

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 3.1 "Am Herderplatz" in Leipzig- Connewitz

Begründung zum Bebauungsplan

Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Leipzig
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

Ansprechpartner:

Herr Dr. Dietze
Abteilungsleiter der Bereiche Süd, Südwest und Altwest
Tel.: 0341/123-4911

Frau Dipl.-Ing. Reichstein
Sachgebietsleiterin der Bereiche Altwest und Süd (Teilbereich)
Tel.: 0341/123-4885

Herr Dipl.-Ing. Sundermann
Sachbearbeiter des Bereichs Süd
Tel.: 0341/123-4912

Auftragnehmer:

atelier stadt & haus
Architektur • Städtebau • Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25 a
45136 Essen
Tel.: 0201/ 265016
Fax: 0201/ 265018

Ansprechpartner:

Herr Dipl.-Ing. Schauer
Herr Dipl.-Ing. Weich

Essen / Leipzig, 30.07.1999

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**
- 2. Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Ortsgesetz und Bebauungsplan von 1907
 - 2.3 § 34 BauGB
 - 2.4 Sanierungsrecht
 - 2.5 Stand des Bebauungsplanverfahrens
- 3. Gesamtstädtische Planungen, Fachplanungen und Einzelbauvorhaben**
 - 3.1 Stadtentwicklungsplan Zentren
 - 3.2 Städtebaulicher Rahmenplan "Connewitzer Kreuz und Umgebung" (1994)
 - 3.3 Blockkonzept Block 3
- 4. Bestehende Situation**
 - 4.1 Historische Entwicklung
 - 4.2 Städtebauliche Situation
 - 4.3 Ökologische Zustandserfassung
 - 4.4 Infrastrukturelle Situation
 - 4.4.1 Verkehr
 - 4.4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Verkehrslärmimmissionen
 - 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.7 Eigentumsverhältnisse
- 5. Planungsanlass und Sanierungsziele**
 - 5.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bauleitplanung
 - 5.2 Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 6. Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung**
 - 6.1 Bebauung
 - 6.2 Nutzung
 - 6.3 Erschließung
 - 6.4 Grünordnung
- 7. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
 - 7.3 Neben- und Gemeinschaftsanlagen
 - 7.4 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen
 - 7.5 Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich
 - 7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.7 Immissionsschutz
- 7.8 Ver- und Entsorgung
- 7.9 Denkmalschutz
- 7.10 Örtliche Bauvorschriften
- 7.11 Nachrichtliche Übernahmen

8. Altlasten

9. Bodenordnung

10. Flächenbilanz

**11. Berücksichtigung der Hinweise aus der Beteiligung der TÖB
vor der öffentlichen Auslegung**

12. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

13. Kosten

Anlagen

1. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Connewitz südlich des Herderplatzes.

Es umfasst den sog. Block 3, wie er im Sanierungskonzept Biedermannstraße geführt wird, zwischen der Wolfgang-Heinze-Straße im Westen, der Biedermannstraße im Osten, der südlichen Begrenzung des Herderplatzes im Norden und der Hermannstraße im Süden. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Kennzeichnung mit einer durchbrochenen schwarzen Signatur eindeutig abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst in diesen Abgrenzungen ca. 2,6 ha.

2. Planungsrechtliche Situation und Stand des Bebauungsplanverfahrens

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Herderplatz" die Darstellung Wohnbaufläche. Im Anschluss an den Geltungsbereich sind die Wolfgang-Heinze-Straße als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sowie der fertiggestellte Spielplatz "Herderplatz" als allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme ist dieser Baublock als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet dargestellt. Außerdem verläuft in West-Ost-Richtung eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr mit einer Bauhöhenbeschränkung von 20,0 Meter.

Auf der Grundlage dieser Darstellungen wird der Bebauungsplan "Am Herderplatz" aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden räumlichen und funktionellen Verflechtungen sind mit der Planungskonzeption berücksichtigt. Die mit dem Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, da diese Festsetzung der Sicherung vorhandener Grünbestände dient und wesentlich im Zusammenhang mit den angrenzenden Baugebieten steht.

2.2 Ortsgesetz und Bebauungsplan von 1907

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Herderplatz" und darüber hinaus wurde bereits im Jahre 1907 der Bebauungsplan Leipzig Connewitz - Alter Ortsteil (Nr. 41 des Gesamtplanes) aufgestellt. Dieser sah mit Ausnahme des Bereiches südlich der Herderstraße eine Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise vor.

Nach Prüfung der rechtlichen Wirksamkeit stellt das Ortsgesetz und der Bebauungsplan von 1907 aufgrund der ehemaligen Rechtslage der DDR heute kein geltendes Ortsrecht mehr dar. Der historische Bebauungsplan ist somit für das vorliegende Aufstellungsverfahren ohne rechtliche Bedeutung.

2.3 § 34 BauGB

Das Plangebiet wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Auf dieser Grundlage wurden bereits verschiedene bauordnungsrechtliche Verfahren entschieden. Dazu gehören die Erteilung von Abbruchgenehmigungen für die Bebauung der Flurstücke 253 und 254. Weiterhin wurden die

Wohnanlage "Goldene Krone" mit 62 Wohnungen und Tiefgarage (Flurstück 1619), der Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage südlich des Spielplatzes "Am Herderplatz" (Flurstück 267 a) sowie eine Seniorenwohnanlage für 114 altengerechte Wohneinheiten mit kleiner Ladenzone und Tiefgarage (Flurstücke 261, 262 und 263) genehmigt.

Die bauordnungsrechtlichen Bescheide erfolgten in Übereinstimmung mit den angestrebten Sanierungszielen.

2.4 Sanierungsrecht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 14.11.1990 gem. § 142 (1) und (3) BauGB die Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Leipzig / Connewitz - Biedermannstraße beschlossen. Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Neben dem allgemeinen Städtebaurecht ist damit für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes auch das besondere Städtebaurecht der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164 BauGB) anzuwenden.

Am 24.02.1999 beschloss der Rat der Stadt Leipzig die Fortschreibung und Konkretisierung des Sanierungskonzeptes – Leipzig "Connewitz- Biedermannstraße" (Beschluss - Nr. BF / RB - 1513 / 99). Da die Bearbeitung der Fortschreibung und Konkretisierung des Sanierungskonzeptes zeitlich parallel mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte, konnten die jeweiligen Ziele und Inhalte aufeinander abgestimmt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen daher den Vorgaben der Fortschreibung und Konkretisierung des Sanierungskonzeptes, dessen Ziele im Sanierungszielplan dargestellt sind.

2.5 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat weiterhin in ihrer Sitzung am 18.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Connewitz/Biedermannstraße" beschlossen (Beschluss-Nr.302 / 91).

Der seinerzeit vorgesehene Geltungsbereich erstreckte sich auf das Gesamtgebiet zwischen der Wolfgang-Heinze-Straße, der Bornaischen Straße und der Meusdorfer Straße. Es ist inzwischen vorgesehen, die erforderlichen planungsrechtlichen Verfahren für Teilbereiche im Sanierungsgebiet gesondert durchzuführen, um flexibler und schneller auf die kleinteiligen Planungsprobleme und Investorenabsichten eingehen zu können. Im weiteren Verfahren werden die erforderlichen Beschlüsse zur Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches und die Umstellung auf Teilbebauungspläne vorgenommen.

Mit der Aufstellung des (Teil-) Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Am Herderplatz" wird dieser angestrebten Verfahrensweise Rechnung getragen.

Beteiligung der Bürger an der Planung

Da der Bebauungsplan aus den Inhalten des erarbeiteten Blockkonzeptes entwickelt, mit dem Sanierungsträger abgestimmt ist und die städtebaulichen Ziele in den öffentlichen Bürgeranhörungen zu den Genehmigungsverfahren:

Wohnanlage-EUKIA / Biedermannstraße Nr. 32

und Seniorenpark / Biedermannstraße 40 – Hermannstraße 23

vorgestellt wurden, hatten die Bürger bereits frühzeitig Gelegenheit zu den Grundzügen der Planung Stellung zu nehmen. Gemäß § 3 (1), Nr. 2 BauGB wird daher von der sonst nach § 3 (1) BauGB notwendigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in den Monaten Juni, Juli und August 1997 durchgeführt. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Bedenken wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und überwiegend berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Nach der Einarbeitung der Abwägungsergebnisse und der vorliegenden Fachgutachten in den Bebauungsplanentwurf wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (gem. § 3 (2) BauGB) in der Zeit vom 14.04.1999 bis zum 11.05.1999 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Für die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Im Ergebnis ergaben sich keine Planänderungen, so daß nun der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans Nr. 3.1 "Am Herderplatz" gemäß § 10 BauGB vorgesehen ist.

3. Gesamtstädtische Planungen, Fachplanungen und Einzelbauvorhaben

3.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren der Stadt Leipzig soll das Connewitzer Kreuz als Stadtteilzentrum der C-Kategorie erhalten und ausgebaut werden. Das Connewitzer Kreuz mit seinen Flächenpotentialen weist die funktionelle Vielfalt eines Handels-, Wissenschafts-, Verwaltungs- und Medienstandortes auf. Die urbanen Qualitäten sollen durch gastronomische sowie Kultureinrichtungen verstärkt werden.

Die Entwicklungsrichtungen für das Stadtteilzentrum liegen im Norden des Connewitzer Kreuzes sowie stadtauswärts vor allem in der Bornaischen Straße mit ihrer bereits vorhandenen Ladenzone. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums, so dass alle notwendigen Versorgungseinrichtungen in Fußwegeentfernung erreichbar sind.

3.2 Städtebaulicher Rahmenplan "Connewitzer Kreuz und Umgebung" (1994)

Der Rahmenplan Connewitzer Kreuz und Umgebung wurde 1994 durch das Büro für Urbane Projekte im Auftrag des Stadtplanungsamtes Leipzig bearbeitet. Er verstand sich grundsätzlich als Zusammenfassung seinerzeit bereits vorliegender Planungen zur weiteren Abstimmung der Stadtteilentwicklung und sollte damit sowohl die aktuelle Situation aufzeigen als auch stadtentwicklungsplanerische Aussagen in bezug auf den Leipziger Süden integrieren.

Der Rahmenplan enthält für den Block 3 die folgenden Darstellungen:

Bebauungs- und Nutzungskonzept:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit im Blockinnenbereich liegender Grünfläche (Zweckbestimmung: öffentlicher Park oder Grünanlage)
- Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: soziale Einrichtung, Kindergarten) nördlich dieser Grünfläche
- Der nordwestliche Teilbereich dieser Gemeinbedarfsfläche ist mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.
- Öffentliche Fußwegeverbindungen zur Erschließung der Grünfläche im Blockinnenbereich, von Süden (von der Hermannstraße), Osten (von der Biedermannstraße) und Norden (vom

Herderplatz)

Gestaltungs- und Grünkonzept:

- Weitgehende Wiederherstellung der Blockrandbebauung und ins Blockinnere führende Wohnbebauung im Westen und Norden
- Private und grundstücksbezogene Grünflächen

Verkehrsstruktur

- Hauptverkehrsstraße (Wolfgang-Heinze-Straße)
- Sammelstraße (Biedermannstraße)
- Anliegerstraßen mit maßgeblicher Erschließungsfunktion (Herder- und Hermannstraße)

Ruhender Verkehr

- Tiefgaragen im Zusammenhang mit Neubauten (nördliche und östliche Blockrandbebauung)
- Stellplätze im Straßenraum:
 - Längsparker entlang der Wolfgang-Heinze- und der Hermannstraße
 - Querparker in der Herderstraße, der Biedermannstraße sowie entlang der Blockrandöffnung an der Wolfgang-Heinze-Straße
 - Parkplätze im Blockinnenbereich (im Südosten des Blockes)

3.3 Blockkonzept Block 3

Das Blockkonzept Block 3 wurde im Juni 1996 von dem Büro für Urbane Projekte im Auftrag der Deutschen Stadtentwicklungsgesellschaft mbH in Varianten erarbeitet. Es ergänzt und erweitert die Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes, indem es die dort bearbeiteten Planungsaussagen unter Berücksichtigung der Ziele der Stadt Leipzig und der Interessenlage von Eigentümern und Investoren präzisiert.

Die wesentlichen Ziele des Blockkonzeptes bestehen in der Wiederbelebung des Wohnquartiers, der Aufwertung des Wohnumfeldes, der Sicherung der Grünfläche und des Grünbestandes im Blockinnenbereich sowie deren Zugänglichkeit, der Verbesserung des Lärmschutzes für den innenliegenden Grünbereich und der Anlage wohngebietsverträglicher Anlagen für den ruhenden Verkehr. Mit der Sicherung der vorhandenen Grünfläche soll einer weiteren Erhöhung des im Stadtteil bestehenden Freiraumdefizites entgegengewirkt werden.

Das räumliche Konzept beinhaltet die weitgehende räumliche Schließung der Blockränder, auch gegenüber der nördlich angrenzenden Grünfläche "Am Herderplatz", die in der Vergangenheit mit der Herderschule Bestandteil des Baublockes war. Wesentliches Planungsziel ist weiterhin die Freihaltung der schützenswerten Bereiche der innenliegenden Grünfläche von zusätzlicher Bebauung. Eine größere Öffnung der Blockrandbebauung verbleibt an der Wolfgang-Heinze-Straße, eine kleinere Öffnung gewährleistet den Durchgang zum Spielplatz "Am Herderplatz". Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die inzwischen abgerissenen Gebäude der ehemaligen Brauerei reicht die geplante Bebauung an der Biedermannstraße relativ weit in den Blockinnenbereich hinein. An der Wolfgang-Heinze-Straße wird eine Investorenplanung (Anbau an die "Goldene Krone") aufgegriffen, die sich ebenfalls in den Blockinnenbereich hinein erstreckt und den Durchgang von der Wolfgang-Heinze-Straße zur innenliegenden Grünfläche baulich - räumlich fasst.

Eine Variante des Blockkonzeptes sieht hingegen auch an der Wolfgang-Heinze-Straße eine weitgehende Blockrandschließung vor.

Für das Nutzungskonzept steht eine schnelle Neubebauung der brachliegenden Grundstücke und der behutsame Ausbau der innenliegenden Grünfläche im Vordergrund. Neben dem Geschosswohnungsbau werden besondere Wohnformen für das Altenwohnen und das familienfreundliche Wohnen vorgesehen. Als Alternative wird ein Vorbehaltsstandort für eine Kindertagesstätte berücksichtigt.

Neben der Sicherung der Grünfläche im Blockinnenbereich enthält das Grünkonzept Vorschläge für die Entwicklung von "Grünflächen auf Zeit" für den Fall, dass sich die Realisierung der Neubebauung nicht in einem überschaubaren Zeitrahmen vollzieht.

Auf der Grundlage des Blockkonzeptes wurden die unter Pkt. 2.3 genannten Bauanträge unter Anwendung des sog. Leipziger Modells (Beratung in den politischen Gremien und Durchführung einer Bürgerinformation zum Bauvorhaben) genehmigt.

Der Bebauungsplan baut in den Grundzügen auf den Inhalten des Blockkonzeptes auf und konkretisiert die angestrebten Planungsziele. Für Teilbereiche werden mit dem Bebauungsplan jedoch aufgrund neuer Erkenntnisse und aktueller Entwicklungen vom Blockkonzept abweichende Lösungen festgesetzt.

4. Bestehende Situation

4.1 Historische Entwicklung

Der heutige Stadtteil Connewitz ist im siebten Jahrhundert südwestlich des Plangebietes als Dorf in Form einer Rundlinganlage gegründet worden. Später wuchs Connewitz mit einigen umliegenden Dörfern zusammen.

Die Ortserweiterung im größeren Umfang setzte ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts im wesentlichen nach Norden in Richtung Leipzig ein. Die Stadtgrenze verlief im Zuge der heutigen Richard-Lehmann-Straße. Zu diesem Zeitpunkt existierten bereits die W.-Heinze-Straße und die Biedermannstraße als alte Verbindungswege (ohne Randbebauung) zu den Nachbardörfern bzw. nach Leipzig.

Zwischen 1859 und 1871 entstand im Zuge der Entwicklung Connewitz zu einem großstädtischen Vorort mit dem Ausbau der Herder- und der Hermannstraße auch der Block 3. In der weiteren Entwicklung war der Block durch eine Mischstruktur aus wohn- und gewerblich genutzten Grundstücken sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.

Diese Nutzungsarten bestimmten die übergreifende Bedeutung des Blocks für den Stadtteil. Beispiele dafür sind die frühere Schule auf dem Herderplatz (1880 gebaut), die Ermisch's Brauerei an der Biedermannstraße (1875 gebaut) sowie die Gaststätte "Goldene Krone" (1871, 1931 neu erbaut).

Ein erster Einbruch in den Bestand erfolgte im 2. Weltkrieg mit der Zerstörung der Herderschule. 1988 wurde ein Sanierungskonzept für Connewitz verabschiedet, welches den großflächigen Abriss der alten Bausubstanz vorsah. Im Zuge dessen wurden wahrscheinlich auch einige Häuser in der Hermannstraße abgerissen. 1990 wurde dieses Programm gestoppt und das Areal Connewitz - Biedermannstraße gem. §142 (1) und (3) BauGB zum Sanierungsgebiet erklärt. Als jüngste Maßnahmen erfolgten 1994 die Neugestaltung des Herderplatzes als Spielplatz und 1996 der Abbruch der alten Brauerei.

4.2 Städtebauliche Situation

Die gegenwärtige städtebauliche Situation im Plangebiet wird wesentlich sowohl durch die vorhandenen Grün- und Brachflächen als auch durch bereits realisierte Neubauvorhaben, Fragmente gründerzeitlicher Bebauung und verbliebene gewerbliche Nutzungen geprägt. Zu den brachgefallenen Grundstücken gehören hauptsächlich die Baulücken an der Hermannstraße.

Als wesentliches Element der städtebaulichen Prägung ist die abnehmende bauliche Höhenentwicklung von der mindestens IV-geschossigen Bebauung an der Wolfgang-Heinze-Straße zu der II- und III-geschossigen Bebauung an der Hermann- und der Biedermannstraße noch ablesbar.

Die Betriebsflächen der beiden noch vorhandenen Gewerbebetriebe erstrecken sich bis in die Blockmitte und bedingen einen nicht nur unwesentlichen Störgrad für ihre Umgebung. Auf den Flächen befinden sich neben zwei kleineren Wohnhäusern hauptsächlich eingeschossige Gewerbebauten unterschiedlicher Erscheinung und in unterschiedlichem Bauzustand. Im Blockinnenbereich bestehen darüber hinaus zahlreiche Garagenbauten (z.T. verfallen) und weitere Nebengebäude in Leichtbauweise, die i.d.R. eingeschossig sind.

Der Gebäudebestand im Verlauf der Blockrandbebauung weist ausschließlich geneigte Dächer (Sattel- oder Mansarddach) auf, die innenliegenden Nebengebäude dagegen vielfach Flachdächer.

Im Plangebiet ist zum Teil eine Unterschreitung der heute nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) einzuhaltenden Abstandsflächen festzustellen. Insbesondere überlagern sich die erforderlichen Abstandsflächen bei der gegenüberliegenden Bebauung an der Hermannstraße.

Die noch vorhandene Bebauung lässt auf eine ursprünglich durchgehend geschlossene Bauweise schließen, da der überwiegende Gebäudebestand eine Grenzbebauung aufweist.

Die GRZ der heute noch bebauten Grundstücke bewegt sich bei Beschränkung der Berechnungen auf die Hauptgebäude zwischen 0,3 (30% des Grundstückes überbaut) und 0,7 (70% des Grundstückes überbaut).

4.3 Ökologische Zustandserfassung

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer der Grünordnungsplan erarbeitet. Die wesentlichen Punkte der darin enthaltenen "ökologischen Zustandserfassung" können wie folgt zusammengefasst werden:

Klima

Das Plangebiet liegt in Stadtrandlage. Ca. 500 m westlich ist der südliche Teil des Elster- und Pleiße-Auwaldes gelegen, der für das Ballungszentrum Leipzig das zentrale und großflächige Frischluftentstehungsgebiet darstellt. Durch die Nähe zum Auwald ist das Plangebiet vergleichsweise gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt.

Innerhalb der Plangebietsgrenzen ist in einer Geländesenke ein größerer Gehölzbestand gelegen, der innerhalb des dicht bebauten näheren Umfeldes als eine lokal bedeutsame Frischluft- und Sauerstoffproduktionsfläche fungiert. Durch Beschattung bodennaher Luftschichten und durch Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung (Photosynthese) senken diese Gehölzbestände die Lufttemperaturen um mehrere Grad Celsius. Sie besitzen luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung.

Die vegetationsfreien Ruderalflächen im Osten des Plangebietes zeichnen sich durch eine starke Aufheizung an sonnigen Tagen und eine starke nächtliche Abkühlung (ungehinderte Wärmeabstrahlung) aus.

Vollversiegelte Flächen (z.B. Gebäude, Straßen, Parkflächen) sind als Beeinträchtigung der natürlichen klimatischen Gegebenheiten zu betrachten. Neben Schadstoff- und Wärmeemissionen kommt es zur Aufheizung von versiegelten Flächen und Hauswänden, die die gespeicherte Wärme nachts abgeben (Bildung von Wärmeinseln).

Bezüglich der Lufthygiene ist auf die westlich des Plangebietes verlaufende, stark befahrende Bundesstraße 2 (B 2) aber auch auf die Wolfgang-Heinze-Straße zu verweisen, die sich mit Lärm- und Schadstoffemissionen (insbesondere bei Inversionswetterlagen, z.B. Smogbildung im Winter, hohe bodennahe Ozonwerte im Sommer) negativ auf die Lufthygiene auswirken. Die Entstehung weiterer Emissionsquellen ist zu vermeiden, besonders in Hinblick auf die zu erwartende Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs.

Relief

An der südöstlichen Plangebietsgrenze bildet eine lokale Erhöhung mit 122 m ü. NN die höchste Lage, nach Westen fällt das Gelände sanft zur Pleißeau ab und erreicht seine niedrigsten Lagen im westlichen Bereich mit 112 m ü. NN.

Markante Geländekanten (ca. 4 m hoch) umgrenzen im Norden und Süden eine flächige Vertiefung (ca. 50 x 100 m) im Inneren des Plangebietes.

Boden und Bodenbelastung

Im Plangebiet sind die natürlichen Bodeneigenschaften anthropogen überprägt bzw. zerstört (Durchmischung mit Fremdmaterial, intensive Bodenbearbeitung, Bodenverdichtung und -abtrag sowie Flächenversiegelung). Die ökologischen Bodenfunktionen sind dadurch stark eingeschränkt. Es werden desweiteren diejenigen Standorte des Plangebietes erwähnt, die im Altlastenkataster der Stadt Leipzig als Altlastenverdachtsflächen geführt werden und es wird darauf hingewiesen, dass bereits entsprechende orientierende Untersuchungen beauftragt wurden (siehe auch Pkt. 4.6 der Begründung).

Vegetationssituation

Insbesondere innerhalb der flächigen Vertiefung im Zentrum des Geltungsbereiches bilden zahlreiche Großbäume eine "grüne Mitte" im Plangebiet. Hervorgehoben wird die zweistämmige Feldulme auf dem Grundstück Wolfgang-Heinze-Straße 31 (dieser Baum wird zukünftig den Status eines Naturdenkmales erhalten) und der dichte Baumbestand (verschiedene Laubgehölze und Obstbäume) im Bereich der Böschung.

Der relativ geringe Versiegelungsgrad und der vielfältige Gehölzbestand im Inneren des Plangebietes bewirken eine hohe Struktur- und Artenvielfalt, die den besonderen ökologischen Wert des Viertels ausmachen und über die Plangeietsgrenzen hinaus wirken.

Tiere

Die zoologische Zustandserfassung kann nur als Einschätzung formuliert werden. Aufgrund der Nähe zum Leipziger Auwald stellt das Plangebiet aufgrund seiner beschriebenen Vegetationssituation für mobile (überwiegend flugaktive) Tiergruppen eine wertvolle, stadtnahe Lebensraumfläche (Nahrung, z.T. Reproduktion) dar. Im Plangebiet selbst ist jedoch von keinen überregional bedeutsamen Tierarten-Vorkommen bzw. -Populationen auszugehen.

Landschaftsbild und Erholung

Die "grüne Mitte" des Plangeiets hat über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin-

ausgehende Bedeutung.

Die abschirmende Wirkung der Bebauung an der Wolfgang-Heinze-Straße, die Lage in einer flächigen Geländevertiefung und der vitale Großbaumbestand bilden einen geschützten, weitgehend lärmfreien Raum. Zugang bietet zur Zeit jedoch nur ein Fußweg von der Wolfgang-Heinze-Straße, der aber keine Fortführung findet.

4.4 Infrastrukturelle Situation

4.4.1 Verkehr

Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die umgebenden Straßen gesichert. Zwei Grundstücke (Fl.-Stke. 264 und 265) im Blockinneren haben jedoch nur über Nachbargrundstücke Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Die Wolfgang-Heinze-Straße ist Bestandteil des Straßenhauptnetzes und stellt die Verbindung zur B 2 her. Die Biedermannstraße weist neben der Erschließungsfunktion auch den Charakter einer quartiersbezogenen Sammelstraße auf. Die Hermannstraße ist als Anliegerstraße zu bewerten.

Fuß- und Radwege

Fußwege sind am Verlauf der Erschließungsstraßen vorhanden, über den Herderplatz führt ein separater Fußweg. Der Block selbst zeigt zwar Ansätze einer Durchwegung, ist aber rechtlich als von außen abgeschlossener Bereich zu sehen. Eigenständige Radwege sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden.

Ruhender Verkehr

Durch den Gebäudeleerstand in der Hermannstraße sowie die vielen brachgefallenen Grundstücksflächen besteht derzeit im Plangebiet nur ein geringer Parkdruck. Nur in Ausnahmen stehen jedoch auf den bebauten Grundstücken selber auch die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung.

ÖPNV

Durch die W.-Heinze-Straße verläuft eine Nord-Süd-Straßenbahntrasse zwischen Markkleeberg West und dem Hauptbahnhof. Diese Trasse wird tagsüber von der Straßenbahnlinie 28 und nachts von der Straßenbahnlinie 58 der Leipziger Verkehrsbetriebe befahren. Die nächstgelegene Haltestelle heißt "Mathildenstraße" und liegt auf der Höhe des Herderplatzes.

Im näheren Einzugsbereich des Plangebietes verlaufen weitere Straßenbahnlinien durch die Bornaische-Straße (östlich des Plangebietes). Dabei handelt es sich um die Linien 11E, 11, 22, und 24, die bis auf die Linie 22 (R.-Lehmann-Str. – Alte Messe – Reudnitz - Thekla) ebenfalls Verbindungen zum Leipziger Stadtzentrum herstellen. Die nächstgelegene Haltestelle dieser Linien befindet sich in der Bornaischen Straße zwischen der Stockartstraße und der Pfeffinger Straße.

Das Plangebiet ist damit über öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation kann weitgehend auf die bestehenden Netzstrukturen des Plangebietes oder des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen werden.

Entsprechend der Angaben der Stadtwerke Leipzig ist für die Versorgung der Neubebauung mit Elektroenergie die Errichtung einer Ortsnetzstation im Bereich der Hermannstraße notwendig. Die notwendige Versorgungsfläche für diese Station wird entsprechend der Standortvorschläge der Stadtwerke Leipzig im Bebauungsplan festgesetzt.

Inwiefern darüber hinaus in einigen Fällen Netzerweiterungen oder -verstärkungen erforderlich

werden, kann in nachfolgenden Planverfahren geprüft werden.

4.5 Verkehrslärmimmissionen

Ausgehend von den bestehenden Kfz- bzw. Straßenbahnverkehrsbelastungen an den Grenzen des Plangebietes wurde vom Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig im April 1997 eine Verkehrslärmstudie erarbeitet. Hierbei wurden die Schallbeurteilungspegel und die daraus abgeleiteten erforderlichen Fensterschallschutzklassen (SSK) für die mögliche Neubebauung ermittelt. Die Schallbeurteilungspegel und die daraus resultierenden erforderlichen Fensterschallschutzklassen für die jeweiligen Straßenabschnitte stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Straße	Beurteilungspegel L_m in dB (A)		Erforderliche Fensterschallschutzklasse (SSK)
	tags	nachts	
Herderstr. / Herderplatz	52	43	1
Hermannstraße	62	52	2
Biedermannstraße	64	54	2
W.-Heinze-Str.	69	59	3

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes "Am Herderplatz" werden insgesamt 8 Einzeldenkmale in der offenen Denkmalliste der Stadt Leipzig geführt. Dieses sind die Gebäude Hermannstraße 1a (Küchentrakt der "Goldenen Krone") 9, 11 (mit Hinterhaus) und 21, Biedermannstraße 30, sowie die Gebäude W.-Heinze-Straße 35 und das Eckgebäude W.-Heinze-Straße 37 - 39.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in privatem Einzeleigentum. Das Grundstück an der Wolfgang-Heinze-Straße, südlich des Herderplatzes (Fl.-Stk. 267) sowie der überwiegende Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche steht im Eigentum der Stadt Leipzig. Der größte Teil der Grundstücke bildet relativ große zusammenhängende Eigentumsflächen, für die bereits mit den oben genannten Bauvorhaben konkrete Entwicklungsvorstellungen seitens der Eigentümer oder der Projektentwickler bestehen. Besonders kleinteilige Grundstücksverhältnisse sind an der Hermannstraße zu berücksichtigen.

5. Planungsanlass und Sanierungsziele

5.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Herderplatz" werden die mit der Sanierungssatzung angestrebten Entwicklungsziele für den Block planungsrechtlich gesichert. Dies sollte bisher im Zuge freiwilliger Vereinbarungen mit Investoren im Zusammenhang mit bauord-

nungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sichergestellt werden. Trotz erteilter Baugenehmigungen besteht jedoch keine abschließende Klarheit hinsichtlich der Realisierung der Bauvorhaben. Mit der Umsetzung der angestrebten Planungsziele sind Auswirkungen auf andere, derzeit nicht in bauordnungsrechtliche Verfahren eingebundene Grundstücke zu erwarten, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur sachgerechten Abwägung der Ziele und Auswirkungen der Sanierungskonzeption die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes weist dabei eine relative Dringlichkeit auf, um die mit den genehmigten Bauvorhaben verbundene Investitionsbereitschaft zu unterstützen und durch eine planungsrechtlich gesicherte Entwicklungsperspektive weitere Investitionen zu erleichtern bzw. anzustoßen.

5.2 Wesentliche Sanierungsziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Aufbauend auf den Sanierungszielen besteht die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes in der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes zur Behebung der städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel. Hierbei steht die Stützung und Stärkung der stadteilzenturnahen Wohnfunktion im Rahmen einer städtebaulich klaren Gebietsprägung sowie die Verbesserung der Wohnumfeldsituation mit blockübergreifender Bedeutung im Vordergrund. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen damit als Grundlage für die städtebaulich auch über das Plangebiet hinaus wirksame Stadtreparatur durch die Wiederherstellung des Baublockes. Durch die Stärkung der Wohnfunktion soll die angestrebte Auslagerung bzw. Aufgabe der bisher noch vorhandenen störenden Gewerbebetriebe erleichtert werden.

Als Einzelziele stehen im Vordergrund:

- Städtebauliche Attraktivierung des Plangebietes durch Stützung und Stärkung der Wohnfunktion und planungsrechtliche Sicherung baulicher Entwicklungen
- Schließung der Baulücken und Blockränder
- Planungsrechtliche Sicherung der Blockinnenfläche als öffentliche Grünfläche sowie deren Zuwegung durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit als wesentliche Maßnahme der Wohnumfeldverbesserung mit blockübergreifender Bedeutung
- Schaffung von Anreizen zur Aufgabe der noch bestehenden störenden Gewerbebetriebe durch Festsetzungen, die eine neue Wohnbebauung ermöglichen
- Planungsrechtliche Vorgaben als Grundlage für Investitionen zur Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und der erhaltenswerten Bausubstanz
- Sicherung eines gestalterischen Mindeststandards für die Bebauung und die privaten Grundstücksflächen

Als Auswirkungen sind dabei zu erwarten:

- Gegebenenfalls erforderliche Investitionen zur Erneuerung bzw. Ergänzung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Versorgungsträger
- Gegebenenfalls Grundstücks- und Gebäudeerwerb zur Umsetzung der Sanierungsziele

■ Gegebenenfalls Aufgabe der Gewerbebetriebe zugunsten möglicher Wohnbebauung

Weitere Auswirkungen können sich darüber hinaus im weiteren Verfahren ergeben.

Bei der Auflistung der möglichen Auswirkungen wird deutlich, dass diese nur unwesentliche Folgen für das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete haben. Die wesentliche Vorprägung des Plangebietes wird hinsichtlich ihrer baulich-räumlichen Gestalt sowie der vorherrschenden Wohnfunktion lediglich planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Obwohl keine planungsrechtliche Bestätigung der vorhandenen störenden Gewerbebetriebe erfolgt, sind die Belange der Eigentümer dieser Grundstücke ebenfalls berücksichtigt, da auch die mögliche neue Wohnbebauung eine rentierliche Nutzung der Grundstücke gewährleistet.

6. Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung

Die Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung spiegeln die konkretisierten Sanierungsziele wider. Es werden die Schwerpunkte der städtebaulichen Neuordnung und der Sicherung des baulichen Stadtraumes sowie die Grundzüge der Erschließungskonzeption festgelegt. Die vorgeschlagene Erschließungskonzeption baut auf den Ergebnissen des Blockkonzeptes auf.

Trotz des relativ geringen Bestandes an Wohn- und Gewerbebebauung ist das Plangebiet in seiner baulich-räumlichen Ausformung städtebaulich weitgehend vorgeprägt. Eine wesentliche Aufgabe der städtebaulichen Planung besteht daher in der gestalterischen und funktionalen Integration der möglichen Neubebauung sowie der Grünfläche in das Gesamtkonzept im Rahmen der insgesamt im Sanierungsgebiet "Biedermannstraße" angestrebten Stadtreparatur.

Die Entwicklung der geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet und die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch die Sicherung der Grünfläche im Blockinnenbereich ist wesentlich von der angestrebten Aufgabe der beiden noch vorhandenen störenden Gewerbebetriebe abhängig.

Neben einer weitgehenden Schließung der Blockrandbebauung besteht im Norden des Plangebietes die Möglichkeit, den Übergang vom Herderplatz zur Grünfläche im Blockinnenbereich städtebaulich-räumlich zu fassen.

6.1. Bebauung

Im Rahmen der angestrebten Stadtreparatur erfolgt, entsprechend der Vorzugsvariante des Blockkonzeptes, eine weitgehende Schließung der Blockränder im Westen (entlang der Wolfgang-Heinze-Straße), im Osten (entlang der Biedermannstraße) und im Süden (entlang der Hermannstraße).

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die städtebaulich-räumliche Fassung zwischen der öffentlichen Grünfläche des Blockinnenbereiches und der öffentlichen Grünfläche des Herderplatzes mit einer offenen Bauweise.

6.2 Nutzung

Der Schwerpunkt des Nutzungskonzeptes für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes liegt in der Stärkung der Wohnfunktion. Die Qualitäten des Wohnstandortes werden durch die Nähe zum Stadtteilzentrum, die guten ÖPNV-Anbindungen sowie die Durchgrünung des Blockinnenbereiches wesentlich mitbestimmt. Im Plangebiet sind in derzeit ca. 65 Wohnungen

bewohnt; 114 Wohneinheiten eines Neubauvorhabens sind bezugsfertig bzw. befinden sich mittlerweile in Bezug. In Folge von Sanierungsmaßnahmen können ca. 25 weitere Wohnungen reaktiviert werden. Die angestrebte Neubebauung ermöglicht derzeit noch ca. 40 neue Wohneinheiten.

Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen nehmen im Plangebiet eine untergeordnete Funktion ein. Neben der historischen Gaststätte "Goldene Krone" ist im Zusammenhang mit der Neubebauung die Entstehung kleinerer Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen in der Erdgeschosszone möglich.

Das städtebauliche Konzept setzt die Auslagerung der beiden noch vorhandenen störenden Gewerbebetriebe voraus.

6.3 Erschließung

Individualverkehr -IV-

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen sowie den geplanten Wohnweg im Norden des Geltungsbereich gewährleistet.

Obwohl das Flurstück 264 nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt, ist auch dessen Erschließung gesichert. Die Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben Seniorenwohnpark (Baugenehmigung vom 12.07.1996) enthält unter Pkt. 3.5 die Bedingung, dass die Zufahrt des Flurstückes 264 über das zum Bauvorhaben zugehörige Flurstück 263 gewährleistet sein muss.

Die Erschließung der möglichen Neubebauung im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt von der Wolfgang-Heinze-Straße über eine verkehrsberuhigte, öffentlich gewidmete Erschließungsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich), die in einem großzügig gestalteten Wendeplatz endet.

Ausgehend von diesem Wendeplatz werden über einen kurzen Stichweg in südliche Richtung die zwei Baufenster nördlich der Grünfläche erschlossen.

Die Erschließungssituation des Flurstücks 265 wird dadurch ebenfalls wesentlich verbessert.

Fuß- und Radverkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit) sollen das beabsichtigte Ziel einer Quermöglichkeit bzw. fußläufigen Erreichbarkeit des Blockinnenbereichs planungsrechtlich vorbereiten. Damit wird ein wesentliches Sanierungsziel umgesetzt, indem dieser im Sanierungsgebiet einmalige und stark durchgrünte Blockinnenbereich für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird.

Ruhender Verkehr

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet liegt in der verträglichen Integration ausreichender Stellplatzangebote. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die die Errichtung von offenen Stellplätzen in den jeweiligen Hofbereichen einschränken. Der Stellplatznachweis kann, neben der Möglichkeit die Stellplätze in die jeweiligen Gebäude zu integrieren, auch in Tiefgaragen erfolgen.

6.4 Grünordnung

Der Schwerpunkt der Grünordnung im Plangebiet liegt auf dem Erhalt der innenliegenden Grünfläche und des vorhandenen Vegetationsbestandes und der Sicherung der Zugänglichkeit. Die Konzeption der Bebauung berücksichtigt weitgehend den Erhalt der vorhandenen Bäume.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die vorhandene Nutzungsstruktur und der Nähe des Plangebietes zum Stadtteilzentrum werden die Baugebiete insgesamt als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dies entspricht den wesentlichen, bisher formulierten Zielen der Stadtteilentwicklung zur vorrangigen Stützung und Stärkung der Wohnfunktion. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass sich in den Baugebieten auch zusätzliche, ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen etablieren können. Dem selben Ziel dient die Festsetzung, dass die sonst nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung allgemein zulässig sind.

Das Nutzungsspektrum wird andererseits dadurch eingeschränkt, dass die gem. BauNVO in einem WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplan werden. Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe, der Vermeidung zusätzlicher Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr und ermöglicht die Ausbildung einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung im Plangebiet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden differenziert unter Berücksichtigung der kleinräumigen Gebietsprägungen vorgenommen. Neben der Festsetzung der geschlossenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche bestätigt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung den Bestand. Aufgrund der größtenteils großzügigen Grundstücksverhältnisse können die angestrebten Bauvorhaben weitgehend im Rahmen der für allgemeine Wohngebiete (WA) empfohlenen Höchstwerte der BauNVO realisiert werden.

Für die Bebauung des kleinteilig parzellierten mittleren Bereiches der Hermannstraße, für den ebenfalls die Möglichkeit einer raumfassenden Blockrandbebauung gesichert wird, ist eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich. Dadurch wird die vorhandene Gebietsprägung einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung bestätigt und innerhalb des Plangebietes weiterentwickelt. Die Obergrenzen für die Grundflächenzahl werden für diese Bereiche auf 0,6 und für die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt (WA 3).

Da jedoch auch mit diesen erhöhten GRZ- und GFZ- Werten nicht in jedem Fall eine adäquate Bebauung ermöglicht wird, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe (z.B. bei Eckgrundstücken) vorliegen und dabei die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend berücksichtigt sind.

Um bzgl. der baulichen Höhenentwicklung einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der möglichen IV-geschossigen Bebauung an der Biedermannstraße (WA 1) und der II-geschossigen Bebauung im mittleren Bereich der Hermannstraße (WA 3) gewährleisten zu können, wird für das allgemeine Wohngebiet WA 7 (Flurstück Nr. 260) eine maximal III-geschossige Bebauung festgesetzt, welche auch dem dort bestehenden Gebäude entspricht. Aus dieser maximalen Anzahl der III Vollgeschosse resultiert die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der GFZ von 1,8.

Durch die genannten Überschreitungen der GRZ / GFZ werden die Einschränkungen, die durch den Erhalt der Grünfläche (Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Blockinnenbereich) entstehen, kompensiert und städtebaulich verträgliche Übergänge sichergestellt.

Für die Bebauung in den Baugebieten WA 2 und WA 6 wird jedoch eine geringere GRZ / GFZ festgesetzt (0,2 / 0,4 bzw. 0,3 / 0,6), um den Versiegelungsgrad im Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche in der Blockmitte niedrig zu halten und um mit einer maßvollen städtebaulichen Dichte dem Charakter des Blockinnenbereiches Rechnung zu tragen.

Die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse beträgt entlang der Straßen im Plangebiet in der Regel III - IV Geschosse. Eine Betonung durch bis zu V -geschossige Gebäude erfolgt entlang der W. - Heinze - Straße. Die Begrenzung auf II bzw. III Vollgeschosse in der Hermannstraße erfolgt dagegen aufgrund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse, des historischen Kontextes bzw. des Zieles, verträgliche und fließende baulich - räumliche Übergänge zu schaffen. Mit dieser Festsetzung wird auch die städtebauliche Prägung des Gesamtgebietes aufgenommen. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung der Traufhöhe $TH_{max} = 11,0$ m über der Oberkante der Fahrbahn im Bereich der Biedermannstraße (WA 1).

Für die Einzelhäuser im Blockinnenbereich wird eine maximal II -geschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird eine verträgliche Abstufung der baulichen Höhe in Richtung der im Blockinnenbereich liegenden Grünfläche angestrebt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird grundsätzlich die Festschreibung einer straßen- und wegebegleitenden Blockrandbebauung angestrebt. Eine Tiefe der überbaubaren Flächen von überwiegend 12,0 bis 14,0 m wird dabei als ausreichender Spielraum auch für individuelle Baukörper angesehen.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung des historisch geprägten baulich-räumlichen Erscheinungsbildes im Stadtteil wird die Firstrichtung parallel zur Straße und weitgehend eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Diese ist im mittleren Bereich der Hermannstraße an zwei Stellen unterbrochen, um einerseits die fußläufige Erschließung der Grünfläche im Blockinnenbereich aus Richtung Süden zu gewährleisten und andererseits die aus bauordnungsrechtlichen Gründen notwendigen Abstandsflächen auch planungsrechtlich zu sichern.

Die Ausnahme bildet auch hier die vorgesehene Einzelhausbebauung des nordwestlichen Blockrandes am Herderplatz (WA 5) sowie die zwei Baugebiete (WA 2 und WA 6) im nördlichen Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche in der Blockmitte. Einerseits entsteht so ein verträglicherer Übergang zur Grünfläche im Blockinnenbereich, andererseits besteht die Möglichkeit einer baulich-räumlich gefassten Verbindung zwischen der Grünfläche "Herderplatz" und dem Blockinnenbereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an den Straßenbegrenzungslinien überwiegend durch Baulinien festgesetzt, um eine geschlossene, unmittelbare Straßenrandbebauung zu ermöglichen.

Eine Ausnahme bilden die überbaubaren Grundstücksflächen im mittleren Bereich der Hermannstraße (WA 3), die entlang der Straßenbegrenzungslinien durch Baugrenzen festgesetzt werden, um (bei geschlossener Bauweise) hier alternativ auch die Errichtung von etwas zurückgesetzten Stadthäusern mit Vorgärten entlang der Hermannstraße zu ermöglichen.

Weitere Ausnahmen bilden die überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes (Baugebiete südlich des Herderplatzes) sowie diejenigen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 6 (mögliche Punkthausbebauung auf den Flurstücken 265 und 266). Hier wird die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche zu allen Seiten durch Baugrenzen abgeschlossen. Hierdurch wird einerseits der besonderen städtebaulichen Situation (südlicher Abschluss des Herderplatzes) Rechnung getragen, andererseits werden flexible Gebäudestellungen innerhalb der festgesetzten Baufenster ermöglicht.

Die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt grundsätzlich durch Baugrenzen, um flexible Gebäudetiefen zu ermöglichen.

7.3 Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch neu zu errichtende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) und zum Schutz wertvollen Baumbestandes werden Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen für die Baugebiete gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dennoch den notwendigen Stellplatznachweis gemäß Sächsischer Bauordnung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5), dass Tiefgaragen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Um stärkere Geländeerhöhungen auszuschließen und eine Begrünung der Hofbereiche zu ermöglichen, ist diese Zulässigkeit jedoch an die Bedingung geknüpft, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Anlage mit Bodenmaterial oder Substrat in einer Mindestschicht von 0,8 m, in Bereichen mit Baumpflanzungen von 1,5 m überdeckt wird und samt dieser Überdeckung die bestehende Geländehöhe nicht überschreitet.

Gemäß derselben Rechtsgrundlage sind die aufgeführten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn diese Anlagen je Baugrundstück eine Grundfläche von 20 m² und eine maximalen Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Mit dieser Regelung werden ausreichende Spielräume für eine flexible Nutzung und Bebauung der Grundstücke gewährleistet und gleichzeitig im Sinne des Bodenschutzes einer zusätzlichen Versiegelung der Baugrundstücke enge Grenzen gesetzt.

7.4 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die geplante Erschließung im nördlichen Geltungsbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hierdurch wird die Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Straßenraumes gestärkt und eine Integration in das Wohnumfeld ermöglicht, die wiederum dem Ziel "Städtebauliche Attraktivierung des Plangebietes durch Stützung und Stärkung der Wohnfunktion" dient.

7.5 Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Grünordnungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Seine wesentlichen Inhalte wurden – soweit sie mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar sind – in den Bebauungsplan übernommen.

Grünfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wirkt der weiteren Erhöhung des im gesamten Saniierungsgebiet inklusive seines Umfeldes bereits zu verzeichnenden Grünflächendefizit entgegen. Im Zusammenhang mit der nördlich anschließenden Grünfläche "Herderplatz" bietet die planungsrechtliche Sicherung der Grünflächen die Chance, eine zusammenhängende Grünstruktur (ausgehend von Connewitzer Holz, über Teich-, Brand- und Mathildenstraße bis zum

Wiedebachplatz) aufzubauen.

Desweiteren wird damit konsequent die Umsetzung der in Pkt. 5.2 genannten wesentlichen Sanierungsziele "Planungsrechtliche Sicherung der Blockinnenfläche als Grünfläche" und "Beseitigung ungenutzter Nebengebäude, Erhöhung der Wohnqualität durch Steigerung der Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich" verfolgt.

Die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit erfolgt durch die Festsetzung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und ist dadurch begründet, dass der Block 3 nicht nur hinsichtlich seiner eigenen städtebaulichen Neuordnung betrachtet werden darf. Vielmehr muss dabei auch der städtebauliche Gesamtzusammenhang des Sanierungsgebietes berücksichtigt werden.

In diesem Sinne sind die Festsetzungen "öffentliche Grünfläche" und "Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit" vor allem mit einer verbesserten Erreichbarkeit des neugestalteten Herderplatzes aus Richtung Süden sowie der Schaffung einer fußläufigen Durchquerungsmöglichkeit des Blockes, die eine Verbindung zwischen der Stockartstraße im Osten und der Basedowstraße im Westen schafft, ausreichend begründet.

Erhalt des Baum- und Strauchbestandes

Neben der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen ist der wesentliche Bewuchs des Blockinnenbereichs (großkroniger Laubbaumbestand, Sträucher und Hecken) als zu erhalten festgesetzt, um die für den Block 3 typische "Grüne Mitte" zu erhalten, welche durch den Großbaumbestand geprägt ist. Des weiteren wird damit das Ziel "Erhöhung der Wohnqualität durch Steigerung der Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich" konsequent weiter verfolgt. Aber auch außerhalb dieser "Grünen Mitte" wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes der weitgehende Erhalt des wesentlichen Baumbestandes angestrebt.

So wird z.B. zur Erhaltung der beiden Laubbäume an der Wolfgang-Heinze-Straße ein Rücksprung in der Gebäudeflucht vorgesehen, der zugleich eine städtebauliche Betonung des Durchganges zur innenliegenden Grünfläche darstellt und eine Entsprechung in der architektonischen Gestaltung der Gebäude erfahren sollte.

Dieser Rücksprung wird in seiner Tiefe so festgesetzt, dass auch der Baumbestand auf der östlichen Seite des Baufensters erhalten werden kann. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass einer dieser bestehenden Bäume den Status eines Naturdenkmals hat.

Bodenschutz

Die Festsetzungen bzgl. der Verwendung von wassergebundenen bzw. -durchlässigen Belägen für Wege bzw. Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB), dienen dem Schutz des Bodens und der Förderung der Grundwasserneubildung.

Begründung der Baugebiete

Die einschränkenden Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie die Festsetzung, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Erd- oder Substratabdeckung zu versehen sind, bilden die Voraussetzung für eine Begründung der Baugebiete, die mit den grünordnerischen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Neben den o.g. Festsetzungen zum Bodenschutz dienen die weiteren grünordnerischen Festsetzungen der durchgängigen Begründung der Baugebiete und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur landschafts- und stadtbildverträglichen Entwicklung und Einbindung der Neubebauung und sichern einen ökologisch wirksamen Mindeststandard. Hierzu gehören die flächenhafte Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Begründung von Tiefgaragenanlagen, Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen und deren Oberflächengestaltung mit wasserdurchlässigen Materialien sowie die Begründung von flachen oder flachgeneigten Dächern und die Teilbegründung von Neubaufassaden. Diese Festsetzungen zur Begründung tragen der

Bedeutung des Plangebietes für die kleinräumigen Klimaverhältnisse Rechnung und stellen einen Beitrag zur Sicherung eines attraktiven und hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbildes dar. Obwohl diese Maßnahmen mit zusätzlichen Kosten für Bauherren oder Investoren verbunden sind, werden sie unter Würdigung der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen der Bebauungsplankonzeption als zumutbar und tragbar bewertet.

Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

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

Nach der seit dem 01.01.1998 geltenden Neufassung des Baugesetzbuches, ist jedoch gemäß § 1a (3) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beides trifft auf den Bebauungsplan Nr. 3.1 der Stadt Leipzig "Am Herderplatz" zu.

Da das Gebiet überwiegend baulich genutzt ist und sehr heterogen und relativ dicht bebaut ist, wird von einer umfassenden möglichen Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB ausgegangen. Da die Bebauungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erweitert werden, ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit er durch die Bebauung der Baugebiete hervorgerufen wird.

Hinsichtlich des wichtigsten Eingriffsaspektes, der Bodenversiegelung, ist zu bemerken, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon heute ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu verzeichnen ist. Damit ist der Eingriff schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Als wichtige Maßnahme gilt die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche im Blockinnenbereich. Diese wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB weitgehend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Darüber hinaus werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Begrünung des Plangebietes dienen und einen erheblichen Beitrag zur Erreichung des allgemeinen Sanierungszieles der Wohnumfeldverbesserung bilden.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des Zugangs der festgesetzten öffentlichen Grünfläche für Fußgänger bzw. der Zufahrt für Fahrradfahrer sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen wird zwischen der Wolfgang-Heinze-Straße, der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", der Biedermannstraße, der Hermannstraße und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.7 Immissionsschutz

Brennstoffe

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffe

zur Raumheizung und für Prozesswärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden (bestehende Ofenheizungen genießen Bestandsschutz). Die genannten Heizmedien sind zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas "H" auftreten.

Um den Betrieb von offenen Kaminen und Kaminöfen in Wohnungen zu ermöglichen, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Heizmethoden festgesetzt, die aber an die Bedingung geknüpft ist, dass die Raumheizung dadurch nicht generell ersetzt werden darf.

Insgesamt dienen die genannten einschränkenden Festsetzungen bzgl. des Einsatzes von Brennstoffen der Verwendungsbeschränkung von luftverunreinigenden Stoffen und damit dem Ziel der Verbesserung des Lokalklimas und der Lufthygiene.

Passiver Lärmschutz

Entsprechend den Empfehlungen der vom Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig erarbeiteten Verkehrslärmstudie (April 1997, siehe auch Pkt. 4.5 der Begründung) werden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB konkrete Fensterschallschutzklassen (SSK) für die Fenster der möglichen straßenbegleitenden Bebauung an der Wolfgang-Heinze-Straße festgesetzt. An den straßenseitigen Gebäudeseiten sind demnach Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Für die übrigen Baugebiete erfolgen keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, da der ermittelte Schallschutz bereits mit Fenstern, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, erreicht wird.

7.8 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung der neuen Baugebiete wird davon ausgegangen, dass die im Umfeld vorhandenen Leitungsnetze ausgebaut und in das Plangebiet hinein verlängert werden können. Die vorgesehenen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen sind im Umfang so bemessen, dass die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Zur Abfallentsorgung der Baugebiete WA 2 und WA 6 sowie der möglichen Gebäude auf dem Flurstück 267a (WA 1) wird gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB südlich der geplanten Wendeanlage (für die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar) eine Fläche für eine "Gemeinschaftsmüllanlage" festgesetzt.

7.9 Denkmalschutz

Die in der Denkmalliste der Stadt Leipzig geführten Gebäude werden mit dem Bebauungsplan weitgehend planungsrechtlich gesichert.

Eine Ausnahme bildet das ebenfalls nachrichtlich als Denkmal übernommene Hintergebäude der Hermannstraße 11, welches nicht planungsrechtlich gesichert wird. Dies erfolgt, analog zu den Empfehlungen des Grünordnungsplanes, um einen ausreichenden Schutz der Bäume nördlich der rückwärtigen Flurstücksgrenze gewährleisten zu können.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Die städtebauliche Reparatur des gründerzeitlichen Blockquartiers erfordert zur harmonischen Integration der Neubebauung die Festlegung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens für die künftige bauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zur Gestaltung der

wesentlichen Baukörperelemente mit Bedeutung für das städtebauliche Gesamterscheinungsbild. Hierzu gehören die bauliche Ausbildung der Dachlandschaft und der Fassaden.

Zur Sicherung und Entwicklung einer einheitlichen Dachlandschaft sind in den Baugebieten grundsätzlich nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Mansard- oder dem "Leipziger Dach" zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sich diese gestalterisch in das Umfeld einfügen. Dies ist z.B. der Fall, wenn zusammenhängende Baugruppen in einer begründeten besonderen städtebaulichen Lage eine abweichende Dachgestaltung erfahren. Beispiel hierfür ist die Neubauzeile südlich des Herderplatzes, mit den flachgeneigten Dachformen auf den Staffelgeschossen. Die gestalterische Einfügung kann durch die Aufnahme von Bezügen zu gestaltprägenden und gliedernden Elementen (z.B. Trauflinien) aus dem baulich-räumlichen Erscheinungsbild der Nachbarbebauungen nachgewiesen werden.

Die städtebaulich wirksame Dachlandschaft wird wesentlich durch Dachaufbauten bestimmt. Zur Bewahrung eines klaren und harmonischen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für die Form von Dachgauben und deren Anteil an den Gesamtlängen der jeweiligen Gebäudeseiten.

Die zulässige Farbe der Bedachungsmaterialien wird zur gestalterischen Einfügung in das Wohnquartier auf rote und braune Farbtöne beschränkt.

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude mit Putz-, Sicht- oder Verblendmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen und entsprechen damit der gestalterischen Prägung des Umfeldes. Damit soll die visuelle Einfügung von Einzelbaumaßnahmen in den Baubestand sichergestellt werden. Abweichende Fassadengestaltungen sollen aber bei zusammenhängenden und damit größeren Bauvorhaben zugelassen werden, wenn für diese eine insgesamt aufeinander abgestimmte Fassadengestaltung vorgesehen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass auch eine modernere Architekturgestaltung in das gründerzeitliche Blockquartier integriert werden kann. Um gestalterische Brüche und Überlagerungen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auf die Zone des Erd- und ersten Obergeschosses beschränkt. Zusätzlich erfolgen Beschränkungen für die Abmessungen von Werbeanlagen und der Ausschluss von Anlagen mit Beleuchtungseinrichtungen.

Zusätzlich zu den bereits im Zusammenhang mit der Grünordnung getroffenen Festsetzungen für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass Mülltonnenabstellplätze mit Hecken zu umpflanzen sind, sofern diese nicht in Gebäude oder Gebäudeteile einbezogen sind. Damit soll eine negative Wirkung dieser notwendigen Nebenanlagen auf das gestalterische Gesamterscheinungsbild ausgeschlossen werden.

Insgesamt sichern die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke im Plangebiet ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild innerhalb eines einheitlichen Rahmens und stellen damit keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit dar. Auch sind mit diesen Festsetzungen keine Steigerungen der Baukosten zu erwarten.

7.11 Nachrichtliche Übernahmen

Die Gebäude und Einzeldenkmäler, die in der vorläufigen Denkmalliste der Stadt Leipzig aufgeführt sind, wurden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wird der Bereich des Sanierungsgebietes Biedermannstraße, sowie eine Richtfunkverbindung im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

8. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Juni 1997, auf der Basis der historischen Altlastenerkundungen, orientierende Altlastenuntersuchungen durch die Fa. Frank+Kraft+Partner, Leipzig/München durchgeführt. Dabei wurden für das Flurstück 265 erhöhte Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt und aufgrund dessen weitere Untersuchungen tieferliegender Bodenschichten empfohlen.

Eine Kennzeichnung des Grundstückes gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) ist jedoch nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bauvorbereitung und Ausführung entscheidet das Amt für Umweltschutz (AfU) über erforderliche bauvorbereitende Untersuchungen sowie baubegleitende Überwachungsmaßnahmen.

Darüber hinaus ist in Abhängigkeit vom Umfang der Baumaßnahmen eine Abfallverwertungskonzeption zu erarbeiten und dem AfU zur Bestätigung vorzulegen.

9. Bodenordnung

Die Planung berücksichtigt die nach dem heutigen Kenntnisstand bestehenden Eigentums- bzw. Grundstücksverhältnisse. Gegebenenfalls sind Grenzregelungen, Grundstücksteilungen oder Austausch von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen erforderlich. Die dazu notwendigen Einigungen zwischen den jeweiligen Eigentümern können jedoch auf privater Basis erfolgen.

Zur Umsetzung der Festsetzung der im Blockinnenbereich liegenden öffentlichen Grünfläche ist folgendes zu bemerken:

Der überwiegende Teil der benötigten Flächen für die festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde bereits von der Stadt Leipzig erworben. Die Stadt Leipzig beabsichtigt auch die restliche, noch in privatem Eigentum befindliche Fläche im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu erwerben.

10. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	ca.	2,09 ha	=	79,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,47 ha	=	17,8 %
Öffentliche Erschließung	ca.	0,07 ha	=	2,7 %
Gesamt	ca.	2,63 ha	=	100 %

11. Berücksichtigung der Hinweise aus der Beteiligung der TÖB vor der öffentlichen Auslegung

Berücksichtigte Anregungen

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

- Im Rechtsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Hermannstraße dahingehend korrigiert, dass die Kronen- und Wurzelbereiche der hier bestehenden Bäume gesichert sind.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets WA 1 wurden der erteilten Baugenehmigung angeglichen.
- Die Überplanung des Baudenkmals Biedermannstraße 30 wurde zugunsten seines Erhaltes aufgegeben.
- Teilbereiche der Flurstücke 262 und 1619 wurden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde geringfügig vergrößert. Die daraus resultierende Plangebietserweiterung liegt südlich des Herderplatzes.
- Die textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz wurden ergänzt.
- Die nachrichtliche Übernahme der Denkmäler wurde aktualisiert.
- Zur Versorgung der geplanten Neubebauung mit Elektroenergie wurde entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
- Der Hinweis zum archäologischen Relevanzbereich wurde aufgenommen.
- Die Ausführungen zum Thema Grundwasserstand wurden korrigiert.
- Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen wurden berücksichtigt.
- Die Begründung zum Bebauungsplan und der Grünordnungsplan wurden überarbeitet und ergänzt.
- Die Planzeichenerklärung wurde präzisiert.

Neben den o.g. Hinweisen, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes führten, wurden durch die Träger öffentlicher Belange überwiegend Anregungen gegeben, die bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt waren oder die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind.

Nicht berücksichtigte Anregung

Folgende bebauungsplanrelevante Forderung kann im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden:

- Sicherung der beiden bestehenden Gewerbebetriebe

Der Anregung wird nicht gefolgt, da sie der grundsätzlichen Bebauungsplankonzeption widerspricht.

12. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen durchgeführt. Die Begründung wurde ebenfalls nur redaktionell aktualisiert und angepasst.

In der gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 Abs.4 SächsBO in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschrift wurde die Regelung zur Zulässigkeit von geringeren Abstandsflächen in den Bereichen, in denen die straßenseitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Baugrenze festgesetzt wird, ersatzlos gestrichen. Diese Regelung ist unter dem Aspekt der planerischen Zurückhaltung als überflüssig anzusehen, da die mit der Festsetzung verbundene Absicht (Gestattung geringerer Tiefen der Abstandsflächen aufgrund des städtebaulich gebotenen Einfügens eines Vorhabens in einen vorgegebenen Bebauungszusammenhang) auch ohne diese Festsetzung in Anwendung des § 6 Abs. 14 SächsBO erreicht werden kann.

13. Kosten

Die folgend aufgeführte Kostenermittlung erfolgte unter Ansatz der aktuellen Pauschalkosten für Straßen und Wegebau sowie der Bodenwerte aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine überschlägige Ermittlung handelt, die einen groben Orientierungswert darstellt. Die tatsächlichen Kosten können erst nach Vorliegen der Ausbauplanung ermittelt werden.

Eine Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen ist in Sanierungsgebieten nach §§ 127 ff BauGB und 26 ff SächsKAG für die im Plangebiet geplanten Erschließungsmaßnahmen nicht möglich. Eine mögliche Refinanzierung über die in Sanierungsgebieten zu zahlenden Ausgleichsbeträge ist z.Zt. quantitativ nicht zu benennen. Die Erschließungskosten werden daher zu 100% als Anteil der Stadt ausgewiesen.

Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechend § 2 (1) a) der o.g. Satzung:
Herstellung der Erschließungsanlage inkl. Grunderwerb (auch städtische Grundstücke),
Entwässerung und Beleuchtung:

Fahrbahnneubau inkl. Entwässerung und Beleuchtung
Kosten für Grundstückserwerb

ca. 305 TDM
ca. 294 TDM

Gesamt:

ca. 599 TDM

Für die überschlägige Gesamtkostenermittlung ergibt sich damit folgendes:

Anteil der Stadt an den Erschließungskosten (100%)	ca. 600 TDM
Kosten für Grunderwerb der öffentlichen Grünfläche	ca. 150 TDM
Kosten für die festgesetzten Wegerechte	ca. 22 TDM
Gesamtkosten (überschlägig)	ca. 772 TDM

Darüber hinaus fallen jährlich für die neu entstehenden Grünflächen ca. 14.000 DM Pflegekosten an.

Es ist vorgesehen, die o.g. Mittel zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan der Stadt Leipzig aufzunehmen bzw. die Kosten an Dritte zu übertragen, ggf. auf der Grundlage entsprechender Verträge.

Aufgestellt:

atelier stadt & haus
Essen, 30.07.1999

Anlage: Pflanzenlisten

Diese Listen enthalten Pflanzenarten, die der Forderung der textlichen Festsetzungen nach Verwendung von standortgerechten, weitgehend einheimischen Pflanzen entspricht. Es wird angemerkt, dass diese Listen nicht abschließend sind. Sollten jedoch überwiegend andere Pflanzen gepflanzt werden, so ist im Einzelfall nachzuweisen, dass die entsprechenden Pflanzen den o.g. Anforderungen ebenfalls entsprechen.

Pflanzenliste 1: Bäume für städtische Pflanzungen

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

fl: flachwurzelnd, für Bepflanzungen von nicht überbauten Tiefgaragen

Wiesenflächen auf Baumscheiben

Die extensiv zu pflegenden Wiesen auf den Baumscheiben der Grüninseln im Straßenraum sind durch eine Wiesensaatgutmischung als Glatthaferwiesen mit einer Basismischung an Wildkräutern auszusäen. Artenzusammensetzung siehe Pflanzenliste 3.

Pflanzenliste 2: Sträucher

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

fl: flachwurzelnd, für Bepflanzungen von nicht überbauten Tiefgaragen
u: für Pflanzungen an Kinderspielflächen ungeeignet

Pflanzenliste 3: Wiesenflächen

Artenzusammensetzung der Glatthaferwiese:

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

Pflanzenliste 4: Pflanzen für Dachbegrünungen

Achillea nobilis	Edelgarbe
Ajuga genevensis	Genfer Günsel
Anthemis tinctoria	Färber Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Asperula cynanchica	Hügelmeister
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carlina vulgaris	Golddistel
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Euphorbia cyparissias	Zypressenwolfsmilch
Filipendula vulgaris	Knolliger Mädesüß
Geranium sanguineum	Blutstorchschnabel
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Hufeisenklee
Inula hirta	Rauher Alant
Lotus corniculatus	Hornklee
Riganum vulgare	Dost, Majoran
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelke
Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Potentilla incana	Sandfingerkraut
Potentilla tabernaemontani	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Große Braunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Salvia officinalis	Echter Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Scabiosa columbaria	Traubenskabiose
Scabiosa ochroleuca	Gelbe Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum telephium	Purpurrote Fetthenne
Sempervivum arachnoideum	Spinnweb-Hauswurz
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz
Teucrium chamaedrys	Gamander
Teucrium montanum	Berggamander
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Violette Königskerze
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Veronica prostrata	Liegender Ehrenpreis
Veronica spicata	Ähriger Ehrenpreis
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Pflanzenliste 4: Pflanzen für Dachbegrünungen (Forts.)

Gräser	
Briza media	Zittergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca tenuifolia	Haarschwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Koeleria cristata	Zierlicher Schillergras
Sensleria albicans	Kalk-Blaugras

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen

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

Pflanzenliste 6: Obstbäume

Apfel: Harbert (Sachsen) Herrnhut (Sachsen) Lunow (Eberswalde) Bohnapfel Wilhelmsapfel Boskoop Adersleber Biesterfelder Finkenwerder Prinz Rheinischer Krummstiel Altländer Pfannkuchenapfel Ananasrenette	Kirsche: Büttners Rote Knorpel Schneiders Späte Knorpel Königskirsche Typ Querfurt Hedelfinger Typ Diemitz Große Prinzessin Frühe Rote Meckenheimer
Birne: Gelbmöstler Petersbirne Prinzessin Marianne Schweizer Wasserbirne Grüne Jagdbirne Gute Graue	Pflaume: Hauszwetsche Wangenheims Frühzwetsche The Czar Zimmers Frühzwetsche

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung allgemein zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 1 (6) Nrn. 1 und 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten kann das mit der Angabe der GRZ festgesetzte Höchstmaß der baulichen Nutzung ausnahmsweise bis zu einer überbaubaren Grundfläche von 80 % des Baugrundstückes (GRZ 0,8) überschritten werden, wenn dies durch besondere städtebauliche Gründe (z. B. Eckgrundstücke) erforderlich wird.

(§ 16 (6) BauNVO in Verbindung mit §§ 17 (3) und 26a (1) BauNVO)

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

In den Baugebieten sind neu zu errichtende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie sind jedoch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese je Baugrundstück 20 m² Grundfläche und eine maximale Höhe (Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle der baulichen Anlage gemessen) von 4,0 m über der mittleren Höhe der Hauptfirstrichtung nächstgelegenen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgebend hierfür ist der jeweilige Wert des Deckenhöhenplans der Ausbauplanung (§§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Tiefgaragen, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn durch sie das Grundstück lediglich

unterbaut wird und die Anlage, samt erforderlicher Abdeckung mit Bodenmaterial oder Substrat (hierzu siehe auch Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen), nicht über die bestehende Geländehöhe hinausragt.

Diese Festsetzung gilt bezüglich der Geländehöhe auch für Tiefgaragen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.

(§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nrn. 20+25 BauGB)

Für die Neuanpflanzung sind standortgerechte, weitgehend einheimische Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen zu pflanzen (Pflanzenlisten 1 bis 6 mit empfohlenen Pflanzenarten liegen der Begründung als Anlage bei).

Auf den Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 qm sind Glatthaferwiesen anzulegen oder sie sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern anzupflanzen bzw. als Wiesen anzulegen.

Durchschnittlich ist pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

Dabei kann in begründeten Fällen der Abstand zur Grundstücksgrenze bis auf 3 m verringert werden.

Wege und andere befestigte Flächen sind mit wassergebundener Decke bzw. als Wiesenwege anzulegen.

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit Bodenmaterial oder Substrat in einer Mindestdicke von 0,8m, in Bereichen mit Baumpflanzungen von 1,5m zu überdecken und mindestens extensiv zu begrünen.

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasengitter-

steine). Sie sind durch Gehölzpflanzungen einzufrieden.

Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in gesonderten Baumscheiben von mindestens 8 m² Größe zu pflanzen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern (z.B. Hochbordsteine, Dreibock oder Metallgitter).

Flache und flachgeneigte Dächer bis 20° Neigung sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen.

Neubebauung ist auf mindestens 15 % der Länge der straßenabgewandten Fassadenseiten zu begrünen. Außenwände von Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

4. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nrn. 21 BauGB)

Die im Plan mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen, sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nrn. 23 und 24 BauGB)

5.1 Brennstoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zugelassen, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

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

5.2 Passiver Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Durchführung von genehmigungsbedürftigen und anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß SächsBO sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen.

In der Wolfgang-Heinze-Straße sind dabei an den straßenseitigen Gebäudeseiten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, daß die erforderliche Schallminderung durch Schallschutzfenster einer geringeren Schallschutzklasse erreicht wird, können Schallschutzfenster einer geringeren Schallschutzklasse vorgesehen werden. Die wärmeschutztechnischen Anforderungen an Fenster aufgrund der Wärmeschutzverordnung bleiben hiervon unberührt.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 (4) SächsBO)

Dachgestaltung

Im gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA3 an der Hermannstraße sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

In den übrigen Baugebieten sind ausschließlich Satteldächer, Mansarddächer oder das „Leipziger Dach“ zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sich diese durch die Aufnahme von gestaltprägenden Elementen (z.B. Trauflinien) in den baulichen Gesamtzusammenhang einfügen.

Bei der Schließung von Baulücken durch Neubebauung, bei Anbauten an bestehende Gebäude sowie bei Änderungen bzw. Umbau von Gebäuden ist die Dachgestaltung der jeweiligen Bebauung an die Dachgestaltung der Nachbarbebauung bzw. an die Dachgestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

Die Farbe der Bedachungsmaterialien ist auf rote und braune Farbtöne zu beschränken.

Es sind ausschließlich Spitz- und Schleppgauben zulässig. Sie sind ausschließlich als Einzel- oder Doppelgauben zulässig.

Die maximale Gesamtlänge aller Gauben beträgt 40 % der Gebäudeseitenlänge.

Gestaltung der Außenwände

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz-, Sicht- oder Verblendmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Werden zusammenhängende Baumaßnahmen gemeinsam beantragt, können Ausnahmen zugelassen werden, sofern für die Außenwandgestaltung aufeinander abgestimmte Materialien gewählt werden. Weiterhin können abweichende Fassadenmaterialien oder andersartige Fassadenteile zugelassen werden, wenn sie sich der vorhandenen Nachbarbebauung oder dem Hauptbaukörper gestalterisch unterordnen. Die Verblendung von Fassaden oder Fassadenteilen mit Kunststoffen ist generell unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erd- und des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftzüge der Werbeanlagen dürfen in der Höhe ein Maß von 0,4 m und in der Länge 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Die Verwendung selbstleuchtender Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht ist unzulässig.

Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken

In den Baugebieten sind Mülltonnenabstellplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Gebäude oder Gebäudeteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Hinweise

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

1. **Kampfmittel im Bodenbereich**
Vor Beginn von jeglichen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eingriff in den Bodenbereich und von Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelfreiheit an die zuständige Behörde zu stellen.
2. **Grundwasserstand**
Vor dem Beginn von Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen ist die Bewertung der hydrologischen Verhältnisse am Standort durch ein geeignetes Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.
3. **Denkmalschutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Aus näherer und nächster Umgebung sind Bodendenkmale bekannt.
Um auszuschließen, daß Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches unbeobachtet zerstört werden, muß möglichst frühzeitig vor dem geplanten Beginn von Baumaßnahmen eine entsprechende Untersuchung unter Anleitung eines Sachverständigen des Landesamtes für Archäologie durchgeführt werden.
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Leipzig (Untere Denkmalbehörde) oder beim Landesdenkmalamt hingewiesen werden.

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. **0,8** Geschößflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **0,4** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. **II** als Höchstmaß

TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

--- Baulinie

- - - Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung:



Elektrizität

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung:



Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GMA

Gemeinschaftsmüllanlage



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Fistrichtung

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Signaturen

Parallelmaß

Nutzungsschablone

Die Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete sind in eine Nutzungsschablone eingezeichnet, die wie folgt aufgebaut ist:

Baugebietskategorie	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

Nutzungsschablone

Die Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete sind in eine Nutzungsschablone eingezeichnet, die wie folgt aufgebaut ist:

Baugebietskategorie	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

Bestandsangaben



Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer



Nebengebäude



Flurstücksgrenze

80

Flurstücksnummer



Nutzungsgrenze



Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen



Baum

Weitere Signaturen:
Symbolbibliothek der Stadt Leipzig