasserbehörde des Amtes für Umweltschutz erfolgte die ordnungsgemäße Stilllegung und Verfüllung des Tanks mit Sand (Altlastenauskunft Amt für Umweltschutz (AfU) vom 22.10.2003).

Wasser: Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde an vier von 23 Aufschlüssen Wasser ab 1,6 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Es handelt sich um Schichtwasser, das auf der unregelmäßig gestalteten Festgesteinsoberfläche verzögert in östliche Richtung zur Aue der Weißen Elster abfließt. Abhängig von Jahreszeit und Niederschlagsintensität ist mit Schichtwasser und Staunässe in den erkundeten Tiefen zu rechnen (alle Angaben aus: Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse beim Bauvorhaben Neubau Stadthäuser, Naumburger Straße, Leipzig, Baugrundbüro Klein, Halle, 01.02.2008).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der Aufschüttungen im Gebiet und der beschriebenen hydrogeologischen Verhältnisse wird die Versickerungsleistung trotz der geringen Oberflächenversiegelung als gering eingeschätzt. Der Standort ist für die Versickerung und Grundwasserneubildung ungeeignet.

Luft / Klima: Das Plangebiet befindet sich in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich (Stadtklima) mit hohen Tages- und Nachttemperaturen, geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte und stark reduziertem Luftaustausch, der bioklimatisch als belastend eingestuft wird (Stadtklimauntersuchung Leipzig, Steinicke und Streifender 1998). Die im Gebiet vorhandene Vegetation (Grünland mit wenigen Gehölzen) trägt zur Frisch- und Kaltluftproduktion in geringem Umfang bei.

Landschaft: Die weitgehend ebene Fläche wird von einer Wiese eingenommen, in der sich Hochstauden (Goldrute, Rainfarn u.a.) und einzelne Gehölze ausbreiten. Die eingezäunte Fläche ist von der Naumburger Straße aus betretbar. Eine Verbindung zum nördlich angrenzenden Radweg mit Grünstreifen besteht derzeit nicht (abgesehen von einem Loch im Zaun). Der südliche Bereich an der Naumburger Straße macht in Gegensatz zur restlichen Fläche einen etwas verwahrlosten Eindruck (Müll und andere Ablagerungen). Vom Radweg aus ist die Fläche als größere Freifläche optisch erlebbar und wird wahrscheinlich von Kindern als Spielfläche genutzt. Im Bestand weist das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild einen mittleren Wert und hinsichtlich der Erholungs-/ Freizeitnutzung einen mittleren bis hohen Wert auf.

Menschen: Derzeit befinden sich im Geltungsbereich keine Nutzungen. Somit sind weder Wohnungen noch Arbeitsplätze vorhanden. Die Anzahl der benachbarten Anwohner wird auf 100 bis 120 Personen geschätzt. Gewerbliche Nutzungen (überwiegend Büros) befinden sich an der Zschocherschen Straße, von denen keine Lärmbelastungen ausgehen. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung an der Zschocherschen Straße gut gegen die hohen Verkehrsimmissionen von der stark befahrenen Straße (ca. 13.000 KFZ/24h und Straßenbahn) geschützt. Die städtebaulichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) werden durch den Verkehrslärm eingehalten. Auch hinsichtlich des bestehenden Gewerbelärms von den westlich angrenzenden Flächen werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (55 dB(A) tags / (40 dB(A) nachts) an den Immissionspunkten im Geltungsbereich eingehalten. Es sind keine Lärmbekämpfungsmaßnahmen erforderlich (Schallimmissionsprognose für das Bebauungsgebiet „Stadthäuser Zschochersche Straße – Bereich B“, MFPA Leipzig GmbH, Mai 2008).

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

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

Durch die beabsichtigte Verlagerung des Emballagenlagers (wird im Durchführungsvertrag geregelt) bestehen gegenüber der beabsichtigten städtebaulichen Planung keine Sicherheitsbedenken (siehe dazu auch Kap. 12.3.2).

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

7.5 Entwicklungsprognose

Bei **Nichtdurchführung der Planung** und Entwicklung des Gebiets im Rahmen der baurechtli-
chen Situation (§ 34 BauGB) könnten maximal 4.488 m² der Fläche 2-4-stöckig bebaut bzw.
versiegelt werden und als Mischgebiet genutzt werden.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter wären zu erwarten:

Flora und Fauna: Verlust von maximal 4.488 m² Vegetationsfläche und Lebensraum,
Verlust des Trittsteinbiotops, keine Regelungen zu Art und Qualität von Anpflanzungen

Boden: Verhinderung der Bodenneubildung auf maximal 4.488 m² Fläche wegen mög-
licher Versiegelung.

Wasser: Verhinderung der Versickerung und Grundwasserneubildung wegen Versiege-
lung von maximal 4.488 m² Fläche. Höhere potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch
mögliche gewerbliche Nutzung.

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

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

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

Bei **Durchführung der Planung** können maximal 3.040 m² der Fläche bebaut bzw. versiegelt
werden. Der Verlust an Vegetationsfläche wäre demnach um 1.448 m² geringer als bei Nutzung
des bestehenden Baurechts. Darüber hinaus wären mit der Umsetzung der Planung folgende
Auswirkungen zu erwarten:

Flora und Fauna: Verlust von maximal 3.040 m² Vegetationsfläche und Lebensraum, Verlust
des Trittsteinbiotops in seiner derzeitigen Größe und Ausprägung. Entwicklung gärtnerisch ge-
nutzter Vegetationsbestände mit Bäumen. Entstehung neuer Lebens- und Nahrungsräume für
die heimische Tierwelt.

Boden: Verhinderung der Bodenneubildung auf maximal 3.040 m² Fläche wegen mög-
licher Versiegelung. Entwicklung von Gartenböden (Hortisole) auf den unversiegelten, gärtne-
risch genutzten Flächen.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte
(z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen
/ Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Absn. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9
Abs. 5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs.1 SächsABG zuständige Behörde
ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen (RPL 25.02.2008).

Wasser: Verhinderung der Versickerung und Grundwasserneubildung wegen Ver-
siegelung von maximal 3.040 m² Fläche.
Eine gezielte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nach ATV-
DVWK-Arbeitsblatt ist aufgrund der erkundeten, geologischen und hydrologischen Verhältnisse

nicht möglich (Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse beim Bauvorhaben Neubau Stadthäuser, Naumburger Straße, Leipzig, Baugrundbüro Klein, Halle, 01.02.2008).

Luft / Klima: Reduzierung der Kalt- und Frischluftproduktion wegen Verlust von maximal 3.000 m² Vegetationsfläche. Verstärkung der Überwärmung des Gebiets durch Neuversiegelung.

Landschaft: Entwicklung eines Wohngebiets mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die Bewohner. Die fußläufige Anbindung an den Fuß- und Radweg im Norden des Gebiets schafft eine KFZ-freie Verbindung parallel zur Zschocherschen Straße, von der nicht nur die Bewohner des Plangebiets profitieren.

Menschen: Lärmbelastungen durch mögliche gewerbliche Nutzung im Plangebiet für angrenzende Wohnnutzungen sind auszuschließen. Innerhalb des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten, die Immissionschutzgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Es sind keine Lärmbekämpfungsmaßnahmen erforderlich (Schallimmissionsprognose für das Bebauungsgebiet „Stadthäuser Zschochersche Straße – Bereich B“, MFPA Leipzig GmbH, 2008).

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

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

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

- Begrenzung der Versiegelung auf maximal 3.040 m² durch exakt den geplanten Baukörpern angepasste Baugrenzen,
- Begrünung von mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten, mittelkronigen Laubbaums (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche,
- Begrünung der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Hecke
- Anpflanzung von 5 mittelkronigen Bäumen
- Errichtung einer Sichtschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze,

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen tragen folgende weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen bei:

- Nutzung individueller Möglichkeiten der Anwendung alternativer Energien
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden / Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- ökologisch sinnvoller Umgang mit Niederschlagswasser
- weitestgehende Erfassung von Niederschlagswasser unter Nutzung individueller Möglichkeiten der Vorratshaltung für z.B. Gartenbewässerung
- Verwendung wasserdurchlässiger bzw. wasseraufnehmender Materialien bzw. Gestaltungsvarianten zur Befestigung von Wegen und Stellplätzen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Fahrstreifen, wassergebundene Decken, Ökopflaster).

7.7 Zusammenfassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 330, der die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung von 15 Reihenhäusern im Stadtteil Plagwitz auf einer insgesamt 5.610 m² großen Fläche schaffen soll, werden die Umweltauswirkungen je Schutzgut ermittelt. Berücksichtigt wird dabei die bestehende baurechtliche Situation aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB). In Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Menschen ist der Standort als stark vorbelastet einzustufen. Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine deutliche Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf alle Schutzgüter, da die künftige Versiegelung deutlich unterhalb der derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB und der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Versiegelung liegt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB und dem darin enthaltenen Verweis auf § 13 Abs. 2 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung abgesehen werden kann, nicht durchgeführt.

Mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 7 am 05.04.08 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass für die beabsichtigte Planung das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden soll. In diesem Zusammenhang wurde ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden wird.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keinen Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Der Bürgerverein Pro Plagwitz, der mit Schreiben vom 22.01.08 über die Planung unterrichtet wurde, gab keine Stellungnahme ab. Ebenfalls wurden die Umweltverbände B.U.N.D. e.V., NABU Sachsen e.V. und Ökolöwe e.V. mit Schreiben vom 22.01.08 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Sie gaben keine Stellungnahme ab.

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

Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.01.08 die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Insgesamt wurden 12 TöB beteiligt.

Das Landesamt für Denkmalpflege, das Landesamt für Archäologie und das Regierungspräsidium Leipzig, Abteilung 7 - Arbeitsschutz gaben keine Stellungnahme ab.

Der Regionale Planungsverband Westsachsen und das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie (Referat 23 - Anlagenbezogener Immissionsschutz und Referat 25 – Natürliche Radioaktivität) nahmen die Planung ohne Hinweise zur Kenntnis.

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

- auf die Nachbarschaft des Vorhabens zur CLARIN-Chemie GmbH und den einzuhaltenden Mindestabständen von Bepflanzungen zu den Produktions- und Lagerflächen (IHK zu Leipzig, Regierungspräsidium Leipzig),
- auf die Anbindung der Erschließungsstraße und die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Polizeidirektion Leipzig, Stadtreinigung Leipzig, Kommunale Wasserwerke GmbH, Stadtwerke Leipzig GmbH, IHK zu Leipzig),
- auf die umweltfachlichen und umweltrechtlichen Belange, insbesondere den Immissionsschutz (Regierungspräsidium Leipzig, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Abt. 5 - Geologie)

Diese Hinweise waren teilweise bereits berücksichtigt gewesen. Insbesondere betrifft dies die Hinweise zur Wendemöglichkeit von Fahrzeugen der Stadtreinigung, die Strom- und Gasversorgung des Gebietes sowie die Anbindung der Erschließungsstraße.

Im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden

- die Aussagen zum Umfang der umweltfachlichen und umweltrechtlichen Belange (hier wurde Punkt 7 der Begründung ergänzt)
- die Hinweise zum Immissionsschutz, insbesondere jenen, welche sich aus den Betriebsabläufen der CLARIN-Chemie GmbH ergeben (hier wurde Punkt 5.9 der Begründung ergänzt),
- die geforderte Überarbeitung der Schallimmissionsprognose zum Straßenverkehrslärm,
- die Hinweise zur Nachbarschaft des Vorhabens zur CLARIN-Chemie GmbH und den daraus resultierenden Mindestabständen aufgrund des vorhandenen Gefährdungspotenzials (hier wurde das Bebauungskonzept geändert und vertragliche Vereinbarungen zur Verlagerung des Emballagenlagers getroffen)

8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen TöB auf der Grundlage des § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 14 TöB mit Schreiben vom 05.02.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

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

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Landesdirektion Leipzig

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, der Ökolöwe Umweltverbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. und der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. gaben keine Stellungnahme ab.

Berücksichtigte Hinweise der TöB:

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

- Kommunale Wasserwerke Leipzig: Die Zusage der KWL, dass anfallende Oberflächenwasser der Anliegerstraßen eingeleitet werden können, wurde in der Begründung nicht wiedergegeben. Hier wurde Kap. 5.7 der Begründung ergänzt.
- Landesamt für Archäologie: vor Beginn von Bodeneingriffen müssten archäologische Grabungen und Befund Sicherungen stattfinden. Diesbezüglich wurden die Hinweise im Anhang I der Begründung ergänzt.
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt 5 - Geologie: es bestehe Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. Dieser Hinweis wurde in die Hinweise im Anhang I der Begründung integriert.

Nicht berücksichtigte Hinweise der TöB:

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

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt 5 - Geologie: Der Hinweis auf den möglichen Anstieg des Grundwasserspiegels wird nicht berücksichtigt, da ein möglicher Anstieg nicht die Umsetzung des B-Planes beeinträchtigt oder gefährdet. Auf eine Beteiligung des Sächsischen Oberbergamtes kann daher verzichtet wer-

den. Der entsprechende Hinweis auf einen möglichen Anstieg wird jedoch im Anhang I der Begründung ergänzt.

- Stadtreinigung Leipzig: Die Abholung der Müllbehälter vom gemeinschaftlichen Aufstellplatz (GM) sei kostenpflichtig. Eine Verlagerung des Sammelstandortes an die Naumburger Straße wird aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht befürwortet. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Kostenpflicht ergeht an den Vorhabenträger.

In der Planung bereits berücksichtigte Hinweise der TöB:

- Kommunale Wasserwerke Leipzig: der (angebliche) Widerspruch in der Begründung zwischen der Versickerungsleistung des Untergrundes einerseits und dem Gebot, die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen andererseits (siehe hierzu Kap. 5.7 und 9 der Begründung).
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt 5 - Geologie: der (angebliche) Widerspruch in der Begründung zwischen Aussagen zur Versickerungsleistung des Untergrundes und dem Gebot, das Regenwasser auf den Grundstücken zu belassen (siehe hierzu Kap. 5.7 und 9 der Begründung).
- Polizeidirektion Leipzig: Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sei auf ausreichenden Sichtbeziehungen an der Einmündung in die Naumburger Straße zu achten. Der Vorhabenträger hat die Hinweise zur Bepflanzung bereits berücksichtigt, indem er an der Ein-/Ausfahrt lediglich einen Baum vorgesehen hat, der die Sichtbeziehungen nicht einschränkt (siehe Vorhabenplan Kap. 9 der Begründung).

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

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Beteiligung Dritter

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10.02. bis 09.03.2009 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen **keine Stellungnahmen** zum Bebauungsplan ein.

Der Bürgerverein „Pro Plagwitz“ gab eine Stellungnahme ab, in der er jedoch keine Einwände äußerte.

Fazit: Eine weitere Planung Fortschreibung, Ergänzung oder Klarstellung in der Begründung zum Bebauungsplan war nicht erforderlich.

9. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde gegenüber dem zurückliegenden Verfahrensschritt überarbeitet. Die Ursachen dafür liegen einerseits darin begründet, dass die Erschließung für das Baugebiet wegen nicht zur Verfügung stehender Grundstücke geändert werden musste und andererseits darin, dass eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung vom Projektentwickler als günstiger erachtete wurde. Zudem wurde mit der Änderung ein Hinweis zu den erforderlichen Mindestabständen zu den Baulichkeiten der CLARIN-Chemie GmbH berücksichtigt.

Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Bebauungskonzept geht von einer zurückhaltenden Ergänzung der Blockstruktur und des Blockinnenbereichs durch eine kleinteilige Stadthausentwicklung aus.

Im Rahmen des Vorhabens sollen insgesamt 4 Hausgruppen mit insgesamt 15 Stadthäusern errichtet werden. Die Hausgruppen sind senkrecht zur Naumburger Straße in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, so dass die jeweiligen Baugrundstücke Ost-West orientiert sind und von Osten erschlossen werden. Durch die Gliederung in kleine Hausgruppen, der Bündelung des ruhenden Verkehrs in Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze und die großzügige Begrünung des Baugebietes entsteht eine insgesamt sehr aufgelockerte und geordnete Bebauungsstruktur mit hoher Wohnqualität. Die Grundstücksgrößen liegen mit 210 – 550 m² im üblichen Bereich für Stadthäuser. Die nicht unterkellerten Stadthäuser (Abmessungen 6,50m x 11,50m) sollen III-geschossig errichtet werden, wobei das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet wird, so dass dort nach Westen ausgerichtete Dachterrassen eingerichtet werden können. An der Westseite der Gebäude sind Terrassen geplant. Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten erhalten die Hausgruppen einen einheitlichen, farblich gedeckten Endanstrich.

Grundsätzlich soll jeder Stadthauseinheit eine Garage zugeordnet werden. Für die jeweiligen Mittelhäuser sollen diese entlang der östlichen Grundstücksgrenze in zwei Gruppen mit 4 bzw. 3 Garagen grenzständig realisiert werden. Den Baugrundstücken der Reihenhäuser wird jeweils eine Garage auf dem Grundstück zugeordnet. Zusätzlich sollen den Stadthauseinheiten in der 3er-Gruppe sowie den beiden südlichen Einheiten der nördlich der 3er-Gruppe gelegenen 4er-Hausgruppe Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zugewiesen werden. Für die Bewohner des Gebietes werden auf der Ostseite der Erschließungsstraße 5 Stellplätze zwischen den beiden Garagengruppen eingeordnet. Zusätzlich werden auf dieser Seite der Erschließungsstraße auch zwei Längsparker, die den Besuchern vorbehalten sein sollen, errichtet. Die rechtliche Sicherung der Stellplätze, die sich außerhalb der Baugrundstücke befinden ist in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf den Gartenflächen sollen in geringem Abstand zu den westlichen Grundstücksgrenzen Geräteschuppen zumeist so errichtet werden, dass sie mit dem Nachbarn eine bauliche Einheit bilden. Bestandteil des Gesamtvorhabens, aber außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegend, sollen an der Naumburger Straße in straßenbegleitender Bebauung weitere fünf Stadthäuser errichtet werden. Diese sollen anschließend an das Grundstück Naumburger Straße als III-IV-geschossige Gebäude ausgeführt werden.

Erschließungskonzept

Mit dem gewählten Konzept soll das Plangebiet weitgehend von Fahrverkehr freigehalten werden. Dazu erfolgt die Erschließung zunächst über eine Privatstraße die in die Naumburger Straße mündet. Diese verläuft parallel zur östlichen Plangebietsgrenze und erschließt sowohl die Mehrzahl der Garagen als auch die beiden östlichen Hausgruppen. Zwischen diesen beiden Hausgruppen beginnt die Querschließung (Breite 4,75m) zu den beiden westlichen Hausgruppen. Diese dient in erster Linie als Wendemöglichkeit und Aufstellfläche für Feuerwehren. Die von dieser Querschließung nach Süden bzw. nach Norden abgehenden Wege (Breite 3,00m) dienen, da sich die notwendigen Stellplätze in den Garagen an der Ostseite des Plangebietes befinden, lediglich der fußläufigen Erschließung der daran angrenzenden Hausgruppen und können nur in Ausnahmefällen befahren werden.

Über einen kurzen Fußweg, der das Plangebiet mit dem nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg auf den ehemaligen Gleisanlagen verbindet, ist es für die Bewohner des Gebietes möglich, dieses auch von Norden zu erreichen. Zusätzlich soll zur besseren Nutzbarkeit der Mittelhäuser in den beiden westlichen Hausgruppen ein Fußweg („Mistweg“) errichtet werden, so dass diese nicht nur durch das dazugehörige Wohnhaus zu erreichen sind und damit z.B. Gartenabfälle nicht zwingend durch dieses entsorgt werden müssen. Für die Müllentsorgung wird eingangs der Privatstraße, ca. 8m hinter der Naumburger Straße ein Mülltonnenstellplatz errichtet. Eine Befahrung des Gebietes durch die Fahrzeuge der Müllabfuhr ist somit nicht erforderlich. Dennoch ist die Privatstraße ausreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch z.B. die Feuerwehr zu gewährleisten.



C. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die südliche Grenze des Flurstücks 329/6 (begrüntes Gleis),
im Osten	durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 295/4 und die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 295/3 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 292,
im Süden	durch die südliche Grenze des Flurstücks 292 auf einer Länge von 11,20m, weiter durch eine im Winkel von 90° zur südlichen Grenze des Flurstücks 292 nach Norden verlaufende Gerade bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten nördlichen Grenze des Flurstücks 327p in Richtung Osten, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 327p und 327/1, durch die westliche Grenze des Flurstücks 327/1 und die südliche Grenze des Flurstücks 327/2,
im Westen	durch den Verlauf der westlichen Grenze des Flurstücks 327/2 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 329/6.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 0,55 ha und umfasst die Flurstücke 295/3 und 327/2 vollständig sowie die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 290, 291 und 292 der Gemarkung Plagwitz. Der Geltungsbereich umfasst damit alle Flächen die zur Durchführung und Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept in:

- Flächen für Stadthäuser (4 Hausgruppen mit 3 bzw. 4 Einheiten)
- Flächen für die notwendige Erschließung von der Naumburger Straße und den entsprechenden Zufahrten bzw. Zuwegungen zu den jeweiligen Häusern
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (insgesamt 15 Garagen, 12 Stellplätze und ein Mülltonnenplatz) und
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen in den jeweiligen Gartenbereichen
- Private Grünfläche (Grünstreifen entlang der Zufahrt bei den Garagen)

12. Baugebiet

Im Folgenden wird für das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet und alle dazu im vorhabenbezogenen B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Beginn eines jeden Kapitels inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in *kursiver Formatierung* wiedergegeben.

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1. Gebietstyp

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

Begründung:

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

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

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

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

12.1.2. Feinststeuerung

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

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

Begründung:

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

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

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

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ist ein weiteres Vollgeschoss dann zulässig, wenn dieses Geschoss als ein Staffelgeschoss errichtet wird, dessen Fassade auf der Westseite mindestens 3 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2.1)

Begründung:

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

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

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

Die Höhe der Gebäude spiegelt dabei die in der Umgebung vorhandenen Höhen der benachbarten Wohngebäude insbesondere der nördlich angrenzenden Stadthausbebauung wider. Die als Staffelgeschoss auszuführenden dritten Vollgeschosse erlauben zusätzlich die Anlage einer Dachterrasse, wodurch die Wohnqualität noch gesteigert werden kann.

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

12.2.2 Höhe der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze

Die Oberkante der an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Garagen ist auf max. 3,00m über Bezugshöhe begrenzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 295/3.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.2.2)

Mit dieser Festsetzung soll die nachbarschaftlich verträgliche Einordnung der Garagen, insbesondere hinsichtlich deren Höhen sichergestellt werden. Aus der planerischen Zielstellung, die für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen möglichst klein zu halten resultiert eine Konzentrierung der Anlagen des ruhenden Verkehrs auf der Ostseite des Plangebietes. Aufgrund der benötigten Anzahl von Garagen wird die bauordnungsrechtlich max. zulässige Länge von 9,00m für bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen von Gebäuden sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (§ 6 Abs. 7 SächsBO) deutlich überschritten, so dass diese Garagen mit eigenen Abstandsflächen (3,00m) zu errichten wären, wenn nicht aufgrund planungsrechtlicher Vorschriften auf der Grundstücksgrenze gebaut werden darf (§ 6 Abs. 1 SächsBO).

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die grenzständige Bebauungen der Höfe mit Gebäuden, welche teilweise gewerblich genutzt werden oder auch für Nebennutzungen wie z.B. das Unterstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Insoweit könnten bei Nichtdurchführung der Planung bauliche Anlagen für Nebennutzungen wie z.B. Garagen grenzständig errichtet werden, d.h. es kann im Sinne des (§ 6 Abs. 1 SächsBO) auf der Grundstücksgrenze gebaut werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Lage der Flächen für Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze (siehe dazu Kap. 12.4.1 der Begründung) wird somit die Zulässigkeit der

notwendigen Anlagen auf ihre Erforderlichkeit und auf bestimmte Teilflächen des Plangebietes beschränkt.

Zusätzlich wird mit dieser Festsetzung die Höhe dieser baulichen Anlagen, die unterhalb der in der Umgebung des Plangebietes üblichen Höhe liegt, beschränkt. Dadurch soll insbesondere eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Grundstücke weitgehend vermieden werden. Wegen der Beschränkung der Höhe auf 3,00m kann davon ausgegangen werden, dass für die benachbarten Grundstücke die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen, insbesondere die Belichtung und Besonnung der entsprechenden Räume eingehalten wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der Vorbewertung durch die Landesbauordnung (§ 6 Abs. 7 SächsBO) ohne eigene Abstandsflächen z.B. eine Mauer mit einer Höhe von bis zu 2,00m zulässig ist oder - allerdings auf 9,00m beschränkt - eine Garage mit einer Höhe von 3,00m.

12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll das beabsichtigte Vorhaben, die Errichtung von insgesamt vier Hausgruppen mit drei Vierergruppen und einer Dreiergruppe planungsrechtlich gesichert und die Grundlage dafür gelegt werden, zusätzliche Angebote an innerstädtischen Wohneigentum in kosten- und flächensparenden Bauweise mit relativ großzügigen Gartenflächen anbieten zu können.

Trotz der angestrebten städtebaulichen Kompaktheit der beabsichtigen Bebauung soll sichergestellt werden, dass die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur umgebenden Blockrandbebauung gering bleibt. Dadurch sollen mögliche Belästigungen die z.B. aus dem Fahrverkehr der Anlieger oder ähnlichem resultieren können, möglichst klein gehalten werden.

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

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

Begründung:

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

Zu diesem Zweck werden drei Baufenster aus Baugrenzen mit einer Länge von 26,00 m und einer Tiefe von 11,50 m sowie ein Baufenster aus Baugrenzen mit einer Länge von 19,50 m und einer Tiefe von 11,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster sollen die zu Hausgruppen zusammengeführten Wohngebäude liegen.

Unter Berücksichtigung einer Verlagerung des Emballagenlagers auf dem Gelände der CLARIN-Chemie GmbH – dies wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben abschließend geregelt – sichern die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Einhaltung erforderlicher

bzw. ausreichender Mindestabstände zu den Hauptgefährdungsbereichen (Produktionshalle und Emballagenlager) auf dem Gelände der CLARIN-Chemie GmbH, so dass eine toxische Gefährdung der Anwohner im Katastrophenfall ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der Verlagerung des Emballagenlagers liegt bereits eine schriftliche Erklärung der Geschäftsführung der Siewert Hausbau GmbH über die Terminkette und Kostenübernahme vor.

12.3.3 nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind angrenzend an die westlichen Baulinien Terrassen mit Sichtschutz (Höhe 2,00m über Bezugshöhe) bis zu einer Tiefe von 3,50m zulässig. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.1)

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.2)

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen soll die Zulässigkeit der Terrassen sowie der notwendigen Nebenanlagen wie Garagen, Geräteschuppen oder Mülltonnenstellplätze deren Lage durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt wird, planungsrechtlich gesteuert werden. Diese Festsetzungen dienen im Weiteren dazu, eine unnötige bzw. die zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet durch eine Vielzahl von Nebenanlagen zu vermeiden (siehe dazu auch Punkt 12.4).

Im Übrigen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (siehe dazu Kap. 13.1 der Begründung).

12.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

12.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Begründung:

Im Bebauungsplan werden Flächen für Stellplätze und Garagen mit dem Ziel festgesetzt, die genaue Lage dieser notwendigen Anlagen abschließend zu regeln. Mit dieser Festsetzung soll einer ungeordneten Errichtung dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in den Vorgartenzonen entgegengewirkt werden um so ein harmonisches Gesamtbild des beabsichtigten Vorhabens zu erreichen. Die planerische Zielstellung, die notwendigen Erschließungsanlagen möglichst klein zu halten, macht die Konzentrierung baulicher Anlagen des ruhenden Verkehrs auf der Ostseite des Plangebietes erforderlich.

Die Einordnung der Flächen für Garagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze entspricht der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes, d.h. auch bei Nichtdurchführung der Planung könnten Hauptanlagen oder eben Anlagen für Nebennutzungen wie z.B. Garagen grenzständig errichtet werden. Insoweit wird mit den getroffenen Festsetzungen zur Lage der Flächen für Garagen die Zulässigkeit der notwendigen Anlagen auf ihre Erforderlichkeit und auf geeignete Teilflächen des Plangebietes beschränkt (siehe dazu auch Kap. 12.2.2 der Begründung). Festgesetzt werden an der östlichen Grundstücksgrenze zwei Flächen für Garagen (6,00m x 12,00m bzw. 6,00m x 9,00m) sowie eine Fläche für 5 Stellplätze (Senkrechtparker). Innerhalb dieser Flächen für Garagen können insgesamt 7 Garagen mit einer Breite von 3,00m und einer Tiefe von 6,00m errichtet werden. Ferner können im Plangebiet weitere 8 Garagen mit einer Abmessung von jeweils 3,00m x 6,00m an die Hausgruppen sowie 5 Stellplätze auf einzelnen

Baugrundstücken errichtet werden. Zu diesem Zweck werden jeweils an den Stirnseiten der Hausgruppen Flächen für Garagen bzw. vor den beiden östlichen Hausgruppen Flächen für Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt.

Insgesamt werden im Plangebiet für die Bewohner 15 Garagen und 10 Privatstellplätze sowie 2 (Besucher)Stellplätze als Längsparker nördlich der Abstellfläche für Mülltonnen festgesetzt. Damit orientiert sich die festgesetzte Anzahl von Garagen und Stellplätze an den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung und den Erfahrungen des tatsächlichen Stellplatzbedarfes. Zudem werden für den möglichen Besucherverkehr Stellplätze vorgehalten und der Tatsache Rechnung getragen, dass im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung bereits eine angespannte Stellplatzsituation herrscht. Die rechtliche Sicherung der Stellplätze, die sich außerhalb der Baugrundstücke befinden ist in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

12.4.2 Flächen für Geräteschuppen

Innerhalb der mit 'Gsch' (Geräteschuppen) bezeichneten Fläche für Geräteschuppen ist je Baugrundstück die Errichtung einer baulichen Anlage mit einer max. Wandhöhe von 2,50m über Bezugshöhe zulässig. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.4)

Begründung:

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

12.4.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb der mit 'GM' (Abstellplatz für Mülltonnen und Wertstoffbehälter am Tag der Entleerung) bezeichneten Fläche sind die für die Entsorgung der im Gebiet befindlichen Baugrundstücke erforderlichen Abfall- und Wertstoffsammelbehälter am Tag der Entleerung aufzustellen. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.4)

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll zum Zweck eines möglichst störungsfreien Wohnens die Befahrung des Gebietes durch Müllfahrzeuge zum Zweck der Abfallentsorgung vermieden werden.

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

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

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.5)

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll dazu beigetragen werden, die trotz der verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens bestehenden Versickerungsvorgänge für das auf den Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dadurch kann z.B. durch die entsprechende Behandlung des jeweiligen Untergrunds oder

den Einbau von Versickerungsanlagen, wenn auch nur in einem sehr geringen Umfang zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Abwassersysteme und Kläranlagen beigetragen werden.

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

12.6.1 Privatstraße

Es ist eine Fläche (G,F,L) festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im Plangebiet liegenden Baugrundstück, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie mit auf die erforderliche Anbindung der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.1 sowie Teil B: Text, Punkt 1.6)

Begründung:

Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes und der neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau einer Privatstraße notwendig. Diese wird, beginnend an der Naumburger Straße als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke festgesetzt. Die Länge der Erschließungsanlage beträgt ca. 83,00 m und ist auch mit der zu errichtenden Wendeanlage zwischen den beiden Baufenstern ausreichend dimensioniert, um z.B. von der Feuerwehr befahren werden zu können.

Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen - Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar. Mit dieser Festsetzung sind auch die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert, die aus den Anforderungen der Feuerwehr zur Erreichbarkeit der Gebäude im Brandfall resultieren. Das festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger beinhaltet auch das Recht, diese Fläche zu begehen und zu befahren, soweit dies in Zusammenhang mit dem Bau, dem Betrieb, der Reparatur, der Erneuerung oder der Beseitigung der Leitungen erforderlich ist.

12.6.2 Fußwege

Im Plangebiet ist eine Fläche (G) festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke zu belasten ist.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 5.2 sowie Teil B: Text, Punkt 1.6)

Begründung:

Mit der Festsetzung eines 1,00m breiten Fußweges am westlichen Rand des Plangebietes soll den Bewohnern der beiden westlichen Hausgruppen, insbesondere den Nutzern der jeweiligen Mittelhäuser, ein zweiter Zugang zu den dazugehörigen Gartenbereichen ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Damit sollen z.B. die Nutzungsoptionen der Grundstücke flexibler gestaltet werden können. Insbesondere bedeutet eine solche unabhängige Erschließung des Gartenbereiches, dass z.B. Gartenabfälle nicht zwingend durch das Wohnhaus entsorgt werden müssen.

Gleichzeitig soll über diesen Fußweg das Plangebiet an den nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg angeschlossen werden, um so für die Bewohner des Plangebietes eine zumindest fußläufige Verbindung zu den nördlich angrenzenden Gebieten um die Zschochersche Straße oder die Industriestraße z.B. den Stadtteilpark am Karl-Heine-Kanal planungsrechtlich zu sichern.

12.7 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: = 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.7)

Begründung:

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

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

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

12.8 Örtliche Bauvorschriften

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Geräteschuppen sind mit einer Deckleistenschalung aus Holz zu versehen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1)

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

Einfriedungen

Das Plangebiet ist entlang seiner westlichen Grenze gegenüber dem Flurstück 327e mit einer Sichtschutzwand (Höhe 2,00m über Bezugshöhe) einzufrieden. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des Flurstückes.

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

Mit dieser Festsetzung sollen die angrenzenden Gartenflächen der jeweiligen Baugrundstücke vor Einblicken aus dem Betriebsgelände der CLARIN-Chemie GmbH geschützt werden.

Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Gemeinschaftsanlage (Abstellplatz für Mülltonnen und Wertstoffbehälter am Tag der Entleerung) ist durch eine Einhausung der Einsehbarkeit zu entziehen und intensiv einzugrünen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.3)

Mit dieser Festsetzung soll der Blick auf die Mülltonnen im Zufahrtsbereich zum Plangebiet verhindert werden. Zudem kann so die Ausbreitung von z.B. nicht in die Mülltonnen entsorgtem Abfall durch Wind eingeschränkt und die Ordnung und Sauberkeit im Gebiet weitgehend gewährleistet werden.

Insgesamt ergeben sich aus diesen Festsetzungen keine unzumutbaren Steigerungen der Baukosten oder unzumutbare Eingriffe in die Baufreiheit des Einzelnen zumal diese Nebenanlagen zumeist durch den Vorhabenträger bereits mit errichtet werden.

13. Grünordnerische Festsetzungen

13.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.1)

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.2)

Begründung:

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

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

13.2 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind mind. 5 standortgerechte, einheimische Bäume (STU 14-16 cm) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (entspr. Pflanzliste 1). Die private Grünfläche ist vor Überfahren zu schützen.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 4 sowie Teil B: Text, Punkt 1.8.3)

Begründung:

Die Baumanpflanzungen markieren den Eingang und die Zufahrt zum neuen Wohngebiet und grenzen dies im Wechsel mit den geplanten Garagen optisch wahrnehmbar gegen das im Osten benachbarte Grundstück ab.

Aus der Anpflanzung der Bäume sind keine höheren Belastungen bzw. nachbarlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der nach dem Sächsischen Nachbarschaftsgesetz (SächsNRG) zulässige Abstand großkroniger Bäume beträgt 2,00 m.

13.3 Heckenpflanzung am Rand des Plangebietes

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 0,5 m breite und max. 1,60m hohe Hecke über Bezugshöhe aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (entspr. Pflanzenliste 1). Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Grundstückes.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.4)

Begründung:

Die Heckenanpflanzung soll der optischen Abschirmung des Plangebietes gegenüber dem öffentlichen Weg am nördlichen Rand des Plangebiets dienen. Angestrebt ist die Entwicklung einer dichten Heckenstruktur die sich durch regelmäßigen Schnitt entwickelt und deren Höhe auf 1,60m beschränkt wird. Es sollen heimische Gehölzarten verwendet werden, die auch im Winter ihr Laub halten, um die Abschirmung im gesamten Jahr zu gewährleisten. Empfohlen wird die Verwendung von Liguster oder Hainbuchen.

13.4 Begrünung der Sichtschutzwand

Die östliche Fassade der Sichtschutzwand an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist je angefangene 10 m laufender Wandfläche mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen (entspr. Pflanzenliste 2).

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.8.5)

Begründung:

Die Begrünung der Sichtschutzwand im Westen dient der optischen und stadtgestalterischen Einbindung dieses Bauteils in die Wohn- und Aufenthaltsbereiche der geplanten Wohngebäude. Zudem unterstreicht diese Festsetzung den durchgrünten Charakter des Gebiets. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 2 im Anhang.

14. Sonstige Festsetzungen

Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.9)

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen auf der Grundlage des § 12 Abs.3 BauGB gemacht. Diese Festsetzungen erfolgten mit dem Ziel, den zu schaffenden erforderlichen Zulässigkeitsrahmen möglichst genau an das beabsichtigte Vorhaben anzupassen. Diesem Ziel dient auch diese Festsetzung, da so die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das im Durchführungsvertrag dargestellte Bauvorhaben gebunden wird. Damit werden auch über den Bebauungsplan die wesentlichen in den öffentlichen Raum wirkenden Parameter des Vorhabens verankert.

D Städtebauliche Kalkulation

15. Flächenbilanzen

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich **5.610 m²**.

Davon entfallen auf:

Erschließungsstraße incl. Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlage sowie Fußweg	1.084 m ²	19%
Private Grünfläche	208 m ²	4 %
Baugrundstück	4.318 m ²	77 %
Gesamt:	5.610 m²	100 %

Das Baugrundstück umfasst **4.318 m²** und gliedert sich in

überbaubare Grundstücksflächen	1.121 m ²	26%
Flächen für Garagen, Stellplätze und Schuppen	303 m ²	7%
Terrassen (3,50 x 6,50)	341 m ²	8%
Zuwegungen für Garagen und Häuser auf den privaten Grundstücken	190 m ²	4%

Zwischensumme versiegelte und teilversiegelte Flächen auf dem Baugebiet

1.955 m² 45%

Gartenfläche

2.363 m² 55%

Gesamt: 4.318 m² = 100%

16. Bodenordnende Maßnahmen

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

17. Durchführungsvertrag

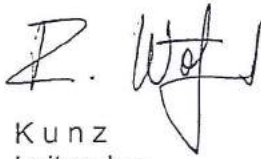
Da es sich bei dem hier vorliegenden Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs.1 BauGB zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger zwingend erforderlich.

Inhalt des Vertrages sind insbesondere Vereinbarungen:

- zur Realisierung des genau definierten Vorhabens
- zu den Fristen der Vorhabenrealisierung
- zur Erschließung, die die Herstellung der privaten Erschließungsstraße und die Anbindung an die Naumburger Straße regelt
- zur Verlagerung eines Emballagenlagers
- zur Bergung eines vermuteten unterirdischen Tanks
- zur Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Zur Sicherung der Erschließung und der grünordnerischen Maßnahmen ist die Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft vom Vorhabenträger vor Erteilung einer Baugenehmigung an die Stadt zu übergeben.

Leipzig, den 16.4.2009



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes
iV Wölpert

Anhang: I: Hinweise
II: Pflanzliste

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenfunde

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes, in dessen direktem Umfeld sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (gem. § 2 SächsDSchG) mit hoher archäologischer Relevanz befinden. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder von der zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Auftretende Bodenfunde sind gem. § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

Bohrungen:

Es besteht eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Bestandsschutz von Ver- u. Entsorgungsleitungen

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

Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalschutz

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

Grundwasser

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist. Entsprechende Detailinformationen erteilt das Sächsische Oberbergamt.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

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

Pflanzliste 1 Bäume und Sträucher:

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

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

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

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

Ergänzungsblätter

für die Vorlage Drucksachen Nr. IV/4269 vB-Plan Nr. 330 „Stadthäuser Naumburger Straße“

Anlage 6 bestehend aus 4 Blatt

Vorhabenträger:
Siewert Hausbau GmbH
Delitzscher Strasse 118
06116 Halle (Saale)

Bauvorhaben:
Neubau von 15 Stadthäusern
in der Naumburger Strasse

Architekten:
kayser & németh
dieskaustrasse 281
04249 Leipzig

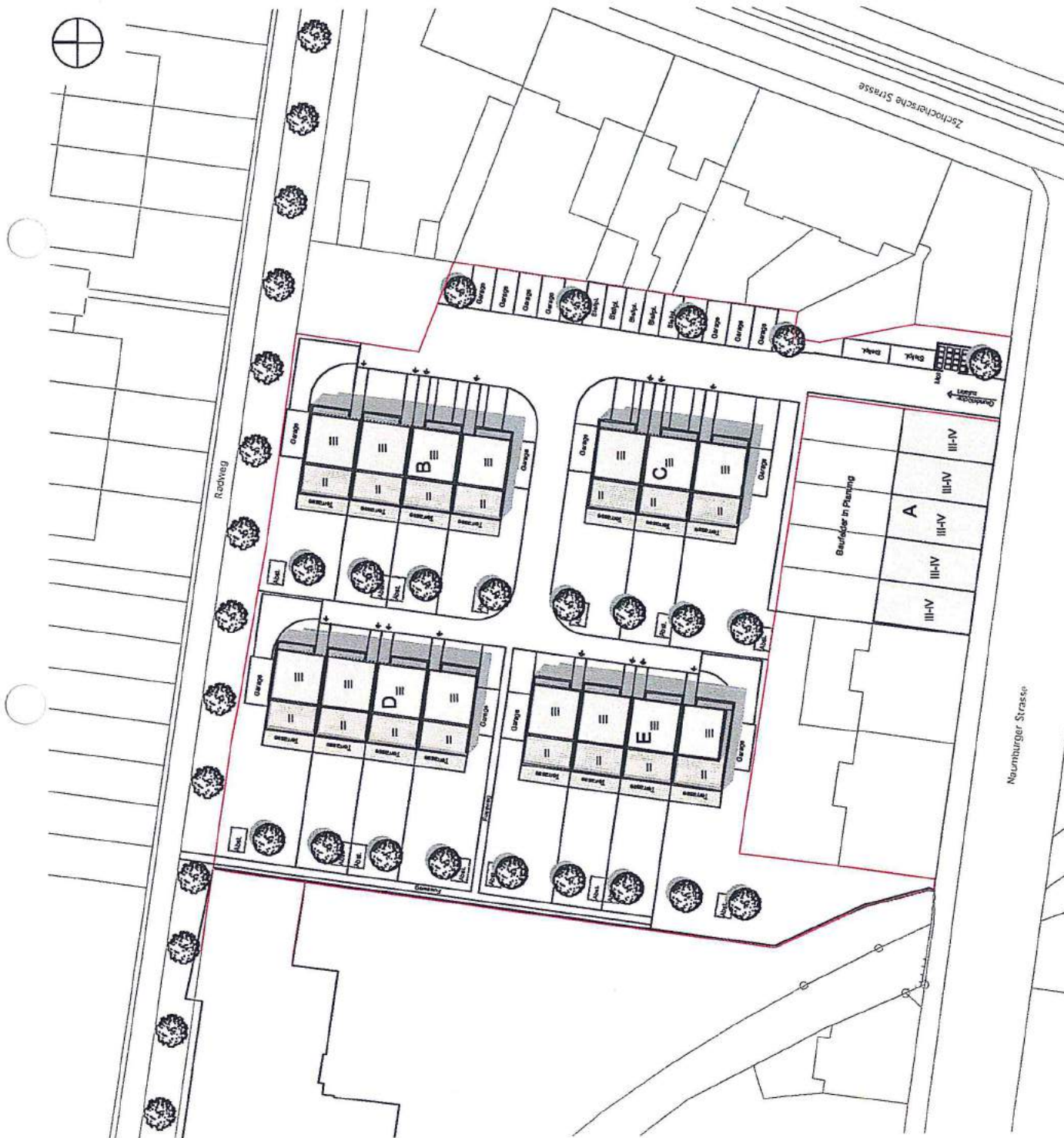


Vorhaben- und Erschliessungsplan

25.10.2008

M 1:500

Anlage 6



Vorhabenträger:
Siewert Hausbau GmbH
Deltzscher Strasse 118
06116 Halle (Saale)

Bauvorhaben:
Neubau von 15 Stadthäusern
in der Naumburger Strasse

Architekten:
kayser & németh
dieskaustrasse 281
04249 Leipzig

**Strassen-, Wege- und
Freiflächengestaltungsplan**

25.10.2008

M 1 : 500



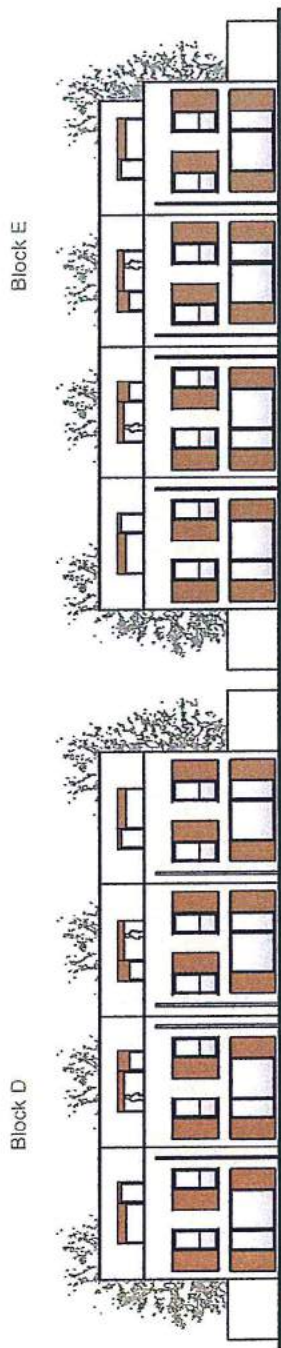
100



Vorhabe n t r ä g e r :
S i e w e r t H a u s b a u G m b H
D e l i t z s c h e r S t r a ß e 118
06116 H a l l e (S a a l e)

B a u v o r h a b e n :
N e u b a u v o n 15 S t a d t h ä u s e r n
i n d e r N a u m b u r g e r S t r a ß e

A r c h i t e k t e n :
k a y s e r & n é m e t h
d i e s k a u s t r a s s e 281
04249 L e i p z i g



Westansicht Block B-E

25.10.2008

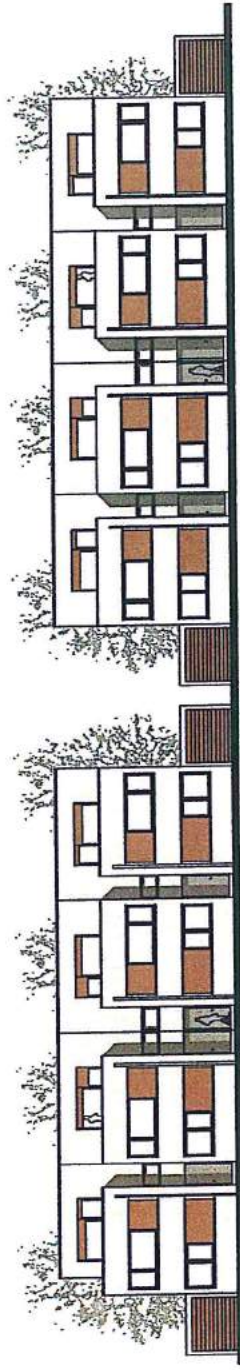
M 1 : 250

Vorhabenträger:
 Siewert Hausbau GmbH
 Dellitzscher Strasse 118
 06116 Halle (Saale)

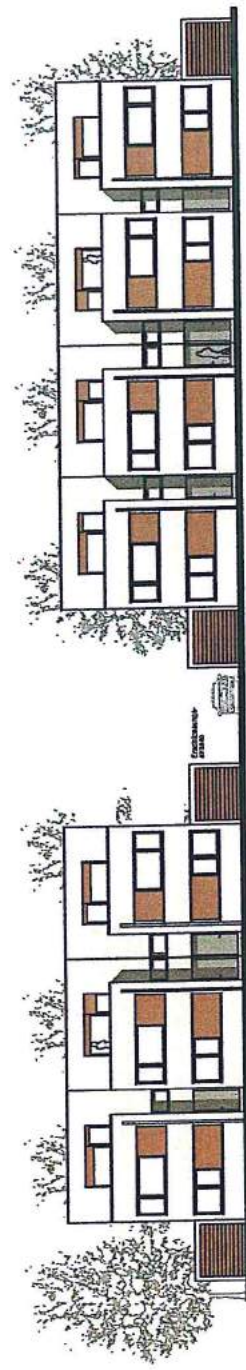
Bauvorhaben:
 Neubau von 15 Stadthäusern
 in der Naumburger Strasse

Architekten:
 kayser & németh
 dieskaustrasse 281
 04249 Leipzig

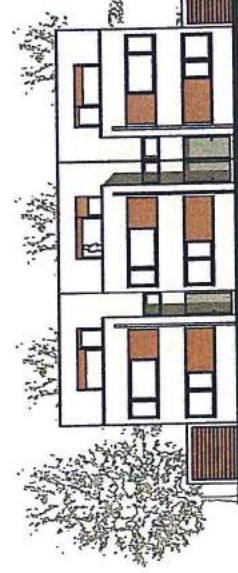
Block D



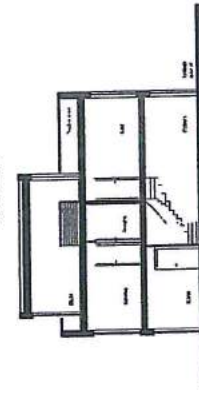
Block B



Block C



Schnitt



Ostansicht Block B-E

25.10.2008

M 1 : 250



2