

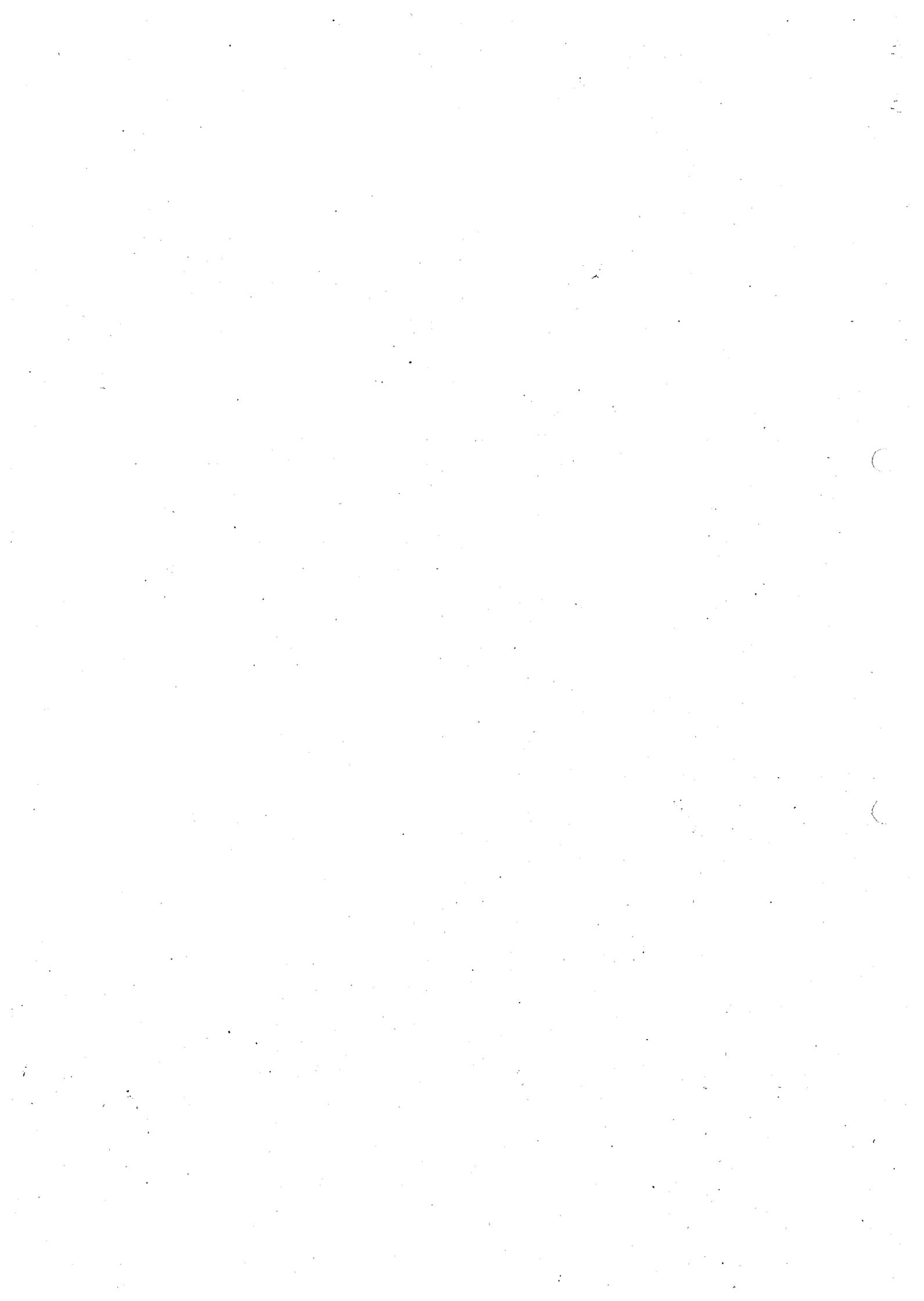
STADT LEIPZIG

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 69.2 "Am Wasserschloß"
IN
LEIPZIG-LEUTZSCH**

- SATZUNG -

BEARBEITUNG
atelier stadt & haus
Architektur • Städtebau • Bauleitplanung
Max-Keith-Straße 46 • 45136 Essen • Tel.: 0201/265016
Essen, 06.06.1997

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
2. Planungsrechtliche Situation und Grundlage der Planung	5
2.1 Verfahren des Bebauungsplanes	5
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.3 Zuordnung Außenbereich / Innenbereich	7
3. Gesamtstädtische Planungen, Fachplanungen und Einzelbauvorhaben	7
3.1 Gesamtstädtische Verkehrskonzeption der Stadt Leipzig – Entwurf	7
3.2 Integriertes Zentrenkonzept	8
3.3 Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig	8
3.4 Vorgartensatzung	9
3.5 Gestaltungsfibel zur Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz	9
4. Erfordernis der Planaufstellung	10
5. Städtebauliche Situation	10
5.1 Geologie	10
5.2 Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen	10
5.3 Funktionsvielfalt und infrastrukturelle Einrichtungen	11
5.4 Verkehrs-Erschließung	11
5.5 Vegetationssituation	12
5.6 Eigentumsrechtliche Situation	13
5.7 Altlasten	13
5.8 Lärmimmission	14
6. Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	14
7. Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung	15
7.1 Grünanlage und Bodendenkmal auf dem Areal des ehemaligen Wasserschlosses	15
7.2 Städtebauliche Nutzungen	16
7.3 Baulich-räumliche Entwicklung	17
7.4 Verkehrs-Erschließung	17
8. Inhalte des Bebauungsplanes	17
8.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.1.1 Besondere Wohngebiete	18
8.1.2 Allgemeine Wohngebiete	18
8.1.3 Mischgebiete	18
8.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf	19
8.1.5 Ausstellungspavillon	19
8.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen	19
8.3 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen	21



8.3.1	Äußere Erschließung	21
8.3.2	Innere Erschließung	22
8.3.3	Erschließung für Fußgänger und Radfahrer	23
8.3.4	ÖPNV	23
8.3.5	Ruhender Verkehr	23
8.4	Ver- und Entsorgung	23
8.5	Grünordnung	24
8.5.1	Öffentliche Grünflächen	25
8.5.2	Private Grünflächen	26
8.5.3	Begrünung der Baugebiete	27
8.5.4	Begrünung der Verkehrsflächen	28
8.5.5	LSG	28
8.6	Bodenschutz	28
8.7	Altlasten	28
8.8	Immissionsschutz	29
8.8.1	Brennstoffe	29
8.8.2	Passiver Lärmschutz	29
8.9	Örtliche Bauvorschrift nach § 83 SächsBO	30
8.10	Denkmalschutz	30
9.	Flächenbilanz	30
10.	Sonstige Maßnahmen	30
11.	Kosten	31

Anlagen

Textliche Festsetzungen
Hinweise
Pflanzlisten
Legende

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in Leipzig -Leutzsch, östlich des eigentlichen Dorfkerns von Leutzsch, am Kreuzungspunkt von Hans-Driesch-Straße und Georg-Schwarz-Straße. Mit dem Wasserschloß, heute eine Grünfläche (ehemals eine von Wassergraben umgebene Wasserburg) und den Fragmenten dörflicher Strukturen entlang der Straße Am Wasserschloß umfaßt es schützenswerte Elemente der Siedlungsgeschichte von Leutzsch. Prägend für das Gebiet ist der hohe Grünanteil im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses. Im südlichen Teil des Planungsgebietes erstreckt sich entlang der Georg-Schwarz-Straße typische Bebauung der Gründerzeit, durch die Leipzig und Leutzsch um die Jahrhundertwende zusammenwachsen.

Das Planungsgebiet umfaßt 8,0 ha.

Sein räumlicher Geltungsbereich ist im Entwurf des Bebauungsplanes durch Kennzeichnung mit einer unterbrochenen schwarzen Signatur eindeutig abgegrenzt.

Diesbezüglich wird auf das westlich anschließende Planfeststellungsverfahren Hans-Driesch-Str. / Am Wasserschloß hingewiesen. Die östliche Plangebietsgrenze dieses Verfahrens entspricht der westlichen des B-Plan-Gebietes.

Da dieser Grenzverlauf im Bereich der Grünfläche Am Wasserschloß nicht entlang bestehender Flurstücksgrenzen verläuft und auch keinen eindeutigen Bezug zu Vermessungspunkten aufweist, ist die Plangebietsgrenze in diesem Bereich an mehreren Stellen vermaßt.

2. Planungsrechtliche Situation und Grundlage der Planung

2.1 Verfahren des Bebauungsplanes

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr.: 539/92 vom 26.08.92 für das Planungsgebiet Leipzig-Leutzsch, Wasserschloß. Da das Gesamtgebiet eine Größe von über 30 ha umfaßt, Teilbereiche aber unterschiedliche städtebauliche Besonderheiten aufweisen, erfolgte die Unterteilung des Plangebietes in separate Bebauungspläne "Am Tanzplan" (69.1), "Am Wasserschloß" (69.2) und "Rosenmüllerstraße" (69.3).

Angrenzend zum Planungsgebiet "Am Wasserschloß" wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Damit ist die planungsrechtliche Grundlage für den beabsichtigten Ausbau der Hans-Driesch-Straße, die das Planungsgebiet tangiert, geschaffen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 69.2 Leutzsch "Am Wasserschloß" die folgenden Darstellungen:

Zentrum der C-Kategorie – Nahversorgungszentrum

- Im Kreuzungsbereich Georg-Schwarz-/Hans-Driesch-Straße



Wohnbaufläche

- Nördlich der Georg-Schwarz-Straße zwischen der verlängerten Sattelhofstraße und Weinbergstraße
- Östlich der Hans-Driesch-Straße, nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf (Leutzscher Rathaus) und südlich der Grünfläche
- Westlich der Weinbergstraße
- Nördlich der William-Zipperer-Straße
- Südlich der Hans-Driesch-Straße

Gemischte Baufläche

- östlich der Straße Am Wasserschloß

Flächen für den Gemeinbedarf

- Nördlich der Georg-Schwarz-Straße zwischen der verlängerten Sattelhofstraße und der Hans-Driesch-Straße (Leutzscher Rathaus)

Allgemeine Grün- und Freiflächen

- nördlich und südlich der verlängerten William-Zipperer-Straße, zwischen Hans-Driesch-Straße und der Straße Am Wasserschloß (Bereich des ehemaligen Wasserschlosses), einschließlich südlich angrenzender Bereich bis zur Wohnbaufläche an der Georg-Schwarz-Straße mit Zweckbestimmung Parkanlage, öffentliche Grün- und Erholungsanlage
- östlich der Bauflächen an der Straße Am Wasserschloß mit Zweckbestimmung Kleingärten / Dauerkleingärten

Landschaftsschutzgebiete

Als nachrichtliche Übernahme sind folgende Bereiche als Landschaftsschutzgebiete dargestellt:

- Alle als Grünfläche dargestellten Flächen

[Anmerkung:

Es wird in diesem Zusammenhang auf den abschließenden Beschluß des Oberverwaltungsgerichtes (Bestätigung des Urteils des Verwaltungsgerichtes, daß die Fläche des Wasserschlosses als Innenbereich (§ 34 BauGB) zu beurteilen ist) hingewiesen. Gemäß § 64 (8) SächsNatSchG sind alle Grundstücke mit einer Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht mehr Bestandteile von Landschaftsschutzgebieten. Danach gibt es, mit Ausnahme des östlich der Straße Am Wasserschloß gelegenen Grünbereiches keine Landschaftsschutzgebiete mehr im Bereich des Bebauungsplanes.]



Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Hans-Driesch-Straße, William-Zipperer-Straße und Straße Am Wasserschloß, als Straßen des Hauptverkehrsnetzes
- Straßenbahn auf der Georg-Schwarz- und der Hans-Driesch-Straße mit Haltestelle im Bereich des Leutzscher Rathauses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das ca. 8 ha. große Planungsgebiet wurde im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Lediglich für einzelne Grundstücke, bzw. Teilbereiche von Grundstücken wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB bezüglich der Abgrenzung (bzw. der Art) der Bauflächen als Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

2.3 Zuordnung Außenbereich / Innenbereich

Flächen nach § 34 BauGB

Ursprünglich ging die Stadt Leipzig davon aus, daß die Grünfläche am Wasserschloß dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sei. Dem stand die Auffassung der Eigentümer des nördlichen Teils der derzeitigen Grünfläche am Wasserschloß gegenüber, die davon ausging, daß die Fläche dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Die gegensätzlichen Auffassungen führten zu einem Rechtsstreit, der die entsprechende Zuordnung (§ 34 oder § 35 BauGB) zu entscheiden hatte. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß der Bereich entgegen der ursprünglichen Auffassung der Stadt Leipzig als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen ist. Das entsprechende Urteil des Verwaltungsgerichtes Leipzig vom 09.05.96 (AZ 5 K 129/95) ist durch die Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde durch das Oberverwaltungsgericht (Beschluß v. 07.03.1997; AZ I S 495/96) rechtskräftig.

Flächen nach § 35 BauGB

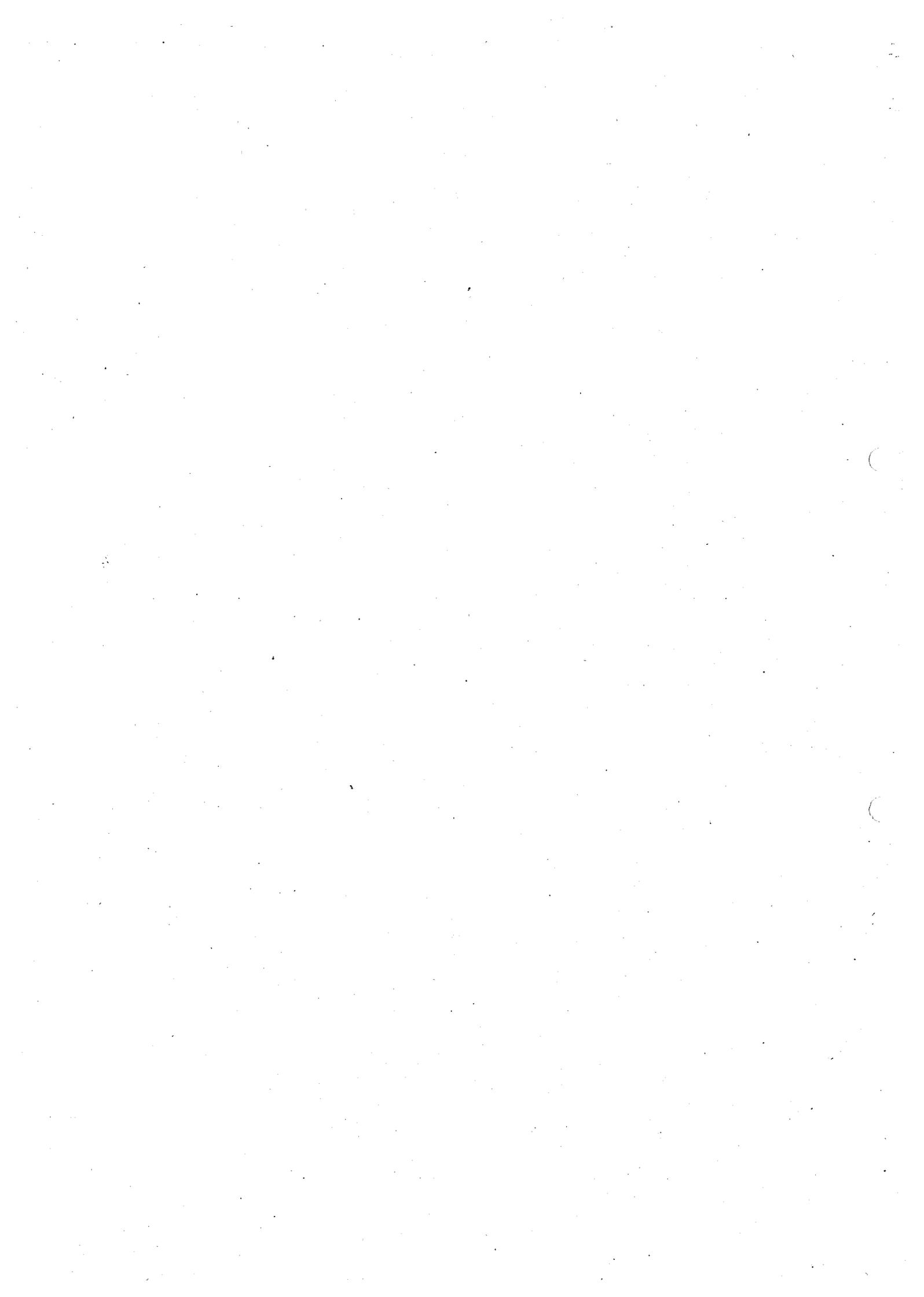
Entsprechend des o.g. Urteils befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch östlich der gemischten Bauflächen an der Straße Am Wasserschloß Außenbereichsgebiete gem. § 35 BauGB.

3. Gesamtstädtische Planungen, Fachplanungen und Einzelbauvorhaben

3.1 Gesamtstädtische Verkehrskonzeption der Stadt Leipzig - Entwurf -

Basis für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind die Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Leipzig vom Dezember 1992. Aufgrund der Analyse der Verkehrssituation im Stadtgebiet und der zu erwartenden Verkehrszunahmen werden die gesamtstädtischen Ziele formuliert.

Die Entwicklung des Modal Split seit 1987 zeigt eine deutliche Abnahme des ÖPNV-Anteils am Gesamtverkehr, obwohl das Stadtgebiet sehr gut durch das radiale Straßennetz erschlossen ist. Gründe sind zum Teil in dem erheblichen Qualitätsverlust durch Mischung mit dem MIV und Langsamfahrstrecken zu sehen. Auf der Ebene der verkehrsplanerischen Strategie wird mit der gesamtstädtischen Verkehrsplanung eine generelle Verminderung des Verkehrsaufkommens und insbesondere die Reduzierung des MIV angestrebt. Die Straßenbahn wird auch zukünftig ihre Funktion als wichtigstes Verkehrsmittel Leipzigs beibehalten.



Diese soll als Oberflächenverkehrsmittel weiterentwickelt werden und künftig Qualitäten aufweisen, die eine Alternative zum MIV darstellen können. Kernstück einer verbesserten Verkehrsorganisation ist u.a. das Beschleunigungsprogramm für Straßenbahnen. Die Elemente Fahrweg und Fahrbetrieb sollen auf einen hohen Standard gebracht werden. Priorität haben bauliche und organisatorische Maßnahmen, die zur Verkürzung von Fahrzeiten und zur Einhaltung der Taktzeiten beitragen.

Weitere Zielsetzungen der gesamtstädtischen Verkehrsplanung, soweit sie für das Bebauungsplangebiet relevant sind:

- Für Wohngebiete ist stadtweit eine flächenhafte Verkehrsberuhigung mit Tempo-30-Zonen einzuführen (hierzu liegt ein eigenständiger Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vor).
- Beim Neubau und Umbau von Straßen sind möglichst breite, baumbestandene Gehwege anzulegen, in die Parkplatzangebote verträglich eingefügt werden.
- Für die gesamte Stadt ist ein dichtes, zusammenhängendes Netz für den Radverkehr zu schaffen.
- Für den zu bewältigenden MIV soll eine umweltverträgliche Verkehrsführung angestrebt werden. Hierzu gehört die Vermeidung von Schleichverbindungen durch Wohngebiete sowie die Bündelung des Verkehrs auf leistungsfähigen, umweltgerecht ausgebauten Straßen.
- Zwischen dem mittleren Ring und dem Tangentenviereck sind Verbindungen herzustellen, die den Kfz-Verkehr in diesem Gebiet bündeln und von den Radialstraßen mit Straßenbahn abhalten (betr. u.a. den Ausbau der Haris-Driesch-Straße).

3.2 Integriertes Zentrenkonzept

Nach dem integrierten Zentrenkonzept der Stadt Leipzig soll der Bereich Rathaus-Leutzsch als funktionsfähiges Nebenversorgungszentrum der C-Kategorie erhalten bleiben und entwickelt werden.

Im Bereich Leutzscher Rathaus gibt es eine bedeutungsvolle Verstärkung entlang der Georg-Schwarz-Straße, die als Zentrum für den Stadtteil Leutzsch wirkt. Es gibt bescheidene Flächenpotentiale an diesem Ursprungsort des alten Dorfes (so z.B. schräg gegenüber des Leutzscher Rathauses).

3.3 Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig

Die am 20.06.1996 vom Stadtrat beschlossenen Umweltqualitätsziele stellen ein Instrumentarium zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt dar. Sie dienen der Beschreibung gesellschaftlicher Zielvorstellungen und sollen helfen, notwendige fachliche Auseinandersetzungen über divergierende Interessen transparenter zu machen. Als politische Willenserklärung des Stadtrates für eine nachhaltige Stadtentwicklung stellen sie einerseits ein Prüfungsinstrument für die Zweckmäßigkeit und den Inhalt von Handlungsrichtlinien und Fachplanungen dar, andererseits bekommt die Verwaltung mit der Handlungsanleitung den Auftrag, die Ziele in einem angegebenen Zeitraum zu erreichen und falls notwendig, für einzelne Bereiche Konzepte und Maßnahmen zur Umsetzung der Umweltqualitätsziele einzubringen.

Eine Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten ist nicht gegeben, daher können auch keine rechtlichen oder finanziellen Ansprüche aus den Umweltqualitätszielen abgeleitet werden.

Für die Umweltqualitätsziele und -standards sind folgende Grundsätze aufgestellt worden:

1. Die Umweltqualitätsziele werden als Leitlinie und Prüfinstrument für die Stadtverwaltung zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Für räumliche Gebiete und Handlungsbereiche, in denen die festgelegten Ziele und Standards bereits heute eingehalten oder übertroffen werden, soll als Ziel ein Verschlechterungsverbot gelten.
3. Konflikte zwischen verschiedenen Zielen müssen am konkreten Beispiel unter Abwägung der Wertigkeit der einzelnen Belange geklärt werden.
4. Im Zuge der Entwicklung fachlicher Erkenntnisse und politisch-gesetzlicher Rahmenbedingungen werden die Umweltqualitätsziele kontinuierlich weiterentwickelt.

Konkrete Umweltqualitätsziele und -standards werden für die Bereiche Gesundheitsvorsorge und Wohlbefinden, Naturschutz, Ressourcenschutz, Schadstoffexport und indirekte Umweltbelastungen durch die Stadt sowie Öffentlichkeitsarbeit vorgegeben. Für die Praxis der informellen sowie der Bauleitplanung sind im wesentlichen die unter dem Punkt "Gesundheitsvorsorge und Wohlbefinden" vorgegebenen Ziele und Standards von Bedeutung. Hier werden konkrete Zielvorgaben für die Verminderung der Luftschadstoffbelastung, des Verkehrsaufkommens, der Verkehrslärmbelastung, der Belästigung durch Erschütterungen, Gerüche und künstliches Licht, der Schadstoffbelastung im Trinkwasser und Boden sowie zum Lokalklima und zur Erholung gegeben.

3.4 Vorgartensatzung

Die Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten im Gebiet der Leipzig (Vorgartensatzung) wurde am 18.09.96 vom Stadtrat der Stadt Leipzig beschlossen.

Ihr Geltungsbereich erstreckt sich über dem gesamten Innenbereich der Stadt Leipzig, soweit es sich um Grundstücke handelt, die in Wohn-, Dorf-, Kleinsiedlungs- oder Mischgebieten im Sinne der BauNVO liegen. Die Satzung gilt auch für Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, aber keinem Gebiet zuzuordnen sind, die den Typen der BauNVO entspricht.

3.5 Gestaltungsfibel zur Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz

In Form einer Broschüre ist im Jahr 1994 eine Gestaltungsfibel erschienen, die sich in erster Linie an den Bauherren und interessierten Laien wendet. Darüber hinaus soll sie als Gedankenstütze für die mit Bauaufgaben betrauten Teile der Verwaltung sowie die von privater Seite am Baugeschehen Beteiligten dienen. Sinn der Broschüre ist es, Anregungen zu geben, wie Instandsetzungen, Modernisierungen und Neubauvorhaben behutsam in den baulichen Bestand eingefügt werden können, ohne historisch Gewachsenes zu zerstören. Sie ist als "Mantelbroschüre" zur Altbausanierung gedacht, der zu den Einzelthemen weitere Broschüren folgen sollen, in denen die allgemein gehaltenen Empfehlungen und Leitvorstellungen konkretisiert werden.



4. Erfordernis der Planaufstellung

Der Charakter des Plangebietes ergibt sich aus dem direkten Nebeneinander verschiedener Teilbereiche, die hinsichtlich ihrer baulich-räumlichen Situation (gründerzeitliche Blockrand- und dörfliche Bebauung) aber auch ihrer Nutzung (Wohngebiete, Mischgebiete sowie große Grünbereiche mit starkem Altbaumbestand) sehr unterschiedlich geprägt sind. Die Grenzbereiche zwischen den einzelnen Strukturen bilden ein gestalterisches und funktionales Konfliktpotential.

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 (3) BauGB, nachdem die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund des direkten Nebeneinanders der unterschiedlichen Teilbereiche, ist mit der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (überwiegend Gebiete gemäß § 34 BauGB) eine Ordnung und Entwicklung des Plangebietes entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

Nicht zuletzt die Entscheidungen des Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichtes zum Rechtsstreit der Stadt Leipzig mit den Eigentümern des Wasserschloß-Grundstücks haben gezeigt, daß die wesentlichen Ziele der Stadt Leipzig für dieses Gebiet - insbesondere das des Erhaltes der Grünfläche am Wasserschloß - nicht ohne planungsrechtliche Sicherung gemäß § 30 BauGB zu erreichen sind.

5. Städtebauliche Situation

5.1 Geologie

Das geologische Normalprofil für den Bereich nordöstlich der William-Zipperer-Straße läßt bis zu einer Mächtigkeit von 2,5 m Lehm, bis zu 5 m Geschiebemergel und zwischen 6 und 10 m Sand und Kies erwarten. Zwischen der William-Zipperer-Straße und der Georg-Schwarz-Straße ist ein Normalprofil von bis zu 0,5 m Lößlehm und bis zu 8 m Sand und Kies zu erwarten.

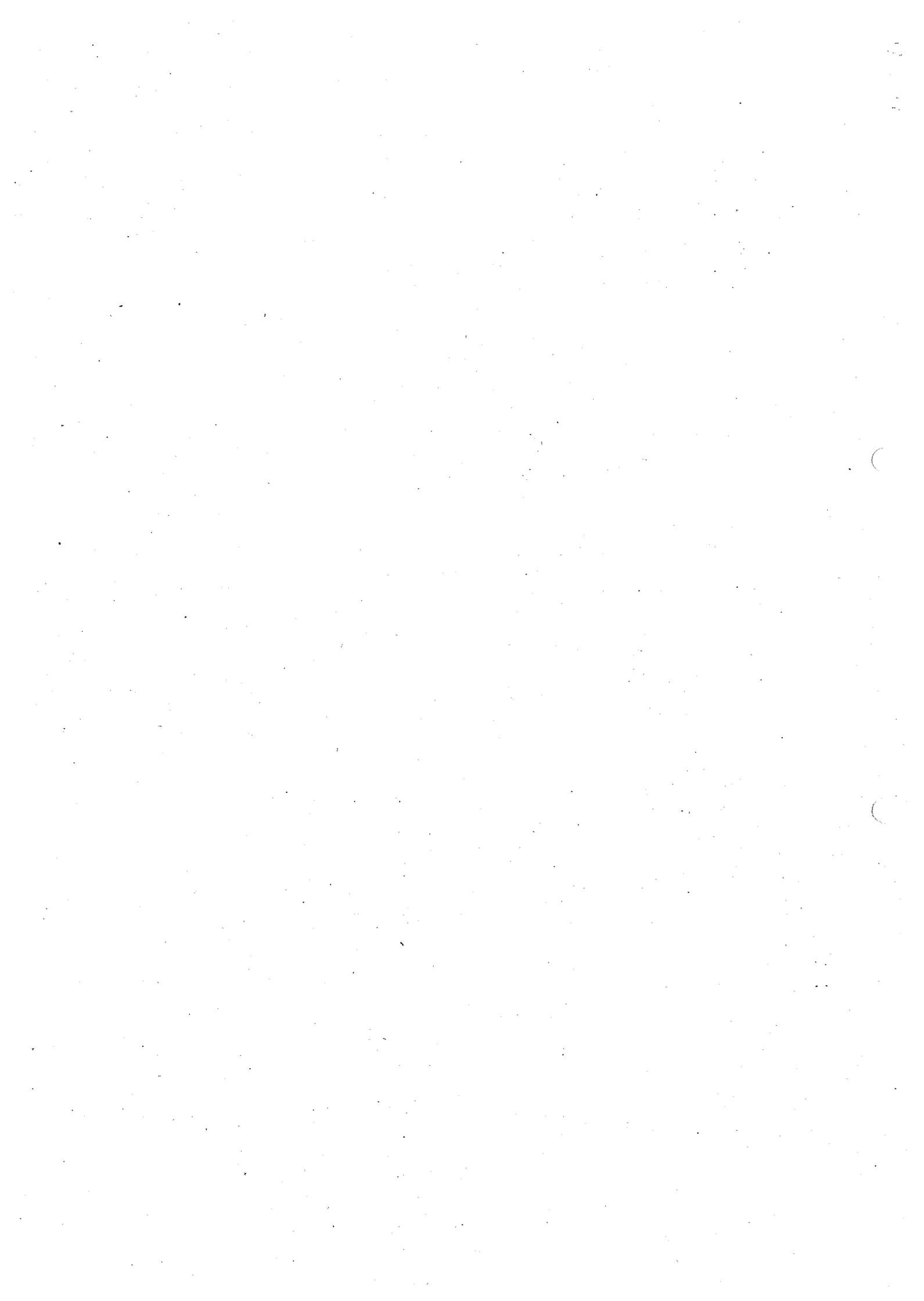
5.2 Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen

Das gesamte Areal westlich von Leipzig (ursprünglich Stadtgrenze bei Lindenau) wurde um die Jahrhundertwende bis zum Dorf Leutzsch mit den für die Gründerzeit typischen Quartieren zergliedert und massiv überbaut.

Das Wesen des Planungsgebietes ist gerade durch dieses städtebauliche Spannungsverhältnis der Dorfanlage Leutzsch, der Gründerzeitbebauung und der Grünanlage Wasserschloß geprägt.

Im 11. Jahrhundert kam es östlich der sorbischen Siedlung Leutzsch (Alte Ortslage um den Tanzplan) zur Ansiedlung deutscher Bauern entlang der heutigen William-Zipperer-Straße und der Straße Am Wasserschloß. Ebenfalls im 11. Jahrhundert wurde der Siedlungshof mit Wall und Graben, später das Wasserschloß, angelegt. Diese hier beschriebenen Strukturen sind bis heute ablesbar.

Die Existenz von zwei Hofanlagen als typische Bauformen der dörflichen Siedlung und weitere Fragmente ehemaliger Hofanlagen sind an der Straße Am Wasserschloß eindeutig erkennbar.



Das Grundstück des Wasserschlosses wird heute als öffentlich zugängliche Grünanlage genutzt. Der Platz, auf dem das Wasserschloß stand, ist noch heute zu erkennen (Graben und Plateau).

Die gesamte Anlage des Wasserschlosses, umschrieben durch die Straßenbegrenzungslinien der Hans-Driesch-Straße, der Straße Am Wasserschloß und der verlängerten William-Zipperer-Straße (Dammweg) ist als Bodendenkmal zum Schutz und Erhalt der Wasserburg aus dem 12. Jahrhundert in der Kulturdenkmalliste des Landes Sachsen entsprechend SächsDSchG §10 geführt.

Östlich der Fragmente der Dorfanlage Leutzsch an der Straße "Am Wasserschloß" erstreckt sich eine Grünfläche, welche in Teilbereichen öffentlich genutzt wird.

Die Blockrandbebauung der Gründerzeit befindet sich im südlichen Teil des Planungsgebietes entlang der Georg-Schwarz-Straße und der Weinbergstraße. Das Baualter der Gebäude kann durch ihre Lage entlang der Georg-Schwarz-Straße bestimmt werden. Der Baufortschritt wurde von Osten (aus Leipzig) kommend nach Westen (Leutzsch) vorangetrieben, so daß im Bereich des Rathauses die jüngsten Gebäude vertreten sind. Diese Gebäude wurden kurz vor dem 1. Weltkrieg errichtet. Das Rathaus an der Kreuzung Georg-Schwarz-Straße/Hans-Driesch-Straße wurde 1904 zunächst als Solitär errichtet und markiert deutlich den gestalterischen Höhepunkt der Häuserzeile entlang der Georg-Schwarz-Straße.

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes entlang der Hans-Driesch-Straße sind außer den bereits beschriebenen städtebaulichen Strukturen Elemente der attraktiven Leutzscher Villenbebauung anzutreffen, welche durch freistehende 2-3 geschossige, reich gegliederte Baukörper bestimmt wird.

Östlich des Plangebietes ist in fußläufiger Entfernung die Leipziger Auenlandschaft erreichbar, welche mit einem hochwertigen Grünbestand und gut ausgebildeten Wegenetz einen hohen Erholungswert aufweist.

5.3 Funktionsvielfalt und infrastrukturelle Einrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind eine Vielzahl städtischer Funktionen und Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Diese Konzentration um den Kreuzungsbereich der Hans-Driesch-Straße/Georg-Schwarz-Straße und die zentrale Lage im Stadtteil Leutzsch prägen dieses auch in der Stadtzentrenkonzeption ausgewiesene Stadtteilunterzentrum.

Folgende Funktionen sind anzutreffen: Leutzscher Rathaus, Bibliothek, Buchladen, Sparkasse, Büros, Arztpraxen, gastronomische Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich in der Georg-Schwarz-Str. ein großer Schulkomplex.

5.4 Verkehrs-Erschließung

Von übergeordneter Bedeutung für den Stadtverkehr von Leipzig ist die Hans-Driesch-Straße, welche das Planungsgebiet nördlich und westlich tangiert.

Entsprechend dem Verkehrskonzept der Stadt Leipzig (vom Dezember 1992) wird der Ausbau der Hans-Driesch-Straße durch Leutzsch geplant. Dazu wurde bereits ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet (Hans-Driesch-Straße/Am Wasserschloß), dessen Geltungsbereich unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes "Am Wasserschloß"



anschließt. Die Auswirkungen dieser Straßenbaumaßnahme sind zu beachten und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Die Georg-Schwarz-Straße fungiert als wichtige Achse des ÖPNV, über die das Planungsgebiet durch die Straßenbahnlinien 17, 27 und 57 an das ÖPNV-Netz der Stadt Leipzig angebunden ist.

Die William-Zipperer-Straße verläuft von Lindenau aus parallel zur Georg-Schwarz-Straße und ist über die Straße "Am Wasserschloß" mit der Hans-Driesch-Straße verbunden. Sie erfüllt daher –insbesondere für den Individualverkehr– eine Entlastungsfunktion für die Georg-Schwarz-Straße.

Die Weinbergstraße wird als Anliegerstraße genutzt. Sie spielt eine wichtige Rolle bei der Abdeckung des ruhenden Verkehrs im südlichen Teil des Planungsgebietes. Haltepunkte der S-Bahn befinden sich in fußläufiger Nähe zum Plangebiet (Haltepunkt Leipzig-Leutzsch und Industriegelände West).

Insgesamt ist damit die Anbindung des Planungsgebietes an das Verkehrsnetz der Stadt Leipzig als günstig einzustufen.

5.5 Vegetationssituation

Im Planungsgebiet treffen unterschiedlichste Strukturen von Freiraum mit mehr oder weniger hohem Grünanteil zusammen.

Im Süden des Gebietes sind die Grundstücke in Form der gründerzeitlichen Blockrandbebauung bebaut. In den Höfen befinden sich zusätzlich weitere bauliche Anlagen, die unterschiedlich genutzt werden. Der Grünflächenanteil in diesen Bereichen ist als gering einzustufen.

Demgegenüber ist die Durchgrünung im Bereich der dörflichen Strukturen (Straße Am Wasserschloß) relativ hoch.

Gleiches gilt für die Elemente der Villenbebauung an der Hans-Driesch-Straße.

Östlich der Bebauung an der Straße Am Wasserschloß schließen sich mehrere Kleingartensiedlungen an, die unmittelbar in die Leipziger Au Landschaft übergehen.

Die bestehende Grünfläche auf dem Areal des ehemaligen Wasserschlosses ist durch einen starken Altbaumbestand geprägt. Einschließlich der südlich anschließenden Grünbereiche (südlich der verlängerten William-Zipperer-Straße bis zu den Grundstücken nördlich der Georg-Schwarz-Straße) weist sie eine Gesamtfläche von ca. 20.000 m² auf. Zusammen mit den Grünflächen östlich der Straße Am Wasserschloß leistet sie einen wesentlichen Beitrag zur Grünvernetzung mit der nahe gelegenen Leipziger Au Landschaft.

Die Grünanlage dient darüber hinaus der Erholung und in ihrem südlichen Teilbereich auch als Spielraum für die Bewohner der angrenzenden Gründerzeitquartiere. Damit kann sie entscheidend zur Kompensation des in diesen Quartieren bestehenden Grün- und Freiraumdefizites beitragen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß die Grundstücke entlang der Georg-Schwarz-Straße und der Weinbergstraße eine 40-50% -ige (Eckgrundstücke bis zu 70%) Versiegelung aufweisen. Die Grundstücke entlang der Straße Am Wasserschloß und der Hans-Driesch-Straße weisen eine 30-40% -ige Versiegelung auf. Die Flächen des Grünbereiches Am Wasserschloß sind, bis auf das Plateau, unversiegelt.



Die unterschiedlichen Grünstrukturen sind in den Plänen zur Bestandsanalyse des Planungsgebietes Leipzig-Leutzsch, Alte Ortslage und Umgebung vom Januar 1993 erfaßt und dokumentiert.

Abschließend kann festgestellt werden, daß der Stadtteil Leutzsch im Gegensatz zu anderen Stadtteilen zwar ein mit privatem Grün gut versorgtes Gebiet darstellt. Im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes besteht jedoch ein Mangel an öffentlichen und öffentlich zugänglichen Grünflächen.

5.6 Eigentumsrechtliche Situation

Eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet ist mit Restitutionsanspruch behaftet, so daß noch einige Veränderungen bezüglich der eigentumsrechtlichen Situation zu erwarten sind. Noch nicht alle volkseigenen Grundstücke sind neuen Eigentümern zugeordnet, die Eigentümersituation ist in diesen Fällen damit noch ungeklärt.

Perspektivisch ist davon auszugehen, daß sich der Großteil der Grundstücke des Planungsgebietes in privatem Einzeleigentum befinden wird.

Vereinzelt liegen Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Leipzig vor. Ebenso existieren kleinere Grundstücksflächen, welche sich im Eigentum von städtischen Gesellschaften (z.B. LWB) bzw. in anderen Eigentumsformen befinden.

Die Flächen für die festgesetzte öffentliche Grünfläche sind zu erwerben.

5.7 Altlasten

Quellen:

- Historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsstandorten im Planungsgebiet von Nov. 1994, erstellt durch das Ingenieurbüro Meßinger und Völkel
- Orientierende Erkundung von Altlastverdachtstandorten im Planungsgebiet "Am Wasserschloß" in Leipzig-Leutzsch vom Juli 1996, erstellt durch die DBI Gas- und Umwelttechnik GmbH

Historische Untersuchungen

Die o.g. historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsstandorten im Planungsgebiet (Nov. 1994) ergab den Bedarf für 3 Grundstücke differenziertere, orientierende Erkundungen anzustellen. Im Einzelnen sind dies die folgenden Grundstücke:

- Kfz-Meisterbetrieb Christian Scholz (Am Wasserschloß 6; Fl.-St. 87/2)
- ehemalige Möbeltischlerei Könze (William-Zipperer-Straße 132; Fl.-St. 90)
- ehem. Motorradwerkstatt Bartholomäus (Am Wasserschloß 18; Fl.-St. 80)

Orientierende Untersuchungen

Die orientierenden Untersuchungen wurden entsprechend der Ergebnisse der historischen Untersuchungen beauftragt.

Das ebenfalls oben angeführte Gutachten vom Juli 1996 kommt, nach Durchführung der entsprechenden orientierenden Erkundungen, zu dem Ergebnis, daß eins der drei Grundstücke aus dem Verdachtsflächenverzeichnis der Altlasten gestrichen werden kann. Dabei handelt es sich um folgenden Standort:

- Kfz-Meisterbetrieb Christian Scholz (Am Wasserschloß 6; Fl.-St. 87/2)

Die aus dem Gutachten hervorgehenden Maßnahmeempfehlungen sowie die daraus resultierende Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in Pkt. 8.7 der Begründung näher erläutert.

5.8 Lärmimmission

Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Hans-Driesch-Str. wurde durch das Amt für Verkehrsplanung eine "Verkehrslärmuntersuchung für die Verkehrsbaumaßnahme Hans-Driesch-Str./Am Wasserschloß" (vom 14.09.95) durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde herausgearbeitet, daß die Straßenbaumaßnahme incl. Lageveränderung der Straßenbahngleise als eine wesentliche Veränderung gem. der Lärmschutzverordnung - 16. BImSchV, § 1 (2) Nr.1 gesehen werden sollte, da die Lärmbelastung der Anlieger nach dem baulichen Eingriff über 70/60 dB(A) bleibt.

Weiterhin wurde in Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme eine UVS "Hans-Driesch-Str./Am Wasserschloß" durch die Dresden Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet.

6. Wesentliche Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ordnet die unterschiedlichen im Gebiet vorhandenen städtebaulichen Strukturen und bewirkt dabei das Festigen und Aufwerten der einzelnen Strukturen / Nutzungen. Diese werden als integrale, aber eigenständige Bestandteile eines vielschichtigen Stadtorganismus belebt. Die städtebaulichen Strukturen werden aufbauend auf die Ergebnisse der Bestandsanalyse beibehalten und wie folgt im Wesen gefestigt:

- Sicherung der öffentlichen Grünflächen als Erholungszone und öffentlicher Kommunikationsbereich für die Anwohner des Gebietes, als Kompensation des in den dicht bebauten Gründerzeitquartieren vorhandenen Grünflächendefizits, und als verbindendes Grünelement zur Leipziger Auelandschaft
- Bewahrung eines bedeutenden Bodendenkmales, einer Wasserburg aus dem 12. Jahrhundert
- Erhalt und städtebauliche Abrundung der Gründerzeitquartiere mit Wohnnutzung bei gleichzeitiger Integration und Durchmischung mit Funktionen, die der Versorgung der Anwohner sowie dem Erhalt und der Entwicklung des Stadtteilunterzentrums dienen
- Erhalt und städtebauliche Abrundung der Fragmente der dörflichen Strukturen der ehemaligen Dorfanlage Leutzsch mit Hofanlagen, in denen unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit dem Wohnen kombiniert werden
- Erhalt und städtebauliche Abrundung der Villenbebauung im Norden des Planungsgebietes entlang der Hans-Driesch-Straße, Aufwertung dieser äußerst attraktiven Wohngegend durch ergänzende Bebauung
- Milderung des Eingriffs der ausgebauten Hans-Driesch-Str. in die gewachsenen städtebaulichen Strukturen durch Einbettung der Straße in straßenbegleitendes Grün
- Erschließen von Flächen zur Wohnbebauung mit hoher Qualität auf innerstädtischem Territorium als Alternative zum Flächenverbrauch in den Stadtrandbezirken (in allen drei genannten städtebaulichen Bebauungsformen Gründerzeitbebauung, Dorfanlage, Villenbebauung)

- Stützung und Entwicklung der Ansätze eines Stadtteilunterzentrums Leutzsch im Bereich der Georg-Schwarz-Str./ Rathaus unter Einbeziehung und Aufwertung der Grünfläche am Wasserschloß

Folgende Auswirkungen sind bei der Umsetzung vorgenannter Ziele im wesentlichen zu erwarten:

- Grundstückserwerb im Bereich Wasserschloß zur Umsetzung des Planungszieles "Erhalt der Grünfläche"
- Erforderliche Einstellung der finanziellen Mittel zum Ankauf der festgesetzten öffentlichen Grünflächen in den Haushaltsplan der Stadt Leipzig
- Gegebenenfalls erforderliche Investitionen zur Erneuerung bzw. Ergänzung von Ver- und Versorgungsleitungen durch die Versorgungsträger
- Aufnahme der Grünflächen des Wasserschlosses in das Pflegekonzept des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig und Umsetzung eines Wegenetzes in der Grünanlage Wasserschloß
- Städtebauliche Attraktivierung des Wohnstandortes Leutzsch
- Stärkung des Stadtteilzentrums und weitere Verbesserung der Versorgungssituation in Leipzig Leutzsch
- Notwendigkeit von geringfügigen Kompensationsmaßnahmen aufgrund einer geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades

7. Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung

Die Grundzüge der städtebaulichen Neuordnung spiegeln die Ziele des Bebauungsplanes wider.

Es werden Schwerpunkte der städtebaulichen Neuordnung und der Sicherung des baulich-räumlichen Stadtraumes (einschließlich der unbebauten Bereiche) festgelegt.

Das Plangebiet ist durch den Bestand an Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebebauung sowie der zentralen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses in seiner baulich-räumlichen Ausformung und Zonierung unterschiedlicher städtebaulicher Nutzungen weitgehend vorgeprägt. Dabei übernimmt die bestehende Grünfläche räumlich und funktional eine zentrale Bedeutung in den bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen. Sie ist gleichzeitig verbindendes aber auch gliederndes Element der unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes.

7.1 Grünanlage und Bodendenkmal auf dem Areal des ehemaligen Wasserschlosses

Im Rahmen des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden Nutzungsvarianten für die private Grünfläche Wasserschloß untersucht und die daraus zu erwartenden Konsequenzen diskutiert. In den Varianten wurden öffentliche und private Interessen berücksichtigt, d.h. es wurden auch Varianten vorgeschlagen, die eine teilweise oder gänzliche Bebauung des Areals beinhalteten.



Variante 1

Die Variante 1 ist durch Erhalt und Schutz sowohl der Grünanlage Wasserschloß als auch des Bodendenkmals charakterisiert und ermöglicht außer einem eingeschossigen Ausstellungspavillon keine weitere Bebauung der Grünfläche im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses.

Variante 2

Die Variante 2 ermöglicht eine reduzierte Überbauung des Randbereiches der Grünanlage als aufgelockerte Blockrandbebauung.

Variante 3

Die Variante 3 zeigt eine maximale Überbauung der Grünanlage Wasserschloß in Anlehnung an die geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit.

Die Varianten wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Die Stadt Leipzig kam dabei zu dem Ergebnis, daß keine Bebauung des Wasserschloß-Areals erfolgen soll (Variante 1), weil eine Bebauung den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und der Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegensteht (Darstellung als Grünfläche), und die historische und städtebauliche Bedeutung der zentralen Grünfläche selbst, aber auch des gesamten Plangebietes zerstören würde.

Aus diesen Gründen entschied sich die Stadt Leipzig zur Weiterverfolgung der Variante 1. Eine ausführliche Erläuterung dieser Entscheidung erfolgt in Pkt. 8.5.1 dieser Begründung.

Die Entscheidung, die bestehende Grünfläche auf dem Areal des ehemaligen Wasserschlosses zu erhalten und für diesen Bereich im Bebauungsplan, bis auf einen kleinen Ausstellungspavillon, keine überbaubaren Flächen festzusetzen, führt allerdings vor dem Hintergrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes (Urteil vom 09.05.1996; AZ 5 K 129/95; Fläche ist dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen) zu eigentumsrechtlichen Beeinträchtigungen, da das betreffende Grundstück nach diesem Urteil ohne den Bebauungsplan grundsätzlich teilweise bebaubar wäre.

Mit dem o.g. Urteil wird allerdings nur festgestellt, daß das Grundstück dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen ist. Eine Aussage, zu welchem Grad eine Bebauung gemäß § 34 BauGB erfolgen könnte, enthält es jedoch nicht. Um die Höhe der eigentumsrechtlichen Beeinträchtigung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69.2 "Am Wasserschloß" verursacht wird, ermitteln zu können, muß zunächst festgestellt werden, in welchem Maße eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Hierzu ist die Erarbeitung eines entsprechenden Wertgutachtens erforderlich, dessen Ergebnisse die Grundlage für die Ermittlung der eigentumsrechtlichen Beeinträchtigung und die überschlägige Kostenermittlung (Pkt. 11 der Begründung, Position "Grunderwerb der Flächen des Wasserschlosses") bilden. Dabei darf jedoch nicht von einer maximalen Bebaubarkeit des Areals im Sinne der o.g. Variante 3 ausgegangen werden. Vielmehr ist eine auf den Randbereich der Grünanlage reduzierte, aufgelockerte Blockrandbebauung (im Sinne der Variante 2) aus der näheren Umgebung abzuleiten. Dies wird auch im Urteil des Verwaltungsgerichtes zum Ausdruck gebracht, welches eine Bebaubarkeit inmitten des Grundstückes ausschließt.

7.2 Städtebauliche Nutzungen

Wohnen

Der Schwerpunkt des Nutzungskonzeptes für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes liegt neben der Sicherung der Grünfläche am Wasserschloß in der Stärkung der Wohnfunktion. Die Qualitäten des Wohnstandortes werden durch die Nähe zum Stadtteilunterzentrum sowie der Grünfläche am Wasserschloß und die gute ÖPNV-Anbindung wesentlich mitbestimmt.



Die mit dem städtebaulichen Konzept angestrebte Neubebauung ermöglicht ca. 100 neue Wohneinheiten, deren Verteilungsschwerpunkt in den möglichen Kopfbauten der gründerzeitlichen Blockrandbebauung liegt.

Handel und Dienstleistungen

Der Schwerpunkt für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Erdgeschoßzone liegt im Verlauf der Georg-Schwarz-Straße sowie in der verlängerten Sattelhofstraße und weist für ergänzende Nutzungen zum Stadtteilzentrum gute Standortqualitäten auf. Zur Sicherung eines stabilen Tertiärangebotes ist es jedoch erforderlich, eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage zu schaffen.

Gewerbe

Entsprechend der Zielstellung des Flächennutzungsplanes (Darstellung als gemischte Baufläche) ist die bestehende Mischung gewerblicher- und Wohnnutzung in der alten Dorflage östlich der Straße am Wasserschloß zu erhalten und zu entwickeln.

7.3 Baulich-räumliche Entwicklung

Im Rahmen der städtebaulichen Gestaltung wird die vorhandene Gebietsprägung aufgenommen und weiterentwickelt. Es wird ein Abschluß der gründerzeitlichen Blockrandbebauung angestrebt, der eine eindeutige Gliederung zwischen Bebauung und der Grünfläche am Wasserschloß gewährleistet, die bisherigen gestalterischen Mängel in Form der zur Grünfläche bestehenden Brandwände aufhebt und gleichzeitig ein Weiterbauen in den Grünbereich unterbindet.

In den Bereichen der stadträumlich bedeutsamen Übergänge wie zum Beispiel zwischen der Blockrandbebauung an der William-Zipperer-Straße und der dörflichen Bebauung an der Straße Am Wasserschloß sind baulich vermittelnde Übergänge zu schaffen.

7.4 Verkehrs-Erschließung

Da das Plangebiet bereits gut erschlossen ist, sind bezüglich der äußeren Erschließung keine neuen Maßnahmen zu ergreifen.

Die Flurstücke 87/1 und 87/2 sind nur über eine ca. 28 m lange Stichstraße erschlossen.

Die abschließende Kopfbebauung an der Sattelhofstraße wird durch eine entsprechende Verlängerung erschlossen.

Um den geplanten Erholungswert der öffentlichen Grünanlage Wasserschloß zu erreichen, ist dieser Bereich durch ein differenziertes Wegenetz zu erschließen.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes spiegeln die städtebauliche und gestalterische Konzeption wider, wie es die Eigenart des Gebiets im Verflechtungsbereich der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen erfordert.

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Besondere Wohngebiete (WB)

Für die Grundstücke entlang der Georg-Schwarz-Straße und der Weinbergstraße werden entsprechend § 4a BauNVO Besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt, womit gesichert ist , daß der Wohncharakter der Gebäude neben den vorhandenen Funktionen des Stadtteilunterzentrums entwickelt wird.

Die Vorprägung des Gebietes bezüglich der Einordnung von Funktionen, die einem Stadtteilunterzentrum entsprechen, ist bereits vorhanden (Leutzscher Rathaus, Bibliothek, Buchladen, Sparkasse, Büros, zahlreiche Verkaufseinrichtungen). Durch die Festsetzung des Besonderen Wohngebietes kann sich eine für Stadtteilzentren typische Nutzungsmischung mit tragfähigem Anteil von Wohnnutzung entwickeln.

Um den Wohnanteil und die gewerbliche Nutzung in einem günstigen Verhältnis zu belassen, wird für die Bebauung entlang der Weinbergstraße (WB 6) gem. § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO die Palette der zulässigen Nutzungen auf das EG und 1. OG beschränkt. Ab dem 2. OG ist nur Wohnnutzung zulässig, ausnahmsweise sind jedoch Büronutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Zum Schutz der Wohnruhe in den dicht bebauten Gründerzeitquartieren und zum Schutz der städtebaulichen Struktur als Blockrandbebauung ist die ausnahmsweise zulässige Einordnung von Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesen Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Grundstücke entlang der Hans-Driesch-Straße im Norden des Planungsgebietes sowie auf der Nordseite der William-Zipperer-Straße werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt, um die vorhandene Gebietsprägung, die nicht verändert werden soll, zu erhalten.

Es wird durch Text festgesetzt, daß gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nm. 2, 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe, vermeidet zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr und ermöglicht die Ausbildung einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung.

8.1.3 Mischgebiete (MI)

Für die Bereiche der dörflichen Strukturen entlang der Straße Am Wasserschloß wird mit dem Ziel des Erhalts und der Erweiterung von Wohn- und Gewerbenutzung (in der Kombination auf einem Grundstück) Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Kombination entspricht den gewachsenen Nutzungsstrukturen dörflicher Anlagen, die damit erhalten wird.

Zum Schutz der Wohnruhe und zum Schutz der dörflichen Struktur sind gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen in diesen Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 6a wird, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dient dabei dem Erhalt des Rathauses Leutzsch.

8.1.5 Ausstellungspavillon

Die Flächen des Wasserschlosses werden zum Schutz des Bodendenkmales und des zu erhaltenden Grüns von Bebauung freigehalten, indem sie als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt werden. Lediglich auf der Fläche, auf welcher sich das Wasserschloß befand, ist die Errichtung eines eingeschossigen Ausstellungspavillons als Einzelobjekt ohne Unterkellerung zulässig. Sie wird, gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB, als Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt, um Möglichkeiten der Demonstration von archäologischen Funden und anderen Zeugnissen der geschichtlichen Entwicklung von Leutzsch zu schaffen, die in dieser Weise im Stadtteil noch nicht vorhanden sind. Um von Leutzscher Bürgern befürchteten Beschädigungen und Vandalismus vorzubeugen, sollten aufgrund der etwas abgelegenen Lage des Pavillons inmitten der öffentlichen Grünfläche Sicherheitsaspekte besonders beachten werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird eine Begrünung des Daches festgesetzt, um die Auswirkungen der Bodenversiegelung zu reduzieren.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die Festsetzung der Höchstgrenzen der zulässigen Vollgeschosse dient dem Erhalt der durch den Bestand existierenden Vorprägung.

Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls differenziert unter Berücksichtigung der kleinräumigen Gebietsprägungen vorgenommen. Neben der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche bestätigt das Maß der baulichen Nutzung den Bestand. Dieses bedingt eine teilweise erhebliche Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17(1) BauNVO.

Dies trifft mit Ausnahme des WB 4 auf die Quartiere an der Georg-Schwarz-Straße von der Hans-Driesch-Straße bis zur Weinbergstraße (GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0) zu und dient dem Erhalt der für Stadtteilzentren in Gründerzeitquartieren typischen Bebauungsdichte. Bei Ausschöpfung der hohen GFZ kann ein höherer Stellplatzbedarf entstehen. Der Stellplatznachweis im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist jedoch auf dem entsprechenden Grundstück möglich.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Ausnutzungsziffern kann bei beengten Grundstücksverhältnissen, insbesondere für Eckbebauungen, erforderlich werden. Wenn die städtebauliche Einfügung bei Einzelbauvorhaben durch die Anpassung von Bebauungshöhen und Bebauungstiefen auf vorhandene Nachbarbebauung erfolgt, kann in begründeten Einzelfällen die GRZ bis zu einem Maß von 0,8 ausgeschöpft werden.

Eine darüber hinausgehende Überschreitung der Grundfläche, durch Gebäude und Anlagen im Sinne des § 19 (4) Nm. 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist unzulässig, damit eine zusätzliche Versiegelung vermieden wird.

Für einen Teil der Grundstücke entlang der Straße Am Wasserschloß (dörfliche Struktur) wird in den Baugebieten MI 2 und MI 3 die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO für Mischgebiet (MI) unterschritten und die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Ziel dieser Festlegung ist der Schutz und Erhalt der dörflichen Anlagen, die durch ausgeprägte Durchgrünung von Hofstrukturen gekennzeichnet ist und die aufgrund einer differenzierten Baukörperstellung große Baufenster in der Plandarstellung erfordert. Außerdem wird durch die verminderte GRZ eine höhere Grundstücksüberbauung und eine damit verbundene höhere Versiegelung verhindert.

Im Inneren der Quartiere der Gründerzeit werden keine Baufenster ausgewiesen, um perspektivisch eine Entkernung der Innenhöfe zu erreichen. Bestehende bauliche Anlagen in den Höfen genießen Bestandsschutz, womit die derzeit existierende vielfältige Nutzung (nicht störende Gewerbebetriebe) bei Erhalt der baulichen Anlagen bzw. Errichtung als bauliche Anlage geringer Größe weiter bestehen bleiben kann. Schrittweise soll die Verlagerung der unterschiedlichen möglichen Nutzungen in die Vorderhäuser und die Aufwertung des Wohnumfeldes der Gründerzeitquartiere durch Grün erzielt werden.

Die Ausweisung von Baufenstern im nördlichen Bereich der Bebauung entlang der Georg-Schwarz-Str. erfolgt mit dem Ziel der Abrundung dieser Gründerzeitquartiere und der deutlichen räumlichen Abgrenzung von Bebauung und Grün und verhindert ein weiteres "Hineinbauen" in die Grünanlage des Wasserschlosses.

Um den Erhalt der noch vorhandenen Höfe östlich der Straße Am Wasserschloß zu gewährleisten und bei Neubebauung innerhalb der Alten Ortslage diese dörflichen Strukturen wiederzubeleben, wird im Bereich der Alten Ortslage gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO und § 83 SächsBO abweichende (Besondere) Bauweise festgesetzt. In den Flächen der Alten Ortslage (MI) sind daher bei Neubebauung nur Gebäude mit Hauptstrichung quer zur Straße, als Winkelgebäude und Hofstrukturen zulässig.

Ausnahmsweise, wenn der Grundstückszuschnitt keine Hofformen zuläßt, können freistehende mit dem Giebel zur Straße ausgerichtete Gebäude errichtet werden. In jedem Falle darf die Gebäudebreite -auch die Breite der Gebäudeschenkel - 10m nicht überschreiten.

Die Baufenster in den festgesetzten Mischgebieten umfassen weitgehend die gesamten Flächen der jeweiligen Baugebiete, um die Bebauung entsprechend der Festsetzung Besondere Bauweise für unterschiedlichste Nutzungsarten und Gebäudeanordnung offen zu halten. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind aus den Baufenstern ausgespart, um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden und den Schutz dieser Bäume eindeutig zu dokumentieren. Der Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig für eventuell vorhandene Bäume innerhalb der Baufenster wird dadurch nicht berührt.

In dem Mischgebiet Nr. 1b (MI 1b) darf bei einer Neubebauung der Flurstücke 87/1 und 87/2 gemäß § 9 (1) Nr. 6. BauGB die Zahl der Wohneinheiten (WE) jeweils 10 WE pro Gebäude nicht überschritten werden, weil die Erschließung nur über eine Stichstraße ohne Wendehammer möglich ist (siehe auch Begründungstext zur Verkehrserschließung). Dadurch wird das durch die mögliche Nutzung erzeugte Verkehrsaufkommen, entsprechend der geringen Breite der Verkehrsfläche (Sackgasse), in einem verträglichen Rahmen gehalten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen mit max. 20 qm Grundfläche und max. 4 m Traufhöhe auch außerhalb der überbaubaren Fläche dient einer flexibleren Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke, setzt aber im Sinne des Bodenschutzes gleichzeitig Grenzen, um die Versiegelung in den Baugebieten einzuschränken.

Zum Erhalt der bestehenden Eigenart des Baugebietes an der Hans-Driesch-Straße wird im WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt.

Der Ausschluß von oberirdischen Tankanlagen für Öl und Flüssiggas verhindert negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes und dient weiterhin dem Ziel, die Freiflächen weitgehend für Freizeit- und Erholungsfunktionen nutzbar zu machen.

8.3 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen

8.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Straßen Hans-Driesch-Straße (das Plangebiet tangierend), Georg-Schwarz-Straße und William-Zipperer-Straße / Straße Am Wasserschloß gesichert.

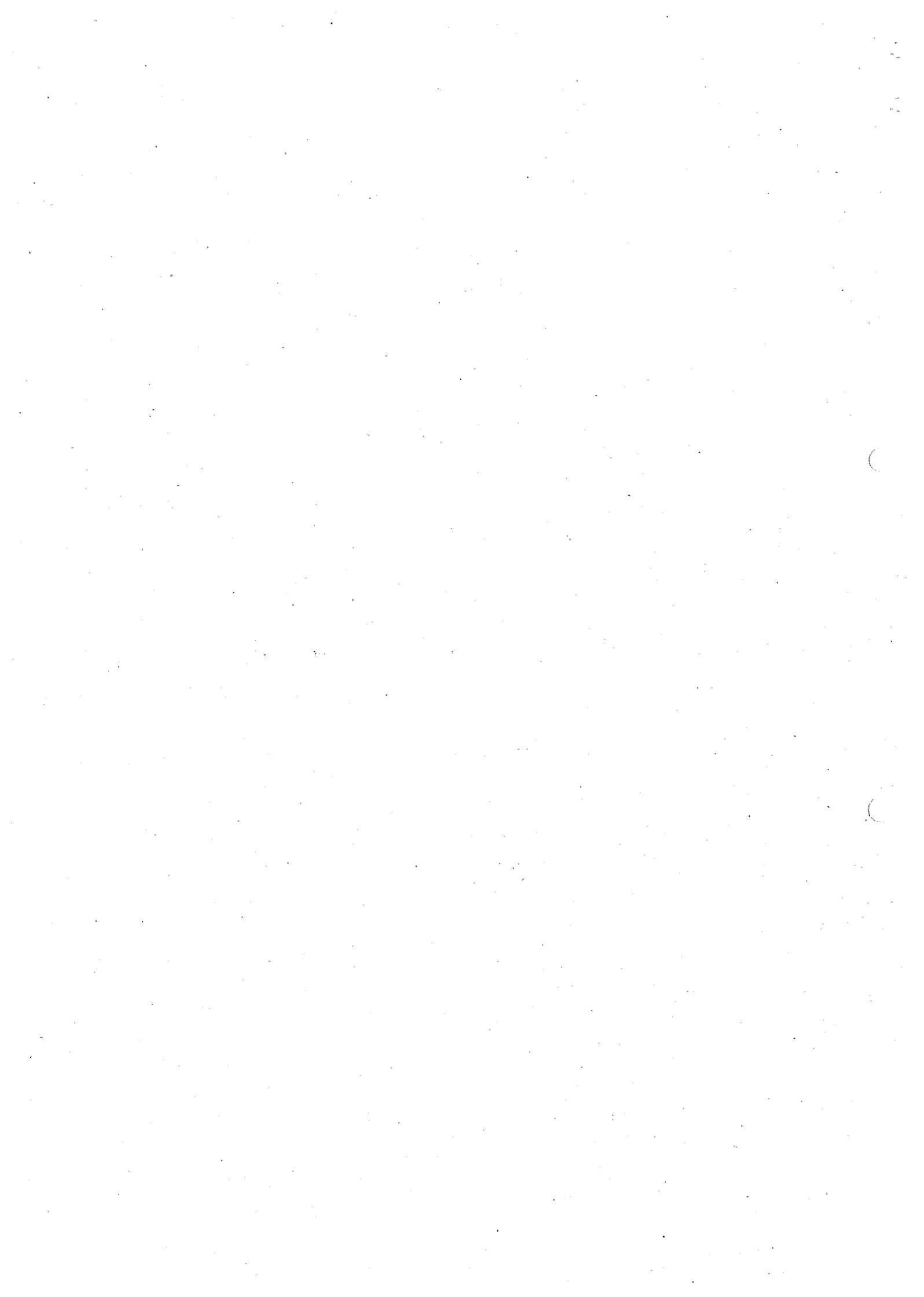
Entsprechend seiner Lage im Stadtgefüge fungiert Leutzsch als wichtiger Durchfahrtbereich für den Ost-West-Verkehr der Stadt Leipzig. Das Verkehrskonzept der Stadt sieht die Bündelung des Ost-West-Verkehrs auf der Hans-Driesch-Str. vor und verlangt demzufolge den Ausbau dieser Trasse.

Unter Federführung des Amtes für Verkehrsplanung plant die Stadt Leipzig daher, die Hans-Driesch-Straße zwischen Georg-Schwarz-Straße und der Straße Am Wasserschloß auf 4 Fahrstreifen unter Nutzung des Gleisbereiches der Straßenbahn auszubauen. Die Straße Am Wasserschloß erhält eine Grundemuerung im Straßenquerschnitt mit Knotenpunktaufweitung an der Hans-Driesch-Straße. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden diese Flächen lediglich planungsrechtlich gesichert. Falls diese Maßnahme tatsächlich realisiert werden sollte, wird bezüglich der konkreten Umgestaltung des Straßenraumes auf die künftige Ausbauplanung verwiesen.

Entsprechend des Geltungsbereiches des Planfeststellungsverfahrens, ist es erforderlich einen Randstreifen der Grünfläche Wasserschloß in die Straßenbaumaßnahme Hans-Driesch-Straße einzubeziehen. Dieser und die übrigen Bereiche im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens müssen daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Wasserschloß" ausgespart werden.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Hans-Driesch-Straße ist seitens der Stadt Leipzig eine Straßenbaumaßnahme in der Straße Am Wasserschloß geplant. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei nur um eine Grundemuerung im Straßenquerschnitt. Zur Hans-Driesch-Straße ist jedoch eine geringe Knotenpunktaufweitung erforderlich. Die dazu benötigten Flächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Dabei kommt es teilweise zu geringen Überschneidungen mit den Flächen des westlich gelegenen Bodendenkmales, welche im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

Die Knotenpunktaufweitung erfolgt, um der im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig enthaltenen Zielstellung gerecht zu werden. Dort ist der Straßenverlauf der William-Zipperer-Straße sowie der Straße Am Wasserschloß bis zur Einmündung in die Hans-Driesch-Straße als Fläche für den überörtlichen Verkehr „übergeordnetes Straßenhauptnetz“ dargestellt, da über diese Straßen langfristig eine Entlastung der parallel zur William-Zipperer-Straße verlaufenden Georg-Schwarz-Straße erreicht werden soll. Perspektivisch wird sich daher eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der William-Zipperer-Straße und in der Straße Am Wasserschloß ergeben. Um den Verkehrsfluß an der Einmündung Straße Am



Wasserschloß/Hans-Driesch-Straße gewährleisten zu können, ohne eine weitergehende Querschnittserweiterung im gesamten Straßenverlauf der Straße Am Wasserschloß durchzuführen, ist die geringe Knotenpunktaufweitung in diesem Bereich erforderlich.

Da die Knotenpunktaufweitung eine Maßnahme darstellt, die aus gesamtstädtischen Zielsetzungen der Stadt Leipzig resultiert und darüber hinaus die dazu benötigten Flächen (die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden) nur eine geringe Fläche des Bodendenkmals in Anspruch nehmen, werden die negativen Auswirkungen auf das Bodendenkmal als gering eingeschätzt.

8.3.2 Innere Erschließung

Als innere Erschließungsstraßen fungieren die Weinbergstraße und die Sattelhofstraße. Die als Straßenfragment existierende Sattelhofstraße wird mit der Neubebauung der Quartiersabrundung bis zur Gebäudeeinfahrt fortgeführt. Die Erschließung dieser Gebäude erfolgt über die Durchfahrten und den Innenhof mit dem Ziel, die Einfahrt in die Grünanlage selbst und die damit verbundene weitere Versiegelung von Flächen der Grünanlage zu verhindern. Damit bleibt die Sattelhofstraße auch weiterhin als Straßenfragment bestehen, dient aber gleichzeitig als Übergang zum Wegenetz des Wasserschlosses. Um Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern zu minimieren, wird das verbleibende Fragment als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die Erschließung, ebenso die erforderlichen Brandschutzzufahrten, sind für die geplante Neubebauung über öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet. Somit sind die städtebaulichen Vorgaben bezüglich Zufahrten / Abfahrten (inkl. Feuerwehr) gewährleistet. Die Festsetzung, daß die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, bis auf Ausnahmen, ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, verhindert eine Lärmbelästigung der Innenhöfe und dient damit der Wohnruhe und der Wohnumfeldqualität. Weitere Detaillösungen sind als bauordnungsrechtliche Vorgaben durch die Hochbauplanung zu gewährleisten.

Die Flurstücke 87/1 und 87/2 sind nur über eine ca. 28 m lange Stichstraße von der Straße Am Wasserschloß aus erschlossen. In der Planung wird kein Wendehammer festgesetzt, weil damit ein Eingriff in private Grundstücke verbunden wäre.

Beide Grundstücke garantieren mit Ihrer Hofbebauung das Wenden auf eigenem Grundstück. Die 6 m breit ausgewiesene Verkehrsfläche der Stichstraße ermöglicht außerdem bei Nutzung der Einfahrtsbereiche das Wenden. Mit der Festsetzung von maximal 10 Wohnungen je Gebäude wurde auch die mögliche Frequentierung beschränkt.

Die Georg-Schwarz-Str. wird östlich des Rathauses entsprechend des Verkehrskonzeptes der Stadt Leipzig als verkehrsarme Zone mit begrenztem Anlieger- und Anlieferverkehr ausgebildet, was allerdings gemäß Baugesetzbuch planungsrechtlich nicht festgesetzt werden kann, da die Durchfahrtsmöglichkeit für bestimmte Verkehrsarten auch weiterhin gegeben sein muß. Die Beschränkung des Durchgangsverkehrs und der Einfahrten kann nur durch verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen erzielt werden.

Die Weinbergstraße bleibt Anliegerstraße. Sie wird auch weiterhin einen großen Anteil des erforderlichen Parkraumes für den ruhenden Verkehr stellen. Der auf dem Rechtsplan dargestellte Straßenquerschnitt hat empfehlenden Charakter und stellt keine planungsrechtliche Festsetzung nach BauGB dar. Eine entsprechende Umsetzung ermöglicht jedoch die Einordnung von Parkplätzen, würde die Durchfahrtsbreite reduzieren und begünstigt damit die Durchsetzung der Tempo 30 Zone.

Dem Bereich der verlängerten William-Zipperer-Str., wird wieder seine ursprüngliche Bedeutung als Fläche des öffentlichen Lebens verliehen. An ihrer Südseite, angrenzend an die Straßenaufweitung der Hans-Driesch-Straße, gegenüber der Leutzscher St. Laurentiuskirche, wird daher die Einordnung eines Bürgerplatzes vorgeschlagen.

Die William-Zipperer Str. im Bereich der Grünfläche Wasserschloß wird im Interesse einer einheitlichen Grüngestaltung nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anlage von Wegen ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Rahmen der Ausführungsplanung möglich.

8.3.3 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Der Bebauungsplan setzt explizit keine Flächen für Rad- und Fußwege fest. Die Aufwertung des Bereiches Wasserschloß geht jedoch von der Möglichkeit einer hochwertigen Gestaltung eines attraktiven Wegenetzes aus, wobei die verlängerte William-Zipperer-Straße im Bereich Wasserschloß Bestandteil des inneren Wegenetzes Wasserschloß ist, um den Kernbereich des Wasserschlosses ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorzubehalten. Bei einer etwaigen Anlage von Radwegen ist die Radwegekonzeption der Stadt Leipzig zu beachten.

8.3.4 ÖPNV

Mit dem Ausbau der Hans-Driesch-Straße wird die Verbesserung der Durchfahrtsmöglichkeit der Straßenbahn angestrebt. Dazu erfolgt eine Lageveränderung des Gleisbettes der Straßenbahn. Die zukünftige Straßenbahntrasse verläuft jedoch im Bereich der Hans-Driesch-Straße innerhalb des Straßenquerschnittes und liegt damit außerhalb des Planungsgebietes im Bereich des Planfeststellungsverfahrens.

Im Bereich des Bebauungsplanes "Am Wasserschloß" erfolgen weder dort noch in der Georg-Schwarz-Straße Festsetzungen zur Änderung der Straßenbahntrasse.

8.3.5 Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis für die mögliche Neubebauung erfolgt gemäß Sächsischer Bauordnung individuell auf dem jeweiligen Baugrundstück, da aufgrund der Gebietstypik keine großflächigen Lösungen wie Parkhäuser etc. realisiert werden können.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen, um die Flächenversiegelung gering zu halten und eine Anordnung von Stellplätzen im Hofbereich der Grundstücke zum Schutz der Wohnruhe zu verhindern.

Um dennoch ausreichend Stellplätze nachweisen zu können, ermöglichen die Textlichen Festsetzungen des B-Planes ausnahmsweise die Einordnung von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Um einen durchgrünten Hofbereich zu schaffen, sind diese jedoch nur zulässig, wenn sie eine Substratüberdeckung von mindestens 0,8 m aufweisen.

Parkplätze für den ruhenden Besucher- und Anlieferverkehr werden nicht explizit festgesetzt. Die ausreichend bemessenen Straßenquerschnitte lassen jedoch deren Realisierung im öffentlichen Straßenraum (z.B. als Längsparker) zu.

8.4. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist als Gasvorranggebiet der Stadtwerke Leipzig ausgewiesen. Eine flächendeckende Versorgung mit Gas ist mit entsprechenden Netzerweiterungen möglich. Daher sollte als Medium zur Heizung und Warmwasserbereitung bei Neubebauung im Gebiet Gas eingesetzt werden. Alternative umweltfreundliche Varianten (wie Solarenergie, Wärmepumpe etc.) sind ebenfalls möglich.

Für die Bestandsbebauung wird eine schrittweisen Umstellung angestrebt.

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, Staub, Kohlendioxyd und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas "H" auftreten.

Die Versorgung der neuen Bauflächen erfolgt unter Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze. Dies trifft insbesondere auf die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie Gas zu. Die Errichtung erforderlicher Versorgungsanlagen, wie z.B. Kompaktstationen der Elektroenergieversorgung kann auf öffentlichen Flächen erfolgen bzw. durch die Versorgungsträger privatrechtlich geregelt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß entlang der H.-Driesch-Str. sowie in der W.-Zipperer-Str. Trinkwasserleitungen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH verlaufen. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit eine Überbauung der Leitungen ausgeschlossen. Um Schäden an den Leitungen zu verhindern, sollte vor der Neupflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche (z.B. im Rahmen der vorgesehenen Ausbaumaßnahmen) die genaue Lage dieser Leitungen bei den Kommunalen Wasserwerken erfragt werden.

Die Entsorgung des Abwassers ist grundsätzlich gesichert.

Die Entsorgung der neuen Bauflächen ist über das vorhandene Entwässerungsnetz zu realisieren. Die Abwasserableitung ist perspektivisch als Trennverfahren zu planen.

Es wird empfohlen, das Regenwasser bei Neubebauung und nicht vorhandenem Trennsystem auf dem Grundstück zu belassen. Eine Versickerung des Regenwassers/ Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Angestrebt wird die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser. Bezüglich der sonstigen Möglichkeiten zur Behandlung des Regenwassers wird auf die jeweils gültige Fassung der Grundsatzfestlegung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ("Regeln für die Regenwasserbehandlung") verwiesen.

Im Planungsbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Um Beschädigungen zu vermeiden, ist deren genaue Lage bei der Telekom direkt zu erfragen. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten, ein Anschluß an das bestehende Breitbandnetz ist möglich.

8.5 Grünordnung

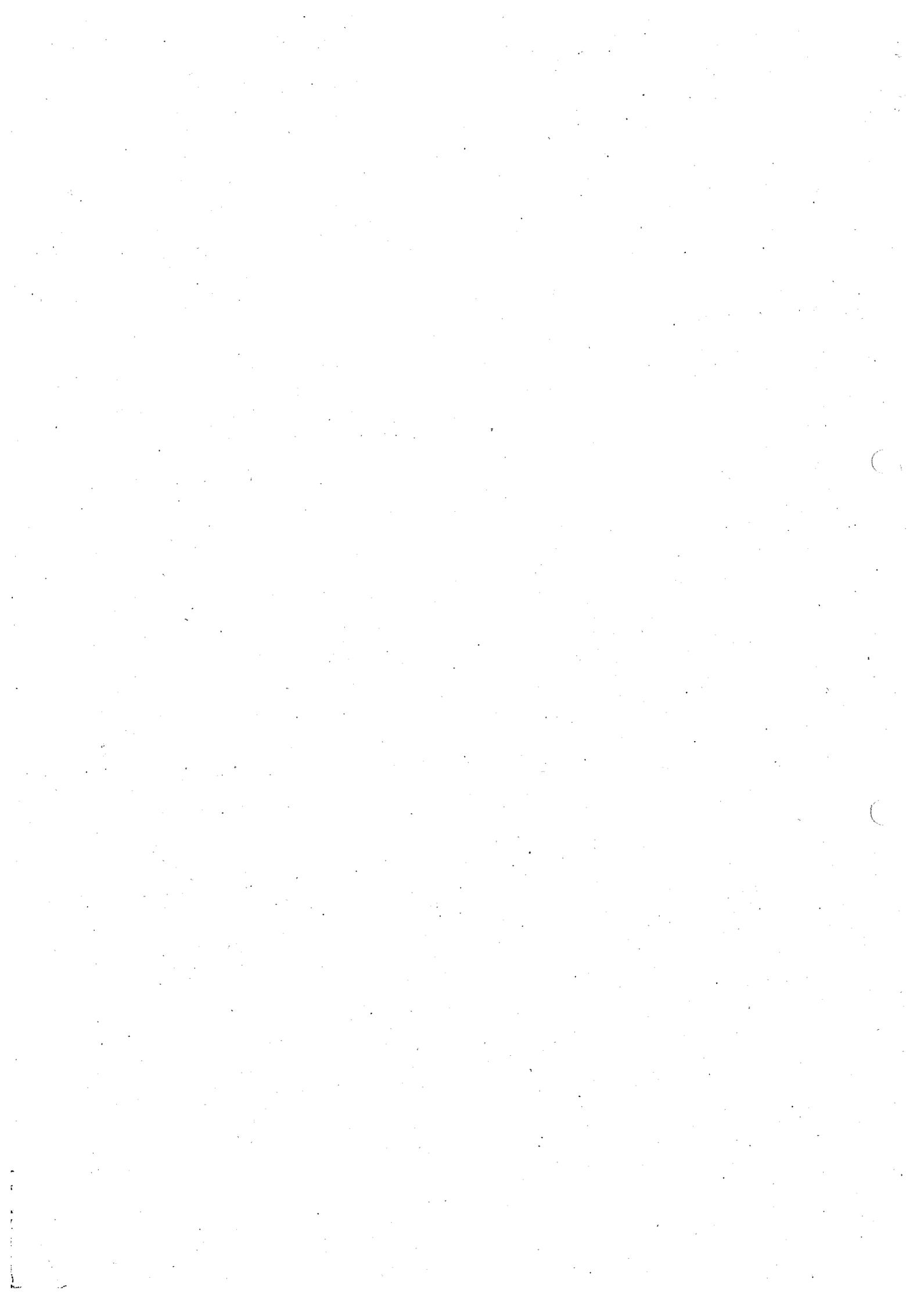
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen.

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 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung zu entscheiden.

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

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

Die ursprünglich vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in den festgesetzten Mischgebieten östlich der Straße Am



Wasserschloß werden daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es sich bei diesen Gebieten ebenfalls um Bereiche im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) handelt.

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden jedoch aufgrund des vordringlichen Zieles des Bebauungsplanes (Erhaltung der Grünfläche im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses) sowie der Lage des Plangebietes (unmittelbare Nähe zur östlich anschließenden Leipziger Aue) Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes, insbesondere für die festgesetzten Mischgebiete, gemacht, die der angestrebten Grünflächenvernetzung Wasserschloß, Streuobstwiese östlich der Mischgebiete, Gartenverein "Dahlie" und nördlicher Auewald dient.

8.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Erhaltung und öffentliche Zugänglichkeit der archäologisch bedeutsamen, parkähnlichen Grünfläche auf dem Areal des ehemaligen Wasserschlosses ist das vorrangige Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 69.2 "Am Wasserschloß". Zu ihrer planungsrechtlichen Sicherung wird sie daher gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Festsetzung führte parallel zum Verlauf des Aufstellungsverfahrens bezüglich des nördlichen Teils zu einem Rechtsstreit zwischen den betroffenen Eigentümern und der Stadt Leipzig. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß der Bereich entgegen der ursprünglichen Auffassung der Stadt Leipzig als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen ist. Das entsprechende Urteil des Verwaltungsgerichtes Leipzig vom 09.05.96 (AZ 5 K 129/95) ist durch die Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde durch das Oberverwaltungsgericht (Beschuß v. 07.03.1997; AZ I S 495/96) rechtskräftig.

Damit werden die Belange der betroffenen Eigentümer durch die Festsetzung in einem höheren Maße als ursprünglich angenommen beeinträchtigt (Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf einer nach § 34 BauGB zu beurteilenden Fläche anstatt auf einer Fläche des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB).

Dabei geht das Gericht davon aus, daß sich im Rahmen von § 34 BauGB nur eine aufgelockerte Randbebauung einfügen würde. Die Entscheidung berücksichtigt nicht, daß hier ein erhaltenswertes Bodendenkmal vorliegt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kommt die Stadt Leipzig aus folgenden Gründen zu dem Ergebnis, daß am ursprünglichen Planungsziel (Erhalt der Grünfläche Wasserschloß) festgehalten werden muß und eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt:

- Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche entspricht den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (Darstellung als Grünfläche).
- Die städtebauliche Prägung des Planungsgebietes wird durch das Nebeneinander der parkähnlichen Grünfläche und der Gründerzeitbebauung im Übergang zu dem historischen Dorfbereich bestimmt. Diese gewachsene Situation stellt einen historischen Kristallisationspunkt der Stadtentwicklung dar und bildet einen bestimmenden Schwerpunkt der Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil. Dies wurde auch durch eine Unterschriftenaktion des Bürgerverein Leutzsch verdeutlicht, die nach einer informativen Bürgerversammlung durchgeführt wurde. Hierin sprachen sich ca. 360 Leutzscher Bürger für den Erhalt der Grünfläche am Wasserschloß aus. Die derzeitige Grünfläche auf dem Areal des ehemaligen Wasserschlosses nimmt, sowohl hinsichtlich ihrer Nutzung (parkartige

Grünfläche allseitig von baulichen Strukturen unterschiedlichster Prägung umgeben) als auch hinsichtlich seiner Größe (die Fläche umfaßt etwa 20 % des gesamten Geltungsgebietes), eine zentrale Funktion im Plangebiet ein.

Eine Überbauung dieser Fläche würde die historische und städtebauliche Bedeutung der zentralen Grünfläche selbst, aber auch des gesamten Plangebietes zerstören.

- Im nördlichen Teil der Grünfläche sind größere Eingriffe in das Erdreich als problematisch anzusehen, da sich hier das Bodendenkmal der ehemaligen Wasserburg aus dem 12. Jahrhundert befindet. Der gemäß § 9 festgesetzte Pavillon steht aufgrund seines geringen Flächenanspruchs und vor allem aufgrund seiner Funktion (Demonstration von archäologischen Funden und anderen Zeugnissen der geschichtlichen Entwicklung von Leutzsch) mit dieser Restriktion nicht im Widerspruch, zumal gleichzeitig eine Dachbegrünung des Pavillons festgesetzt wird, die die geringen Auswirkungen auf die Bodenversiegelung minimiert.
- Die Grünfläche hat eine Ausgleichsfunktion bezüglich des Grünflächendefizits in den unmittelbar angrenzenden dicht bebauten Gründerzeitquartieren. Sie wird daher seit mehreren Jahren als wohnungsnaher Erholungsfläche von den Leutzscher Bürgern genutzt. Der Verlust dieser Grünfläche wäre daher mit einer wesentlichen Minderung der Wohnqualität des Stadtteiles Leutzsch verbunden.
- Östlich der Grünfläche befinden sich der nördliche Auewald (in einer Entfernung von ca. 500m), sowie die Streuobstwiese (östlich der Mischgebiete auf dem Flurstück 86/1). Aufgrund der Entfernung bzw. der eingeschränkten öffentlichen Zugänglichkeit können diese Bereiche jedoch nicht in gleichem Maße eine Freizeit- und Erholungsfunktion einnehmen wie die mit dem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses.

Der nördliche Teil der zentralen Grünfläche am Wasserschloß wird, im Gegensatz zum aktiv zu nutzenden südlichen Teil, als extensiver Grünbereich belassen.

Der nördliche Bereich kann zusammen mit dem ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich östlich der Mischgebiete -auch bedingt durch die räumliche Nähe zum östlich gelegenen Auewald- erheblich zur Sicherung der hier typischen Fauna und Flora beitragen.

Die Fläche des ehemaligen Wasserschlosses weist einen starken Bestand an alten Bäumen auf, die überwiegend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig unterliegen. Auch aus diesem Grund kommt dem Erhalt besondere Bedeutung zu.

In der Gesamtbewertung ist festzustellen, daß den angeführten öffentlichen Belangen gegenüber den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Verwertung der Grünfläche im Rahmen der von den Eigentümern angestrebten Überbauung die höhere Priorität eingeräumt werden muß. Daher wird das private, aber öffentlich genutzte, Areal des ehemaligen Wasserschlosses als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Soweit den betreffenden Eigentümern Vermögensnachteile durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, finden die Regelungen des Planungsschadensrechts Anwendung.

8.5.2 Private Grünflächen

Die südlich an die öffentliche Grünfläche des Wasserschlosses angrenzenden Grundstücke werden in Teilbereichen als private Grünfläche festgesetzt, um den Grünbereich in die Quartiere hineinfließen zu lassen.



Darüber hinaus wird damit die hier bestehende Grünfläche (auf den nördlichen Teilbereichen der Flurstücke 3g und 2), die mit seinem dichten Großbaumbestand einen parkähnlichem Charakter aufweist, planungsrechtlich gesichert.

Die private Grünfläche auf dem Flurstück 87/1 wird mit dem Ziel der Festigung des Grünverbundes Wasserschloß, Kleingartenanlagen, Auewald festgesetzt.
Desweiteren gewährleistet die Festsetzung dieser Grünfläche einen adäquaten Schutz des hier bestehenden Landschaftsschutzgebietes (Im Bebauungsplan enthaltene nachrichtliche Übernahme des LSG).

8.5.3 Begründung der Baugebiete

Die teilweise vorgegebene Unterschreitung der entsprechend § 17 BauNVO zulässigen GRZ, die ausschließenden bzw. einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausbildung von offenen Stellplatzanlagen mit Belägen geringerer Versiegelungsgrade dienen dem Erzielen eines geringen Versiegelungsgrades, dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und schaffen damit die Voraussetzung für eine angemessene Begründung der Baugebiete.

Um eine durchgängige Begründung des Plangebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, daß mindestens 20 % der Baugrundstücke flächenhaft zu begrünen und die Begründung auf Dauer zu erhalten ist.

Aus gleichem Grund erfolgt die Festsetzung zur Fassadenbegründung (gesamter Geltungsbereich) und zur Einfriedung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in den festgesetzten Mischgebieten.

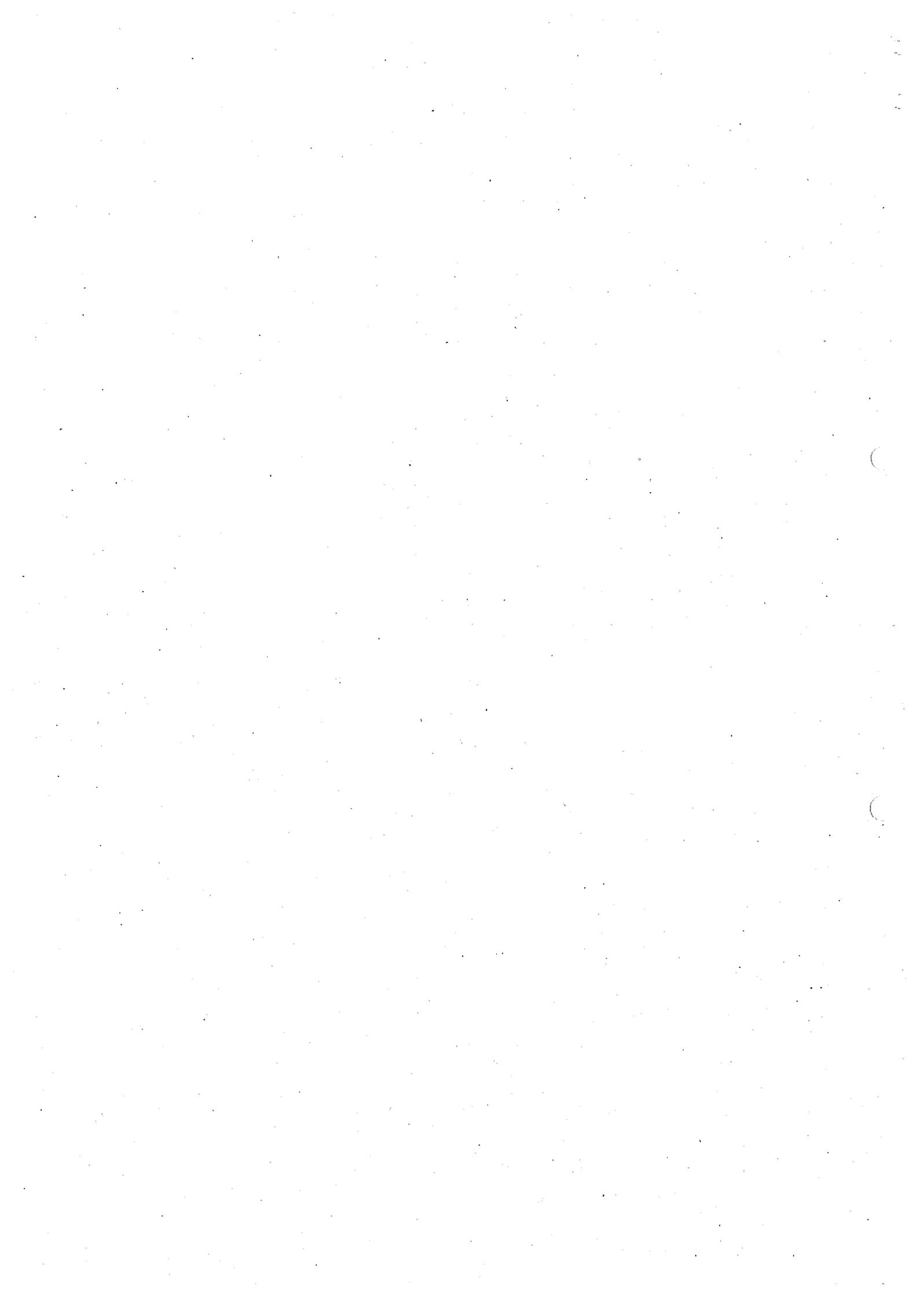
Der Bereich der Mischgebiete wurde im parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) gesondert betrachtet. Als Ergebnis erfolgen zur Begründung der Mischgebiete gesonderte Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Dies erfolgt einerseits aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage der Mischgebiete zwischen der Grünfläche Am Wasserschloß (im Westen) und der Streuobstwiese auf dem Flurstück 86/1, dem Gartenverein „Dahlie“, sowie nördlichen Auewald (im Osten) andererseits besteht dadurch die Möglichkeit den Biotopverbund zwischen diesen bestehenden Grünflächen zu fördern.

In den festgesetzten Mischgebieten sind bei Einhaltung des mit der GRZ festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung, je volle 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Um die nach anderen textlichen Festsetzungen ausnahmsweise möglichen Überschreitungen der maximalen GRZ auszugleichen, haben in diesen Fällen zusätzliche Baumpflanzungen zu erfolgen (1 Laubbaum je angefangener 50 m² zusätzlich überbauter und je angefangener 75m² zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche).

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche an der östlichen Grenze des Plangebietes vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang zum außerhalb des Geltungsbereich anschließenden Graben durchzuführen. In den letztgenannten Fällen haben die Pflanzungen und die notwendigen Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Leipzig (Grünflächenamt, Amt für Umweltschutz) zu erfolgen

Anstelle der Pflanzungen eines Laubbaumes kann das Dach einer Garage, eines Nebengebäudes vergleichbarer Größenordnung oder eine Fassade begrünt und auf Dauer erhalten werden. Im letzten Fall sind mindestens 10 m Fassadenlänge zu begrünen.

Die Festsetzung der Dachbegründung (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) des gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Pavillons erfolgt um die damit verbundenen Auswirkungen (Bodenversiegelung)



Um Nachteile größerer Stellplatzanlagen (stadtgestalterische und ökologische) zu mindern, ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

8.5.4 Begrünung der Verkehrsflächen

Für alle Straßen des Planungsgebietes ist die Einordnung von Verkehrsgrün zu untersuchen.

8.5.5 LSG

Als Ergebnis des in Pkt. 2.3 dieser Begründung erläuterten Rechtsstreites ist festzuhalten, daß der Bereich des ehemaligen Wasserschlosses entgegen der ursprünglichen Auffassung der Stadt Leipzig als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen ist.

Gemäß § 64 (8) SächNatSchG können jedoch Flächen, die sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden, automatisch nicht gleichzeitig in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegen. Aus diesem Grund wurden die im Entwurf noch enthaltenden vorläufigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes entsprechend korrigiert. Die Satzung des Bebauungsplanes enthält daher für die Bereiche, die als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusehen sind, keine nachrichtlichen Übernahmen der Landschaftsschutzgebiete mehr.

Darüber hinaus wird auf den folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Aufgrund der ursprünglichen Annahme, daß die Flächen des Wasserschlosses als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu definieren sind, wurde zwecks Sicherung der für die abschließenden Kopfbauten benötigten Flächen (im Bereich der Sattelhofstraße sowie östlich der Hans-Driesch-Straße) die Ausgliederung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt (Ausgliederungsverfahren gemäß § 51 des Sächsischen Naturschutzgesetzes auf der Grundlage der Ausgliederungsverordnung).

Dem Antrag hat das Regierungspräsidium Leipzig mit der Verordnung vom 28.11.1996 entsprochen. Nach der erfolgten Veröffentlichung im Sächsischen Amtsblatt vom 02.01.1997 sowie der bereits abgelaufenen Auslegungsfrist ist diese Verordnung bereits in Kraft getreten.

Eine nachrichtliche Übernahme von Landschaftsschutzgebieten erfolgt daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch für den Bereich östlich der festgesetzten Mischgebiete.

8.6 Bodenschutz

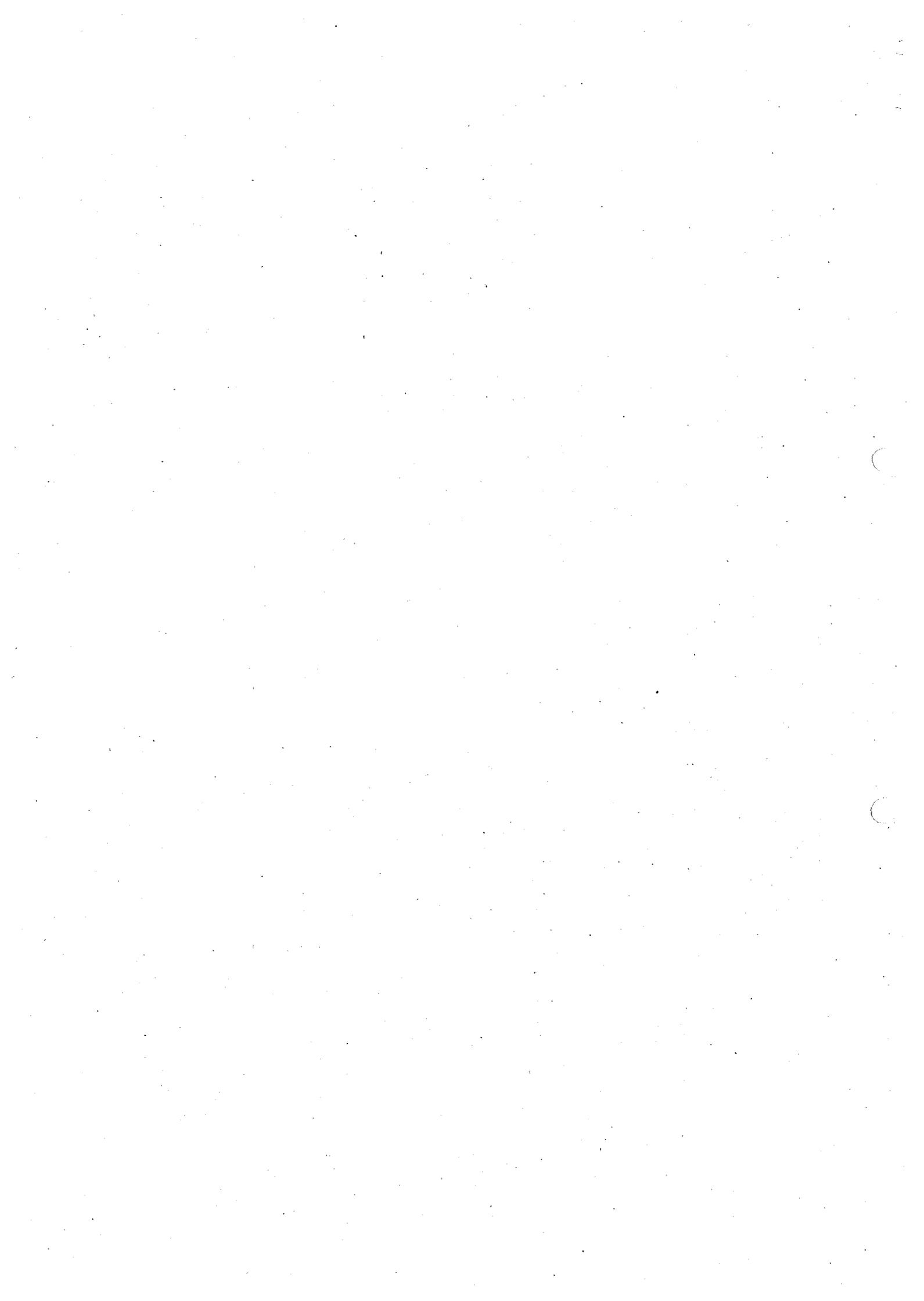
Bei Neubebauung ist grundsätzlich auf sinnvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten. Unbelasteter Boden kann innerhalb des Plangebietes als Massenausgleich verwendet oder an eine Bodenbörse oder Landschaftsbaumaßnahme weitergegeben werden. Der nicht kulturfähige Anteil kann bei der Verfüllung von Tagebaurestlöchern im Leipziger Süden eingesetzt werden.

Bezüglich der weiteren Verwendung von Boden wird auch auf den Pkt. 8.7 (Altlasten) verwiesen.

8.7 Altlasten

Nach Aussagen der Gutachter (orientierende Erkundungen aus Juli 1996, siehe auch Pkt. 5.7 der Begründung) läßt sich vorab feststellen, daß von keinem der untersuchten Grundstücke eine akute Gefährdung ausgeht.

Entsprechend der Maßnahmeempfehlungen des o.g. Gutachtens wird empfohlen, den Standort des Kfz-Meisterbetrieb Christian Scholz (Am Wasserschloß 6; Fl.-St. 87/2) aus dem Ver-dachtsflächenverzeichnis zu streichen.



Analog zum Ergebnis des Gutachtens werden auch für die verbleibenden 2 Standorte keine prinzipiellen Nutzungsbeschränkungen bezüglich der Geländennutzung ausgesprochen.

Auf die Maßnahmeempfehlungen des Gutachtens bezüglich der 2 verbleibenden Standorte wird wie folgt hingewiesen:

William-Zipperer-Straße 132 - ehemalige Möbeltischlerei Könze

- Festgelegt wird eine Kontrolle des Grundwassers bzgl. der vorhandenen Quecksilber-Werte. Dies kann durch die Überprüfung der entsprechenden Werte der umliegenden Grundwassermeßstellen erfolgen (Fachtechnische Kontrolle). Bei Feststellung erhöhter Quecksilber-Werte sollten ein bis zwei weitere Sondierungen durchgeführt werden um der Ursache der Quecksilberbelastung genauer nachzugehen.
- Der Eigentümer des Grundstücks wird auf die eingeschränkte Rückbaufähigkeit des Bodens hingewiesen. Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist der Bodenaushub in Container zu lagern und zu untersuchen, um über die weitere Verwendung entscheiden zu können.

Am Wasserschloß 18 - ehemalige Motorradwerkstatt Bartholomäus

- Eine Prüfung der umliegenden Grundwassermeßstellen auf den Blei- und Zinkgehalt des anstehenden Grundwassers ist durchzuführen.
- Auch hier liegt eine eingeschränkte Rückbaufähigkeit des Bodens vor, auf die der Eigentümer hingewiesen wird. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist daher auch hier der Bodenaushub zunächst in Containern zu lagern. Nach entsprechender Untersuchung kann über die weitere Verwendung entschieden werden.

Obwohl die auf den 2 verbleibenden Standorten festgestellten Belastungswerte gering sind, erfolgt eine Kennzeichnung der Grundstücke gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Dort wird auch auf das vorliegende Gutachten hingewiesen.

8.8 Immissionsschutz

8.8.1 Brennstoffe

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

Die weiteren Ausnahmeregelungen bzgl. der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen dienen der Überbrückung von Unterbrechungen bei der Energielieferung sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Verwendung, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

8.8.2 Passiver Lärmschutz

Die "Verkehrslärmuntersuchung für die Verkehrsbaumaßnahme Hans-Driesch-Str./Am Wasserschloß" und der Umweltverträglichkeitsstudie zum gleichen Bereich stellt fest: "Insgesamt



kann eingeschätzt werden, daß keine Verschlechterung der Geräuschsituation nach Fertigstellung der Hans-Driesch-Str. zu erwarten ist. Da jedoch für den Prognosefall (Ausbau der Straße als wesentliche Änderung i.S. der 16. BImSchV) vom Gesetzgeber Grenzwerte vorgegeben sind, muß konstatiert werden, daß diese Grenzwerte überschritten werden. Dementsprechend haben die betroffenen Anwohner dann Anspruch auf Schallschutz. Für den betrachteten Untersuchungsraum kommen ausgehend von der städtebaulichen Situation nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Nach einer überschlägigen Berechnung sind Schallschutzfenster der Klasse 3 erforderlich."

Entsprechend diesen Empfehlungen werden für das Besondere Wohngebiet WB 1 (Kreuzungsbereich Georg-Schwarz-/ Hans-Driesch-Straße) passive Schallschutzmaßnahmen, konkret als Schallschutzfenster der Klasse 3 festgesetzt.

8.9 Örtliche Bauvorschriften nach § 83 SächsBO

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich weitgehend um örtliche Bauvorschriften der Stadt Leipzig für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO. Danach können örtliche Bauvorschriften auch als Bestandteil eines Bebauungsplanes nach den dafür geltenden Rechtsvorschriften erlassen werden.

Die in Plan und Text getroffenen Festsetzungen zur besonderen, abweichenden Bauweise, Dachgestaltung und zur Gestaltung der Außenwände und Freiflächen auf den Baugrundstücken dienen der Schaffung eines abgestimmten, ansprechenden Erscheinungsbildes des Planungsgebietes, das unterschiedlichste Strukturen und Funktionen in sich vereint. Die Festsetzungen festigen und unterstreichen die während der Bestandsanalyse als typisch herausgearbeiteten Gestaltungsmerkmale.

Werbeanlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in zurückhaltender Größe und nur im Bereich des Erd- und des 1. Obergeschosses zugelassen. Das dient dem Ziel, die bestehende und die neu zu errichtende Architektur durch Werbeanlagen möglichst wenig zu stören bzw. im Wert zu mindern.

Selbstleuchtende und mit Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen sind nur im Bereich der Besonderen Wohngebiete zulässig. Damit wird in diesen Bereichen, in welchen eine höhere Nutzervielfalt zu verzeichnen sein wird, eine erhöhte Werbewirksamkeit ermöglicht.

8.10 Denkmalschutz

Die in der Denkmalliste enthaltenen Objekte sind im Plan als Denkmale durch entsprechende Planzeichen nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, daß alle Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen.

Um eine denkmalgerechte Gestaltung und Farbgebung der Gebäude zu gewährleisten, sind alle Maßnahmen in diesem Sinne mit dem Referat Denkmalschutz der Stadt Leipzig abzustimmen.

9. Flächenbilanz

Besondere Wohngebiete	1,41 ha
Allgemeine Wohngebiete	1,40 ha
Mischgebiete	0,56 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,09 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,10 ha
öffentliche Grünflächen	3,44 ha
Plangebiet	8,00 ha



10. Sonstige Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist der Erwerb der Fläche für die öffentliche Grünfläche des Wasserschlosses erforderlich:

Nördlicher Teil: Flurstücke 74/1, 74/2, 75/1 (teilweise), 75/2 (teilweise), 76 und 77
Südwestlicher Teil: Flurstücke 3 und 5 (teilweise)
Südöstlicher Teil: Flurstücke 2 (teilweise) und 3 f

11. Kosten

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

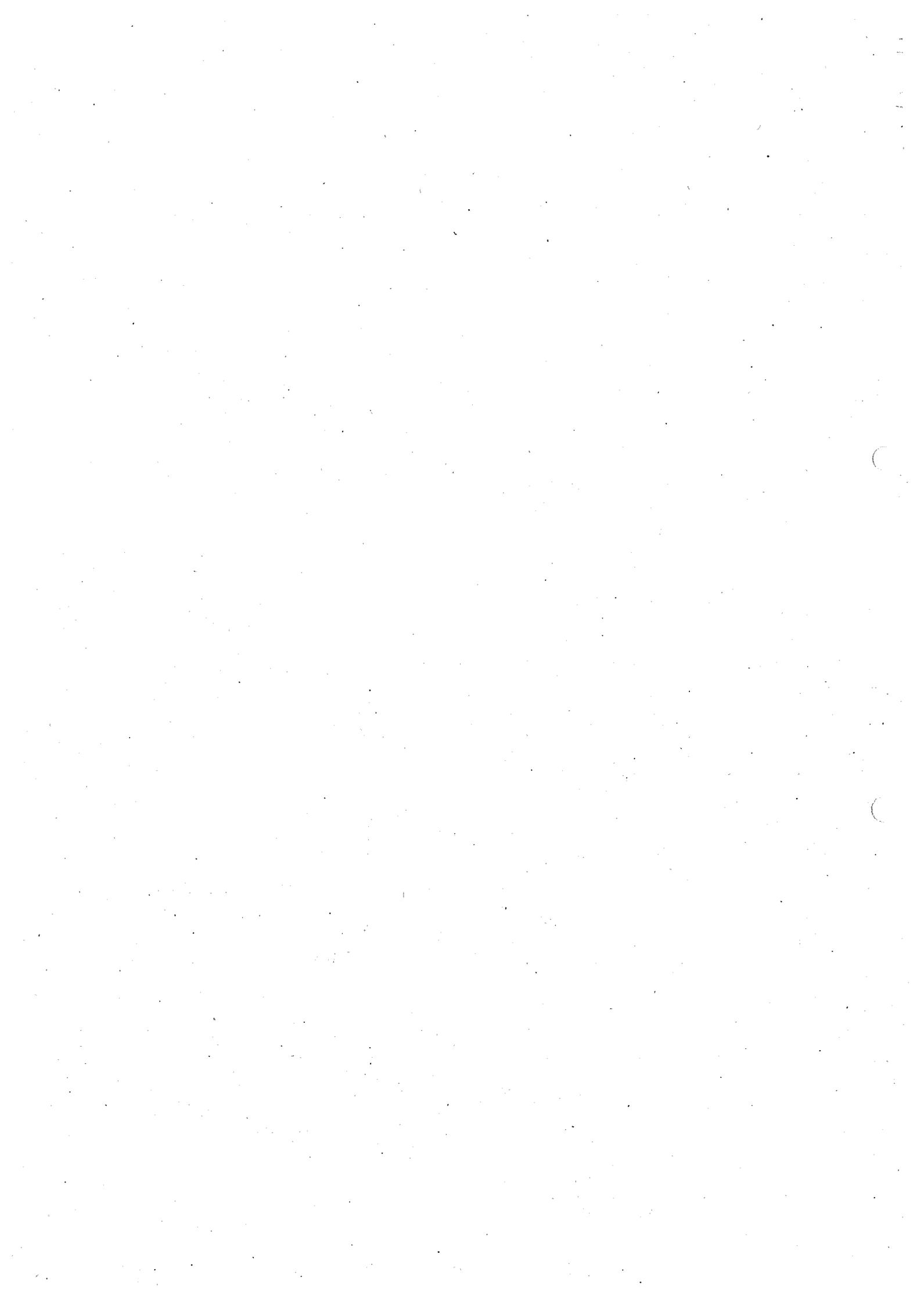
Die Stadt Leipzig erhebt zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung und den Ausbau der öffentlichen Straßen Beiträge nach Maßgabe der kommunalen Straßenausbau-beitragssatzung. Aus diesem Grund ist bei der Kostenermittlung die Gesamtsumme der Straßenausbaukosten um den in der Satzung festgelegten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

Gesamtkosten für den Straßenausbau	496,0 TDM
abzügl. Umlage lt. Straßenausbaubeitragssatzung	-282,0 TDM
= Anteil der Stadt an den Straßenausbaukosten	214,0 TDM
<u>Grunderwerbskosten</u>	<u>1.882,0 TDM</u>
Gesamt	2.096,0 TDM

Neben den überschlägig ermittelten städtischen Gesamtkosten werden für die Gestaltung der Grünanlage Wasserschloß sowie die Anlage von Spielplätzen im südlichen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche (inkl. Spielgeräten) zusätzlich folgende Kosten entstehen, die jedoch erst im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.

Sonstige Kosten (Gestaltung und Spielplätze) **ca. 500,0 TDM**

Es ist vorgesehen, daß o.g. Mittel mittelfristig in den Haushaltsplan der Stadt Leipzig einzustellen sind oder die Kosten auf Dritte, ggf. unter Abschluß entsprechender städtebaulicher Verträge, zu übertragen.



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zulässigen Ausnahmen nicht zulässig.
 - 1.2 Für die nach § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen generell unzulässig.
 - 1.3 Für die nach § 4a Abs. 1 BauNVO festgesetzten Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete -WB) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) zulässigen Ausnahmen nicht zulässig.
 - 1.4 Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Nutzungszwecke ist ausschließlich die Errichtung eines eingeschossigen Ausstellungspavillons als Einzelbaukörper ohne Unterkellerung zur Präsentation von archäologischen Funden und anderen Zeugnissen der geschichtlichen Entwicklung von Leutzsch zulässig.
 - 1.5 In den Baugebieten kann das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Angabe der GRZ festgesetzte Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO 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. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche, über die GRZ von 0,8 hinausgehend, durch Gebäude und Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist unzulässig.
 - 1.6 In dem Mischgebiet Nr. 1b (MI 1b) darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei einer Neubebauung die Zahl der Wohneinheiten (WE) 10 WE je Gebäude nicht überschreiten.

1.7 In dem besonderen Wohngebiet Nr. 6 (WB 6) ist gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO oberhalb des ersten Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzung allgemein zulässig. Die nach § 4a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen des Beherbergungsgewerbes, Büronutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO oberhalb des ersten Obergeschosses ausnahmsweise zulässig.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

In den Baugebieten, für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 83 SächsBO eine besondere, abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird, sind neue Gebäude mit der Hauptfirstrichtung quer zur öffentlichen Verkehrsfläche als Winkelgebäude mit zwei Gebäudeschenkeln und Hofbebauungen mit drei Gebäudeschenkeln ("Dreiseithofbebauung") zulässig. Wenn der zur Verfügung stehende Grundstückszuschnitt die vorstehenden Gebäudestellungen nicht zuläßt, sind ausnahmsweise freistehende, mit dem Giebel zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtete Gebäude zulässig.

Grundsätzlich darf die bauliche Tiefe der jeweiligen Gebäude und Gebäudeschenkel 10,0 m, gemessen zwischen den Außenkanten der Außenwände der Gebäudevorder- und -rückseiten, nicht überschreiten.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 In den Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze 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 nicht überschreiten. Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Anlage mit Bodenmaterial oder Substrat in einer Mindestschicht von 0,8 m, bzw. in Bereichen mit Baumpflanzungen von 1,5 m überdeckt wird.



- 3.2 In den festgesetzten Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO oberirdische Tankanlagen für Öl- und Flüssiggas unzulässig.

4. Immissionsschutz

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, 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 ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der jeweilige Jahresmassenstrom der im vorstehenden Absatz genannten Schadstoffe nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

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

- 4.2 In dem besonderen Wohngebiet Nr. 1 (WB 1) sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die der Hans- Driesch- Straße zugewandt sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 auszuführen. Schlafräume mit Fensteröffnungen zur Hans- Driesch- Straße sind mit schallgedämmten Dauerlüftern auszustatten.

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.



5. Grünordnung

- 5.1 In den gem. § 6 Abs.1 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (MI) ist bei Einhaltung des mit der GRZ jeweils festgesetzten Höchstmaßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 auf den Baugrundstücken je volle 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Nach anderen textlichen Festsetzungen auf den Baugrundstücken anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.

Bei Überschreitung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung auf der Grundlage der textlichen Festsetzung 1.5 ist je angefangene 50 qm *zusätzlich überbauter Fläche* über das mit der festgesetzten GRZ vorgegebene Höchstmaß hinaus mindestens ein weiterer Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Pflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken oder auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche an der östlichen Grenze des Plangebietes durchzuführen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche haben die Pflanzungen vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang zum außerhalb des Geltungsbereiches anschließenden Graben zu erfolgen.

Bei Überschreitung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung auf der Grundlage der textlichen Festsetzung 1.5 ist je angefangene 75 qm *zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche* über das mit der festgesetzten GRZ vorgegebene Höchstmaß der baulichen Nutzung einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung hinaus mindestens ein weiterer Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Pflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken oder auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche an der östlichen Grenze des Plangebietes durchzuführen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche haben die Pflanzungen vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang zum außerhalb des Geltungsbereiches anschließenden Graben zu erfolgen.

Anstelle der Pflanzung eines Laubbaumes kann das Dach einer Garage, eines Nebengebäudes vergleichbarer Größenordnung oder eine Fassade begrünt und auf Dauer erhalten werden. Im letzten Fall sind mindestens 10 m Fassade mit jeweils einer Pflanze je 2 m Fassadenlänge zu begrünen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB ist das Dach des Ausstellungspavillons auf der gem. § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Nutzungszwecke zu begrünen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung des Gebäudes zu berücksichtigen sind.

5.2 In den Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 83 SächsBO mindestens 20% der Baugrundstücke flächenhaft zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. In die flächenhafte Begrünung sind darüber hinaus die Flächen der Baugrundstücke einzubeziehen, die nicht überbaut und nicht anderen Nutzungszwecken im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauches des Baugrundstückes dienen.

5.3 In den Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 83 SächsBO auf den Baugrundstücken je angefangene vier Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.4 In den Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 83 SächsBO Fassadenfronten, die auf einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 qm keine Fensteröffnungen aufweisen, zu begrünen. Von der Maßnahme kann abgesehen werden, wenn eine Begrünung nachweislich mit schädlichen Auswirkungen auf Fassadenmaterialien des betroffenen oder aber auch benachbarter Gebäude verbunden ist, die nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand zu vermeiden sind.

5.5 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Zeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei nicht vermeidbarem Verlust durch einen Baum entsprechend der in der Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.

6. Gestaltung

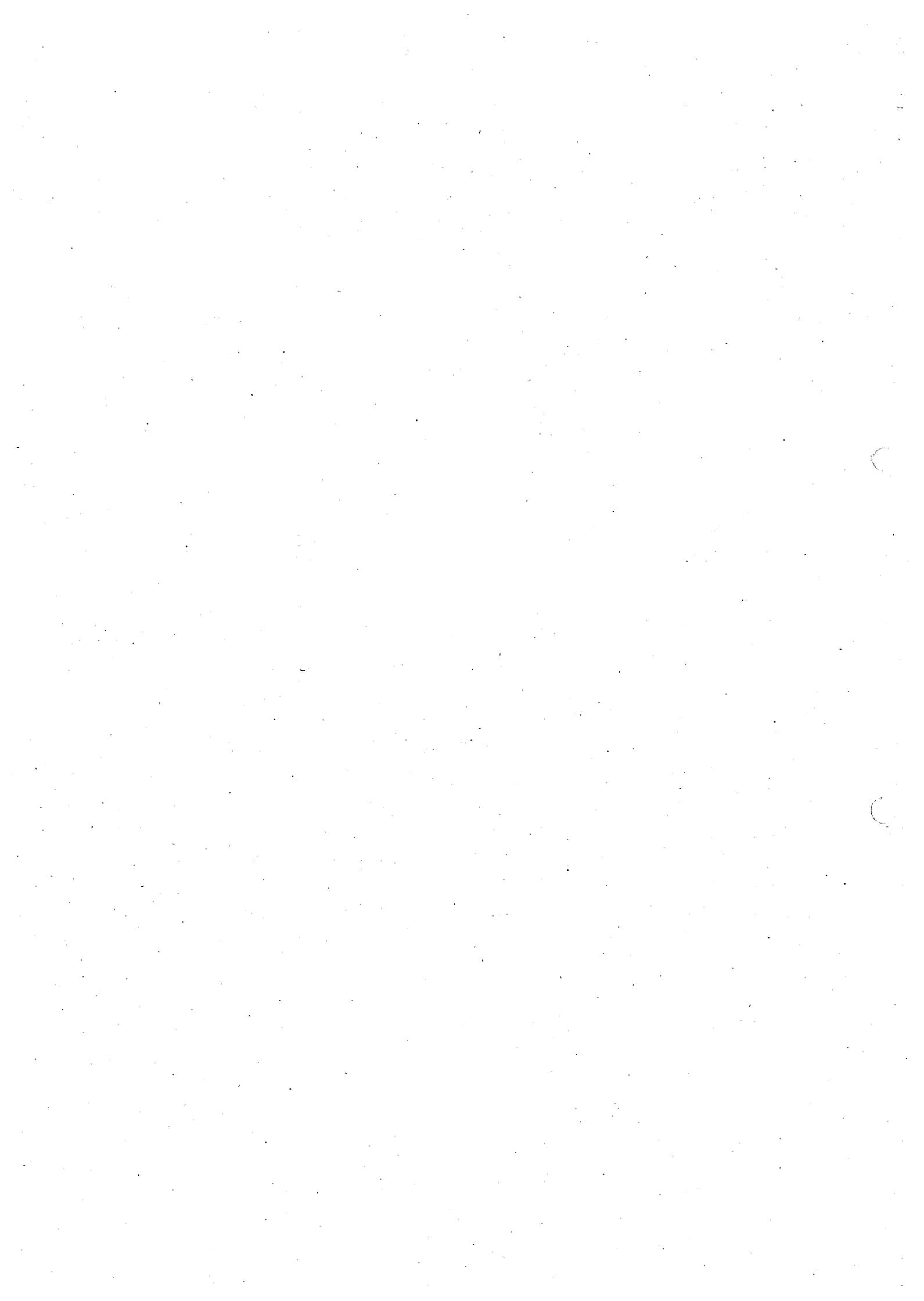
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO erfolgen zur Gestaltung der Baukörper und der unbebauten Grundstücksflächen die folgenden Festsetzungen:

6.1 Dachgestaltung

In den gem. § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (MI) sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

In den gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) und gem. § 4a Abs. 1 BauNVO festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) ist die Ausführung von Krüppelwalmdächern unzulässig.

Bei zusammengehörigen Gebäudegruppen einschließlich Nebengebäuden und -anlagen und insbesondere bei Hofan-



lagen ist die Dachgestaltung bezüglich der Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial einheitlich aufeinander abzustimmen.

Bei der Schließung von Baulücken durch Neubebauung und bei Anbauten an bestehende Gebäude ist die Dachgestaltung der Neubebauung an die Dachgestaltung der Nachbarbebauung bzw. an die Dachgestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

In den gem. § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (MI) ist die Farbe der Bedachungsmaterialien auf rote und braune Farbtöne zu beschränken.

Dachaufbauten sind ausschließlich als Spitz- oder Schleppdachgauben auf max. 30 % der Dachfläche zulässig.

6.2 Gestaltung der Außenwände

Die Fassaden der Gebäude sind als 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.

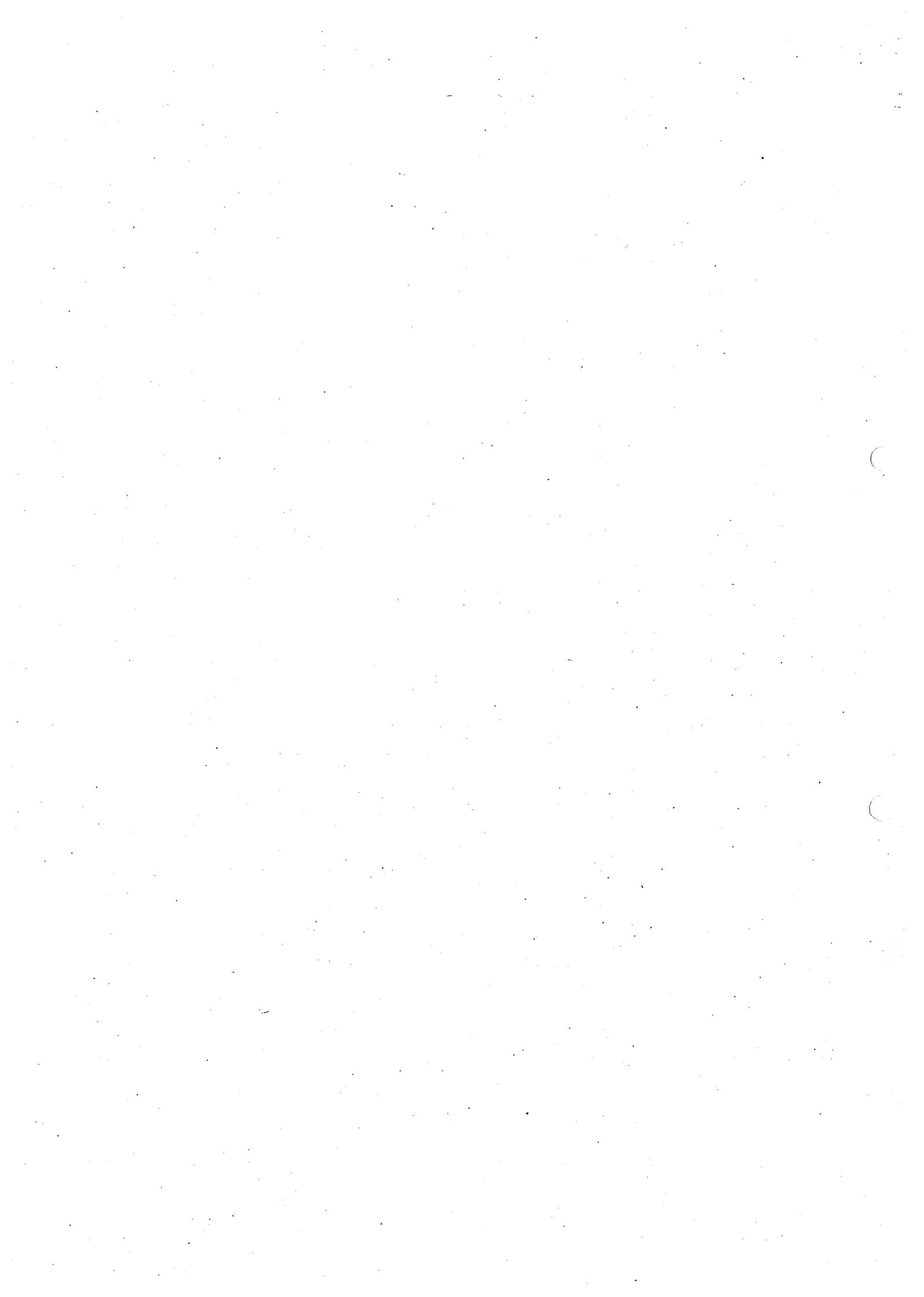
6.3 Werbeanlagen

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.

In den gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) und den gem. § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (MI) ist die Verwendung selbstleuchtender Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht unzulässig.

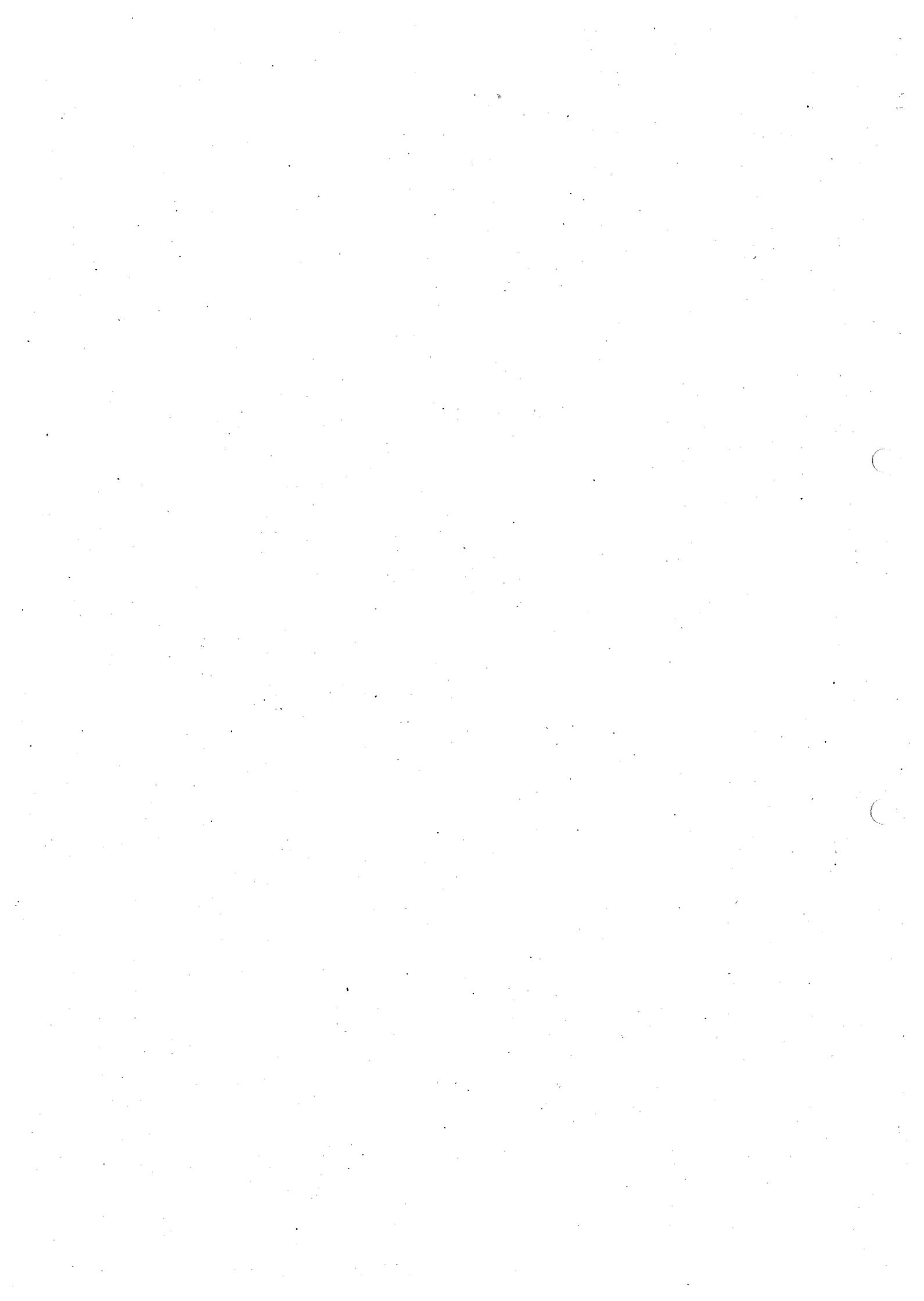
6.4 Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken

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



Für die Herstellung nicht überdachter Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen ausschließlich Oberflächenmaterialien einschließlich angepaßter Unterbaumaterialien verwendet werden, die die Herstellung offenfugiger Flächen ermöglichen, für die ein Abflußbeiwert von 0,7 nicht überschritten wird.

In den gem. § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (MI) ist die Einfriedung der Grundstücke zur Straße ausschließlich in Form von Holzzäunen mit senkrechten Latten oder als Natursteinmauern zulässig. Zur Einfriedung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken oder sonstige Strauch- oder Gehölzpflanzungen zulässig.



Hinweise

1. Bodenbelastungen

Auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt gekennzeichneten Flächen sind vor der Aufnahme von Arbeiten und Maßnahmen im Bodenbereich in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Leipzig die Empfehlungen aus dem Gutachten "Orientierende Erkundung von Altlastenverdachtsstandorten im Planungsgebiet 'Am Wasserschloß' in Leipzig-Leutzsch" vom 01.07.1996 der DBI Gas- und Umwelttechnik GmbH zu beachten und umzusetzen.

2. Archäologische Fundstellen

Im Bereich des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bodendenkmals sind gemäß Sächs. Denkmalgesetz Eingriffe in den Erdbereich mit der zuständigen Denkmalbehörde (Referat Denkmalschutz der Stadt Leipzig) abzustimmen. Vor Beginn von Erdarbeiten sind in Gegenwart von Vertretern dieser Behörde Suchschürfungen vorzunehmen, um gegebenenfalls archäologische Funde sichern zu können.

3. 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.

4. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig" vom 16. September 1992.

5. Vorgartensatzung

Hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Vorgartensatzung der Stadt Leipzig", die nach der Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 22 vom 26.10.1996 am 27.10.1996 in Kraft getreten ist.

6. Grundwasserstand

Durch die Einstellung der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen des Grundwasserstandes auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Es wird empfohlen, vor dem Beginn von Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen den aktuellen Grundwasserstand bei den kommunalen Wasserwerken der Stadt Leipzig zu erfragen oder ein entsprechendes Gutachten anfertigen zu lassen.



7. Denkmalschutz

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.

8. Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden. Dem Bauordnungsamt ist zur Prüfung der Anforderungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Fassadenplan vorzulegen.



ANLAGE 3: Pflanzliste

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

Bäume:

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

Sträucher:

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

In geschützten, wärmegeschützten Lagen außerdem geeignet:

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

Alleebäume:

Baumhasel	- Corylus colurna
Hainbuche	- Carpinus betulus
Schwedische Maulbeere	- Sorbus intermedia
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Winterlinde	- Tilia cordata
(H, 3xv, mB, 14-16 cm)	



Artenwahl für bestimmte Bereiche (Vorschlag)

Quartier-Nr. 735 001:

Extensivbereich Pflegekategorie 3 des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig
Artenwahl: heimische Arten, nach Standortbedingungen der Aue, bei Unterpflanzungen Belassen des Aufwuchses

Bäume in Gestaltungsschwerpunkten:

- | | |
|------------|---------------------|
| Stieleiche | - (Quercus robur), |
| Rotbuche | - (Fagus sylvatica) |

Großkronige Bäume :

- | | |
|---------------|-------------------------|
| Gemeine Esche | - (Fraxinus excelsior), |
| Hainbuche | - (Carpinus betulus), |
| Bergahorn | - (Acer pseudoplatanus) |

Strauchpflanzungen:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Strauchweiden | - (Salix spec.), |
| Kreuzdom | - (Rhamnus catharticus), |
| gemeiner Schneeball | - (Viburnum opulus), |
| Kornelkirche | - (Cornus mas), |
| Heimische Hartriegel | - (C. sanguinea). |

Unterpflanzungen:

- | | |
|-------------------------------------------|----------------------------------|
| Zwergliguster | - (Ligustrum vulgare "Lodense"), |
| Efeu (Hedera helix),
gelber Hartriegel | - (Cornus sericea "Flaviramea") |

Quartier-Nr.735 004:

Intensivbereich Pflegekategorie 2 des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig
Artenwahl: standortgerechte Arten, nach Kriterien der Funktion und Gestaltung, in Spielbereichen keine Verwendung von Giftpflanzen (gem. DIN 18034)

Bäume in Gestaltungsschwerpunkten:

- | | |
|------------|---------------------|
| Stieleiche | - (Quercus robur), |
| Rotbuche | - (Fagus sylvatica) |

Großkronige Bäume:

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| Winterlinde | - (Tilia cordata), |
| gem. Roßkastanie | - (Aesculus hippocastanum), |
| rotblütige Roßkastanie | - (Ax. carnea) |

Mittelkronige Bäume:

- | | |
|----------------|---------------------|
| Feldahorn | - (Acer campestre), |
| Traubenkirsche | - (Prunus padus) |

Strauchpflanzungen:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| Schlehe | - (Prunus spinosa), |
| Blutjohannesbeere | - (Ribes sanguinea), |
| Haselnuß | - (Corylus avellana), |
| Flieder | - (Syringa vulgaris), |
| Heckenkirsche | - (Lonicera xylosteum) |



Bestandsangaben

	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
	Nebengebäude
	Flurstücksgrenze
80	Flurstücksnummer
735001	Statistische Blocknummer
	Nutzungsgrenze
	Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
	Baum

Weitere Signaturen:
 Symbolbibliothek der Stadt Leipzig

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
MI	Mischgebiete
z.B. 1	Fortlaufende Nummerierung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,8	Geschoßflächenzahl
z. B. 0,4	Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z. B. II	als Höchstgrenze
z. B. III-V	als Mindest- und Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
a	Besondere, abweichende Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

 Öffentliche Verwaltungen

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

-Zweckbestimmung:

 Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

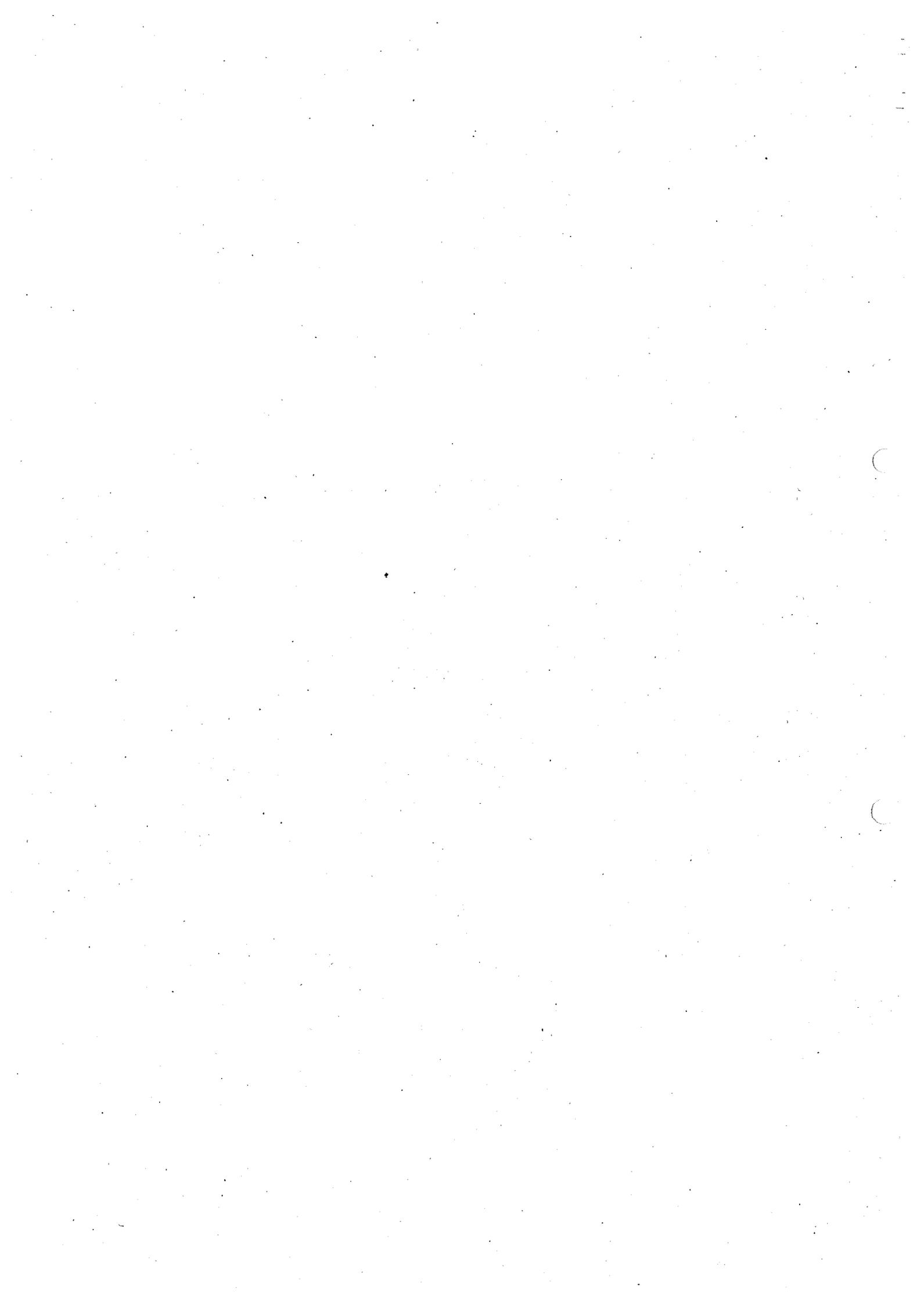


Zweckbestimmung:

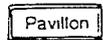
 Parkanlage

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

 Erhaltung von Bäumen



Sonstige Planzeichen



Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist / Ausstellungspavillon



Gebäudedurchfahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Baugebieten oder Teilen von Baugebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen



Abgrenzung zwischen sonstigen unterschiedlichen Nutzungen

Baugestaltung gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO



Firstrichtung

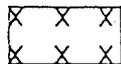


Geneigtes Dach

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB



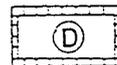
Kennzeichnung von Baukanten im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Umgrenzung von Schutzgebieten im Zusammenhang des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auenwald“

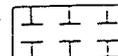
Schutzgebiete und Schutzobjekte:



Landschaftsschutzgebiet



Naturdenkmal



Umgrenzung geschützter Biotop nach § 25 SächsNatSchG

Nutzungsschablone

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

Baugebietskategorie	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GFZ	GFZ	
Dachform		

