

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 75.1

“ZSCHORTAUER STRASSE”

STAND: 28.01.00

KOPIE

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Geltungsbereich**
- 2.0 Planungsanlaß**
- 3.0 Planungsziele**
- 4.0 Planungsbindungen**
 - 4.1 Übergeordnete Planung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Denkmalschutz
- 5.0 Bestandsanalyse**
 - 5.1 Städtebauliche Situation
 - 5.2 Verkehrssituation
 - 5.2.1 Straßennetz
 - 5.2.2 Innere Erschließung
 - 5.2.3 ÖPNV
 - 5.2.4 Rad- und Fußgängerverkehr
 - 5.3 Grün- und Freiflächen
 - 5.3.1 Vegetation und Nutzung
 - 5.3.2 Tiere
 - 5.3.3 Geschützte Biotop, Pflanzen- und Tierarten
 - 5.3.4 Landschaftsbild und Erholung
 - 5.4 Technische Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Vorhandene Belastungen und Umweltsituation
 - 5.6 Eigentumsverhältnisse
- 6.0 Städtebauliches Konzept**
 - 6.1 Gestaltungskonzept
 - 6.2 Nutzungskonzept
 - 6.3 Übergeordnetes Erschließungskonzept
 - 6.3.1 Öffentlicher Personenverkehr
 - 6.3.2 Innere Erschließung
 - 6.3.3 Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.4.1 Kleingärten
 - 6.5 Kinderfreundlichkeitsprüfung
- 7.0 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Art der Nutzung
 - 7.1.1 Gewerbegebiet - GE
 - 7.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA
 - 7.1.2.1 WA 1
 - 7.1.2.2 WA 2
 - 7.1.2.3 WA 3
 - 7.1.2.4 WA 4

- 7.2 Maß der Nutzung
- 7.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 7.2.3 Bauweise
- 7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 7.2.5 Nicht überschaubare Grundstücksflächen
- 7.3 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
- 7.4 Verkehrserschließung
- 7.5 Ver- und Entsorgung
- 7.6 Immissionsschutz
- 7.7 Altlasten
- 7.8 Grünflächen
- 7.8.1 Öffentliche und private Grünflächen
- 7.9 Pflanzbindungen
- 7.9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.9.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.9.4 Dach- und Fassadenbegrünung
- 7.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.11 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
- 7.12 Nordfriedhof

- 8.0 **Festsetzung als örtliche Bauvorschrift**
- 8.1 Dächer
- 8.1.1 Dachform
- 8.1.2 Dachgauben
- 8.2 Außenwände
- 8.2.1 Fassadengliederung
- 8.2.2 Materialien
- 8.3 Abstandsflächen
- 8.4 Werbeanlagen

- 9.0 **Planvollzug**
- 9.1 Bodenordnung
- 9.2 Erschließung

- 10.0 **Kosten**
- 10.1 Finanzielle Auswirkungen

- 11.0 **Auswirkungen des B-Plans**
- 11.1 Umweltschützende Belange in der Abwägung gem. § 1a BauGB
- 11.2 Teilüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 80.2 B2/Stadt

- 12.0 **Flächenberechnung**

1.0 Geltungsbereich

Das ca. 41 ha große Plangebiet im Stadtteil Leipzig - Eutritzsch liegt im Einzugsbereich der im Norden neu entstandenen Messe und des im Süden befindlichen Stadtzentrums Leipzig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75.1, Zschortauer Straße, ist durch den Bebauungsplan Nr. 80.2 (B2) in die Teilbereiche A und B geteilt, die wie folgt begrenzt sind:

Teilbereich A

- im Norden durch den südlichen Rand der Essener Straße,
- im Westen durch den östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 80.2 zwischen Essener- und Theresienstraße,
- im Süden durch den nördlichen Rand der Theresienstraße,
- im Osten durch den westlichen Rand der Trasse der Deutschen Bahn AG.

Teilbereich B

- im Norden mit dem südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 80.2 (Flurstück 332/2), abknickend in südlicher Richtung entlang des östlichen Randes der Kleingartenanlage "Thaerstraße" bis zur Thünenstraße. Dann in Richtung Westen auf der Straßenmitte nach Süden abknickend entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dieselstr. und abschließend mit der nördlichen Grenze der Kleingartenanlage "Heimatscholle",
- im Süd-Westen in einer Linie von 30 Metern parallel zur Schönefelder Straße durch die Kleingartenanlage Heimatscholle verlaufend sowie mit Beginn der straßenbegleitenden Bebauung in der Schönefelder Straße 43, auf der Straßenmitte bis zur Theresienstraße verlaufend,
- im Süden durch die Theresienstraße auf der Straßenmitte verlaufend,
- im Osten mit der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 80.2.

2.0 Planungsanlaß

Der Stadtrat der Stadt Leipzig hat in seiner Sitzung am 16.12.1992 beschlossen, für das Gebiet zwischen Essener Straße / Max-Liebermann Straße, Heinickestraße bzw. Schönefelder Straße / Theresienstraße und Kleiststraße, Eisenbahntrasse einen Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll hierdurch sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit der Gebietsabgrenzung des 1992 vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Rahmenplans. Insofern dient dieser als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans.

Da bereits gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 3 BauGB am 22.06.1993 eine Beteiligung der Bürger, in der die Ergebnisse der Rahmenplanung erläutert wurden, stattgefunden hat, wird von einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan abgesehen.

Der Teilabschnitt Zschortauer Straße (Nr. 75.1) ist einer von vier Abschnitten, in die der Bebauungsplan Nr. 75 (Beschl.Nr. 647/92) zur besseren Handhabbarkeit aufgeteilt wurde.

Nach der Wende 1990 ist durch wirtschaftliche Neustrukturierungen das vorher hier ansässige Industriekombinat (VTA) aufgelöst und dessen Grundstücke privatisiert worden. Die besondere Standortqualität des Gebietes im Einzugsbereich der Innenstadt, die neu entstandene Messe, der direkte Verkehrsanschluß an den zukünftigen Mittleren Ring und die B2 haben einen hohen Investitionsdruck nach sich gezogen.

Gleichzeitig mit der Erarbeitung des Rahmenplanes erfolgte die Planung der Nord-Süd-Radialen B2 / Maximilianallee.

Für das Plangebiet hat dies starke Konsequenzen, da mit der B2 / Maximilianallee das Gebiet in zwei erschließungstechnisch unabhängige Bereiche geteilt wird. Ein Anschluß an die B2 / Maximilianallee konnte nur noch an begrenzten Knotenpunkten erfolgen und führt damit zu Konflikten mit dem inneren Erschließungssystem. Hinzu kommen die erheblichen Eingriffe in die bauliche Struktur des Gebietes, die der veränderten Situation in räumlicher und struktureller Hinsicht nicht mehr gerecht wird und einer Neuplanung im Umfeld der B2 bedarf.

Weitere äußere Rahmenbedingungen des Gewerbegebietes ergeben sich aus der geplanten städtebaulichen Neuordnung des Stadtteiles Eutritzsch. Die angrenzenden, bestehenden und zukünftigen Nutzungen machen eine Gliederung des Gewerbegebietes notwendig, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu sichern.

3.0 Planungsziele

Während der Bearbeitung des Rahmenplanes wurden folgende Zielvorstellungen für das Plangebiet entwickelt, die im Bebauungsplankonzept Berücksichtigung finden sollten:

- Sicherung und Wiederherstellung der gewachsenen Nutzungsstrukturen.
- Standortsicherung ansässiger Gewerbebetriebe.
- Nutzungszonierung des Gewerbegebietes.
- Neuordnung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs.
- Funktionale und stadtgestalterische Integration der B2/Maximilian Straße.
- Definierung der Straßenräume als ablesbare, städtische Räume.

4.0 Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und fachplanerische Aussagen oder Vorgaben, die das Plangebiet unmittelbar betreffen, bestehen nicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Aussagen:

Gewerbliche Flächen

- Der Bereich östlich der Maximilianallee bis oberhalb der geplanten S - Bahnhaltestelle Theresienstraße ist als Fläche für Produktion und Handwerk dargestellt. Büroflächen sind nur in betriebsbedingtem Umfang möglich. Darüber hinaus ist im Bereich des S-Bahnhaltepunktes Essener Str. ein P + R-Parkplatz vorgesehen.
- Der Teilbereich westlich der Maximilianallee ist für Dienstleistungsbetriebe beziehungsweise nicht störendes Gewerbe definiert. Büroflächen sind in betriebsbedingten Umfang möglich.
- Besondere Büroflächenkonzentrationen sind für den Bereich des zukünftigen S-Bahnhaltepunktes Theresienstraße vorgesehen.

Wohnbauflächen

Wohnbauflächen sind nordöstlich der Schönfelder Straße bis zur Dieselstraße dargestellt.

Grünflächen

Als Grünflächen sind folgende Flächen dargestellt:

- Der alte Friedhof an der Zschortauer Straße als Parkanlage
- Eine nordsüdlich verlaufende Zone zwischen Dieselstraße und Gewerbegebiet bis zur Theresienstraße.
- Die Kleingartenanlage "Heimatscholle"

Soziale Einrichtungen

- Standorte für soziale Einrichtungen (Kindergarten) sind im Bereich Ecke Thünenstraße - Dieselstraße und an der Schönfelder Straße vorgesehen.

Fäche für den übergeordneten Verkehr

- In Nord-Süd-Richtung, als Verbindung zwischen der Neuen Messe und der Innenstadt, ist eine Bundesstraße (B2) dargestellt.
- Der FNP sieht den Ausbau einer S-Bahntrasse parallel zur Bundesbahntrasse vor. An den Knotenpunkten S-Bahn-Theresienstraße und Essener Straße sind Haltepunkte vorgesehen.
- Folgende Gebietsfestsetzungen weichen geringfügig vom genehmigten Flächennutzungsplan ab:
 1. Der Bereich zwischen Essener Straße und altem Friedhof ist im FNP als produktionsorientiertes Gewerbe vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht hier auf Grund der angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzeption eine Konzentration von Dienstleistungen vor, um der Lagequalität Rechnung zu tragen.
 2. Für den Bereich Dieselstraße zwischen Kleingartenanlage und Theresienstraße stellt der FNP einen öffentlichen Grünzug dar.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz und getätigter Neuinvestitionen erscheint die Ausweisung als Grünzug auf lange Sicht gesehen unrealistisch, so daß mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohngebiete dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde (s. Gutachten zum flächenbezogenen Schalleistungspegel). Dabei wurde planerisch auf die Entwicklung tiefer Grünbereiche hinter den Wohngebäuden geachtet, um den Erhalt einer Grünverbindung sicherzustellen.

Alle Änderungen sind im Rahmen des Entwickelns innerhalb der vom FNP dargestellten Nutzungen zu vertreten, da es sich nur um kleinteilige Differenzierungen handelt, die die Grundkonzeption der FNP-Darstellungen nicht antasten.

4.3 Denkmalschutz

Folgende Baudenkmäler nach SächDschG sind nach derzeitigem Stand der Denkmalbehörde im Plangebiet ausgewiesen:

- | | |
|------------------------|---|
| - Buschenaustraße: | 1, 2, 4, 6 |
| - Dieselstraße: | 1, 3, 5, 7, 9, 11
und 6 (Vorderhaus mit Einfriedung),
8 (Vorderhaus (Wohn- und Bürogebäude)
Mitteltrakt (Ausstellungsgebäude, Schornstein) |
| - Schönefelder Straße: | 47, 49, 51, 59, 65, 67 |
| - Wörlitzer Straße: | 1, 2, 3, 5, 6 |
| - Maximilianallee: | 16, 22 |

5.0 Bestandsanalyse

5.1 Städtebauliche Situation

Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Aufgrund der monofunktionalen und großflächigen Gewerbeentwicklung entlang der Zschortauer Straße und der Maximilianallee zeichnen sich diese Bereiche durch gewerbetypische Großstrukturen aus. Räumliche bzw. geschlossene Bebauungssituationen sind ausschließlich zufällig entstanden bzw. auf funktional bedingte Erweiterungsmaßnahmen zurückzuführen.

Nach der "Wende" sind die Kombinate liquidiert und Grundstücke und Gebäude an Einzelinteressenten veräußert worden. Hiermit setzte die unkoordinierte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ein, die in der ersten Phase bis 1994 ohne ein detailliertes Nutzungs-, Erschließungs- und Strukturkonzept und ohne Rücksichtnahme auf die Maximilianallee genehmigt wurden.

In nutzungstechnischer Hinsicht sind Auswirkungen auf angrenzende Wohn- und Kleingartengebiete nicht oder nur untergeordnet berücksichtigt worden, so daß nach heutigen Gesichtspunkten eine Zonierung erforderlich erscheint, um Störungen zu vermeiden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den südwestlich der Dieselstraße liegende Teilbereich, der von überwiegender Wohnnutzung geprägt ist und die nordwestlich der B2 / Maximilianallee geplanten Wohngebietserweiterungen (Friedhofstr., Fabrikstr., An der Querbreite) sowie die daran angrenzenden Kleingartenanlagen.

Wohngebiet (südwestlicher Teilbereich)

Der südwestlich liegende Teilbereich zwischen Dieselstraße, Theresienstraße, Schönefelder Straße und Kleingartenanlage "Heimatscholle" befindet sich in Randlage zu den angrenzenden gründerzeitlichen Wohngebieten.

Dieser weitgehend intakte, gründerzeitlich bzw. vom Reformstil geprägte Wohnbereich mit viergeschossigen Gebäuden (Schönefelder Straße, Theresienstraße, Buschenaustraße, Wörlitzer Straße und Dieselstraße) verzahnt sich mit den Grünstrukturen der Kleingartenanlage "Heimatscholle".

Östlich der Dieselstraße hat sich eine baulich ungeordnete Mischgebietsstruktur von Kleinbetrieben entwickelt.

5.2 Verkehrssituation

5.2.1 Straßennetz

Der Planungsraum wird derzeit über zwei Hauptverkehrsachsen, die Maximilianallee (B 2) und die Max-Liebermann-Straße / Essener Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Bundesstraße 2 als radiale Verbindung des Stadtzentrums mit dem Nordraum der Stadt, der A14 und dem Umland.

Die B2 verlief mit zahlreichen signalgeregelten und unregelmäßigen Kreuzungen und Einmündungen über die Delitzscher Straße, die gleichzeitig auch Haupterschließungs- und Verteilerfunktion für den Stadtteil Eutritzsch hat. Außerdem liegen in der Fahrbahn auch noch die Gleise der Straßenbahnverbindungen von der Innenstadt zu den nördlichen Stadtteilen und zur Neuen Messe.

Da eine Entflechtung aller dieser verschiedenen Funktionen im Zuge der Delitzscher Straße nicht möglich war, erhielt die B2 im Raum Eutritzsch eine neue Führung durch das Gewerbegebiet Zschortauer Straße.

Max-Liebermann-Straße / Essener Straße (Mittlerer Ring)

Der Mittlere Ring bildet im Rahmen der Neuorientierung des Leipziger Straßennetzes künftig eine Sammel- und Verteilungsschiene für den nach Leipzig ein- und ausströmenden Verkehr. Er verläuft im Planungsraum über die Essener Straße und die Max-Liebermann-Straße, die das Untersuchungsgebiet im Norden begrenzen. Der Mittlere Ring ist erst in wenigen Teilabschnitten in Planung.

5.2.2 Innere Erschließung

Die Sicherung einer hohen Leistungsfähigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes auf der B2 / Maximilianallee erforderte die Begrenzung der Anschlußpunkte an die Bundesstraße. Hierdurch wurde und wird eine Umstrukturierung der Inneren Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich, die zahlreiche planerische Festlegungen zu Geh- und Fahrrechten sowie öffentlichen Verkehrsflächen notwendig macht, um eine gesicherte Erschließung für alle Grundstücke zu gewährleisten.

5.2.3 ÖPNV

Zur Zeit wird der Stadtteil Eutritzsch durch die **Straßenbahn**

Linie 16	Wiederitzsch - Lößnig im Zuge der Delitzscher Straße und
Linie 21	Krankenhaus St. Georg - Probstheida im Zuge der Delitzscher Straße / Wittenberger Straße

mit insgesamt fast 300 Wagenzügen pro Tag und den **Buslinien** der

Linie F / W	im Zuge der Max-Liebermann-Straße / Essener Straße und
Linie N	im Zuge der Coppistraße / Wittenberger Straße

mit insgesamt fast 130 bzw. 140 Bussen pro Tag erschlossen. Weiterhin durchfährt die Buslinie S 26 (Leipzig (Hbf.) - Bad Dübener Heide) den Planungsraum.

Das Gebiet wird durch diese Linie über 2 Haltestellen an der Wittenberger Straße / Heinickestraße und Delitzscher Straße / Fabrikstraße angeschlossen. Der Kernbereich um den Eutritzscher Markt und die Delitzscher Straße / Wittenberger Straße ist damit relativ gut angebunden.

Unbefriedigend ist aber zur Zeit die Situation im Bereich der Zschortauer Straße und der Maximilianallee, der schon heute nicht unbedeutend für den Berufsverkehr ist, zukünftig aber noch an Bedeutung zunehmen wird. Das nördliche Ende der Zschortauer Straße (Knoten Essener Straße) und das südliche Ende der Maximilianallee (Knoten Theresienstraße) wird nur durch die quer verlaufenden Buslinien ohne direkte Verbindung zur Stadtmitte erschlossen. Der mittlere Teil des Gewerbegebietes ist nur über einen Fußweg von den 750 m entfernten ÖPNV-Haltepunkten aus zu erreichen.

Das Liniennetz des ÖPNV muß also für das B-Plangebiet als nicht optimal bezeichnet werden.

5.2.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Mit der Erstellung der Rad- und Fußwege entlang der Maximilianallee, der Theresienstraße und der Fußgängerbrücke Friedhofstraße ist für Leipziger Verhältnisse ein gute Grundstruktur vorhanden, die mittelfristig um eine allgemeine Verbesserung der Ausbauzustände im Nebenstraßennetz zu verbessern ist. Zusätzlich soll eine Fußwegeverbindung vom Fuß- und Radweg Dieselstraße in östliche Richtung zur Maximilianallee geöffnet werden.

5.3 Grün- und Freiflächen

5.3.1 Vegetation und Nutzung

Potentielle natürliche Vegetation

Nach Schulze (1955) liegt das Plangebiet im Bereich des Eichen-Winterlinden-Birkenwaldes (Quercus-Betuletum).

• Reale Vegetation und Nutzung

Da die reale Vegetation im Plangebiet sehr heterogen ist, soll sie im Folgenden stichpunktartig zusammengefaßt und stadtoökologisch bewertet werden.

1. Alter Friedhof, mit hohem altem Baumbestand und vielen heimischen Gehölzen, sehr hoher stadtoökologischer Wert;
2. Innerstädtische Obstwiese; sehr hoher stadtoökologischer Wert;
3. Ruderalgesellschaft auf ungenutzten Gleisanlagen, hoher stadtoökologischer Wert;
4. Verwilderte Gärten und geschlossene Gehölzgruppen der ansonsten hoch versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen; mittlerer bis hoher stadtoökologischer Wert;
5. Kleingartenkolonie; mittlerer stadtoökologischer Wert;

6. Gärten Wohnsiedlung Wörlitzer Straße, mittlerer stadtökologischer Wert;

Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet ist der Erhalt und die ökologische Vernetzung der bestehenden Vegetationsflächen dringend erforderlich.

5.3.2 Tiere

Für die Beurteilung des Sektors Tierwelt bedarf es der Festlegung, welche Tiergruppen in Anbetracht der Untersuchungszeit und des Aufwandes zu kartieren bzw. ausreichend aussagefähig sind. Für die Untersuchungsfläche und deren landschaftsökologische Ausstattung wären z.B. Vögel, Spinnen und eventuell Laufkäfer ausgesucht worden. Die Bearbeitungszeit (Spätsommer bis Winter) läßt jedoch keine ausreichenden, aussagefähigen Ergebnisse zu. Aus diesem Grunde wird die zoologische Zustandserfassung als Einschätzung formuliert, die auf den Ergebnissen der Brutvogelkartierung Leipzig 1991 - 1993 (Naturschutzamt Leipzig) und Ortsbegehungen fußt.

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wurden folgende Arten beobachtet:

Turmfalke, Ringeltaube, Türkentaube, Straßentaube, Nachtigall, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Singdrossel, Amsel, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke, Zaungrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Blaumeise, Kohlmeise, Elster, Rabenkrähe, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Grünfink, Girlitz, Stieglitz, Kuckuck (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Leipzig).

Trotz des Vorkommens der laut Rote Liste im Freistaat Sachsen im Rückgang befindlichen Art Kuckuck sind überregional bedeutsamer Tierarten-Populationen unwahrscheinlich.

5.3.3 Geschützte Biotope, Pflanzen- und Tierarten

Die Ostwiese Essener Straße 34 ist nach § 26 SächsNatSchG als besonders geschütztes Biotop eingeordnet. Darüber hinaus sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe (Obstbäume ab 30 cm) nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig (VO v. 16.10.92) geschützt. Die Weide am Rand des Alten Friedhofs an der Friedhofstraße sowie die Eiche westlich des Finanzamtes sollten aufgrund ihrer Größe mit mehr als 1 m Stammdurchmesser als Baumdenkmale unter Schutz gestellt werden.

Trotz Beobachtung der in Sachsen im Rückgang befindlichen Art Kuckuck und der geschützten Ostwiese ist mit dem Vorkommen überregional bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten-Populationen kaum zu rechnen.

5.3.4 Landschaftsbild und Erholung

Sowohl an der Essener Straße als auch an der Theresienstraße bilden Gehölzgruppen landschaftsästhetische Torsituationen zum Plangebiet, welche jedoch nicht fortgesetzt werden. Der landschaftsökologisch wertvolle Alte Friedhof ist durch die umgebende Bebauung kaum einzusehen und durch den dichten Unterwuchs nicht begehbar. Insgesamt bieten die Industrie- und Gewerbeflächen einen trostlosen Anblick. Die Siedlung Wörlitzer Straße bietet durch ihren alten Gehölzbestand mit Gärten und Spielplatz ein angenehmes Wohnumfeld, welches jedoch randlich von den Autohäusern Dieselstraße gestört wird. Einen hohen Erholungswert besitzt die Kleingartenkolonie "Heimatscholle", mit altem Baumbestand aus Kastanien, Ahorn und Linden am Vereinshaus.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist nach Angaben der Versorgungsträger vollständig an ein Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

5.5 Vorhandene Belastungen und Umweltsituation

Im Zeitraum von November 1994 bis Januar 1995 wurde durch die Wissenschaftlich-Technische Gesellschaft Leipzig eine historische Erkundung und Erstbewertung der industriellen und gewerblichen Altlastenverdachtsstandorte und ihrer potentiellen Grundwassergefährdung durchgeführt. Für die durch die historische Erkundung klassifizierten Verdachtsflächen mit einem maßgeblichen Gesamtrisiko $r_4 > 2$

- Dieselstraße 2 - 6, Flurstück: 306/1, 306 g, 306/2,
- Dieselstraße 8, Flurstück: 308 t,
- Dieselstraße 58, Flurstück 314 1,
- Zschortauer Str. 24 (jetzt Nr. 2 - 12), Flurst. 336/6, 333/3.

wurden nachfolgend orientierende Erkundungen durch die Eigentümer bzw. das von der Stadt Leipzig beauftragte Institut Fresenius GmbH durchgeführt. Im zusammenfassenden Ergebnis ergibt sich entsprechend der durchgeführten orientierenden Erkundungen gemäß Sächsischer Altlastenmethodik (SALM) folgende Gefahrenbeurteilung im Plangebiet:

1. Die Standorte Dieselstraße 8 und Dieselstraße 58 können aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Der Standort Zschortauer Straße 2 - 12 (neu: Nr.6) entfällt ebenfalls, da er im Rahmen einer Baumaßnahme für eine gewerbliche Nutzung saniert wurde.
2. Die Standorte Dieselstraße 2-6 sind im B-Plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 zu kennzeichnen. Mögliche Auswirkungen und deren Entsorgung sind im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen durch ein detailliertes Gutachten zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Sanierung durchzuführen. Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr und / oder Nutzungseinschränkungen lassen sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht ableiten.

5.6 Eigentumsverhältnisse

Die eigentumsrechtlichen Verhältnisse haben sich in den vergangenen Jahren durch eine weitgehende Umstrukturierung der Gewerbegrundstücke und den Bau der B 2 maßgeblich verändert. Durch die zahlreichen Änderungen während der Laufzeit des Planverfahrens entspricht die Kartengrundlage des Satzungsplanes in Teilbereichen nicht mehr dem aktuellen Stand. Eine Eindeutige Zuordnung der Festsetzungen zu Flurstücken ist jedoch gewährleistet. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, für noch unregelte Teilbereiche die ordnungsgemäße Neuordnung der Erschließung aller Baugrundstücke planungsrechtlich sicherzustellen und damit die Grundlage für den Tausch und Erwerb notwendiger öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen zu legen.

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Gestaltungskonzept

Gewerbegebiete

Das bauliche Konzept orientiert sich an den vorhandenen, linearen Erschließungs- und Entwicklungsachsen der Zschortauer Straße, der Bahntrasse und der Bundesstraße 2 / Maximilianallee.

Die Bundesstraße 2 / Maximilianallee, das Rückgrat des Plangebietes fungiert als Haupteinfahrt zur Innenstadt Leipzig und wird damit zu einer städtebaulich wichtigen Entwicklungsachse des Stadtgefüges.

Neben den funktionalen Aufgaben prägt sie in gestalterischer Hinsicht das Umfeld des Plangebietes und das des Stadtgefüges entscheidend mit. Aus diesem Kontext heraus verstehen sich folgende Gestaltungselemente:

Hauptgestaltungsprinzip bilden viergeschossige Baukörper (max. TH 14,00 m) längs der Haupteerschließungsstraßen, wobei die dahinterliegenden Bereiche Hallenstrukturen mit max. 8 m Traufhöhe bzw. in Teilbereichen bis max. 14,00 m vorbehalten sind.

Städtebaulich verdichtete Punkte bilden die Bereiche der geplanten S-Bahnhaltestellen (Essener Straße und Theresienstraße). Zur Absicherung ihrer Gestaltungsqualität sind hierfür Bauwettbewerbe durchzuführen.

Im Bereich des Verschwenks der B2 / Maximilianallee wird eine siebengeschossige (max. TH 24,50 m), torartige Bebauung vorgeschlagen, die den Übergang vom offenen in den städtisch geprägten Raum markiert und zur Imagebildung des Gebietes beitragen soll. Gleichzeitig hat diese Bebauung bremswirkenden Charakter für den von Norden und Süden kommenden Verkehr.

Wohngebiete

Der Charakter der Gründerjahre-Struktur soll entlang der Straßenräume erhalten werden, mit dem Ziel den öffentlichen Raum durch eine ruhige Blockrandbebauungen zu definieren. Die Neubebauung soll dabei in der Bauhöhe und Fassadengestaltung den Maßstab des Quartiers auf greifen. Die durchschnittliche Gebäudehöhe liegt bei IV - V Geschossen (gründerzeitliche Geschoßhöhen). Auf eine städtebaulich sinnhafte Ergänzung der Bebauung entlang der Schönefelder Straße auf Flächen der Kleingartenanlage Heimatscholle soll aufgrund des absehbar nicht gegebenen Bedarfs im Geschoßwohnungsbau in Leipzig und des Konflikts zur derzeitigen Kleingartennutzung verzichtet werden. Die Flächen wurden deshalb nach der 2. öffentlichen Auslegung aus dem Aufstellungsbereich des B.-Plans entlassen.

Die östliche Seite der Dieselstraße wird zukünftig durch eine offene Bebauung gefaßt. Hierbei wurde besondere Rücksicht auf den Nord-Süd verlaufenden Grünzug genommen um ein durchdiffundieren des Grüns noch zu gewährleisten. Die Platzsituation an der Theresienstraße definiert sich im östlichen Teil durch eine geschlossene viergeschossige Bebauung, die im Eckbereich den Platz mit einem sechsgeschossigen, turmartigen Baukörper markiert.

6.2 Nutzungskonzept

Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist - von Westen nach Osten gesehen, auf der Grundlage des Gutachtens zum flächenbezogenen Schalleistungspegels vom Büro Bonk, Maire und Hoppmann, in drei lineare Teilbereiche zoniert (siehe Gutachten vom 20. März 1995).

- GE1 (L1+L2) Östlich der B2 / Maximilianallee bzw. Dieselstraße entwickelt sich die erste Zone von Gewerbebetrieben mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (L2) von 60 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts bzw. für die mit L1 bezeichneten Gebiete von 55 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts. Eine Belästigung der angrenzenden Wohnbereiche kann somit ausgeschlossen werden.
- GE1 (L3) Die zweite Zone zwischen Maximilianallee und der nordsüdlich verlaufenden Grünzone soll vorwiegend für Gewerbebetriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts, vorgesehen werden.
- GE1 (L4) Die dritte Zone westlich der Bahntrasse ist überwiegend für Gewerbe mit produktionsausgerichteten Betrieben mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts vorbehalten. Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.
- GE3 Punktuelle Verdichtungsbereiche für Tertiärnutzungen konzentrieren sich in den Bereichen:
- Essener Straße / S-Bahnhaltestelle
 - Theresienstraße / S-Bahnhaltestelle.
- Hierfür gilt ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Alle gewerblich zu nutzenden Flächen mit Ausnahme der mit GE3 bezeichneten Gebiete (Essener Straße, Theresienstraße) unterliegen grundsätzlich einer Nutzungsbeschränkung von max. 30 % zugeordneter Büroflächen bezogen auf die Gesamtbruttogeschosßfläche, das heißt, die Gewerbezone Zschortauer Straße bzw. Maximilianallee dient in erster Linie der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, Lagern, etc..

Wohngebiete

Entlang der Schönefelder Straße, der Dieselstraße (westlich), Wörlitzer Straße und Buschenau Straße sind entsprechend dem Bestand Wohnnutzungen vorgesehen, die dem Charakter des Gebietes entsprechen. Wobei die Stärkung und der Erhalt der Wohnfunktion im Vordergrund stehen.

Aufgrund der peripheren Lage zum nächsten Versorgungsschwerpunkt (Stadtteilzentrum Eutritzsch) ist im Bereich der Platzsituation ein kleiner Nahversorgungsstandort geplant, der gleichzeitig die Belebung des Platzes unterstützen soll.

Damit kein Konkurrenzstandort mit den dafür typischen Belastungen (Verkehr) entsteht, wurde eine Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf max. 400 m² Verkaufsfläche vorgenommen. (Detaillierte Begründung siehe 7.1.2)

Der östliche Teil der Dieselstraße ist auf Grund der unmittelbaren Grenzlage zum Gewerbegebiet auch für die Ansiedlung von Büronutzungen geeignet. Da ein wesentliches Ziel der Erhalt und die Stärkung des Gebietes als Wohnstandort ist, sind diese nur ausnahmsweise zulässig.

6.3 Übergeordnetes Erschließungskonzept

Oberste Priorität hat der Ausbau des Hauptstraßennetzes der Stadt Leipzig. Aufgrund des gestiegenen Verkehrsaufkommens in den letzten Jahren hat sich das bisherige Radialsystem als ungeeignet erwiesen und zu einer extremen Überlastung des Promenadenringes geführt.

Das vorgesehene System - Mittlerer Ring / Tangentenviereck - hat den großen Vorteil, die Verkehrsströme frühzeitig abzufangen und gleichmäßig zu verteilen, so daß den Radialen nur noch untergeordnete Bedeutung beizumessen ist. Dies trägt zu einer Entflechtung von Durchgangsverkehr und Anliegerverkehr innerhalb des Plangebietes bei.

Das bereits gut ausgebaute ÖPNV-Netz soll auch weiterhin entwickelt und gestärkt werden, um eine attraktive (schnelle) Alternative gegenüber dem Autoverkehr in verdichteten Siedlungsbereichen darzustellen.

Besondere Bedeutung soll dem Radverkehrsnetz zukommen, das bisher nur rudimentär entwickelt ist. Hier soll das Quartier mit seiner Vernetzung in die Gesamtstadt einbezogen werden.

6.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet soll zukünftig über zwei S-Bahnhaltestellen (Essener Straße und Theresienstraße) an das überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Verstärkt sind an den Haltepunkten Nutzungen mit hohen Beschäftigungszahlen positioniert, um auf diese Weise zu einer Minimierung des Individualverkehrs beizutragen.

6.3.2 Innere Erschließung

Gewerbegebiet

Die innere Erschließung ist in folgende zwei Systeme gesplittet:

a. Nördliches Gewerbegebiet

Damit Schleichverkehre unterbunden werden, erfolgt die Haupteerschließung des nördlichen Gewerbegebietes Zschortauer Straße über einen gesonderten Knotenpunkt an der Essener Straße.

Die Erschließung von Grundstücken in zweiter Ebene übernehmen die geplanten Stichstraßen. Zwischen dem Gewerbegebiet Zschortauer Straße und den übrigen, westlich liegenden Wohngebieten besteht nur noch über eine Fuß- und Radverbindung (Brücke) im Verlauf der Friedhofstraße.

b. Südliches Gewerbegebiet

Die Haupteinschließung des südlichen Gewerbegebietes erfolgt über die B2 / Maximilianallee. Der östliche Teil wird über ein paralleles Erschließungssystem an die Knotenpunkte Thünenstraße und Selgros angebunden, die ebenfalls mit dem westlich der Maximilianallee liegenden Stichstraßensystem gekoppelt sind. Die direkte Fahrerschließung zwischen Theresienstraße und Dieselstraße wird aufgehoben und nur als Fuß- und Radverbindung zugelassen. Ziel ist eine Vereinfachung des Knotenpunktes Theresienstraße, Schönefelder Straße, Dieselstraße.

Wohngebiete

Die bestehenden Straßenführungen (Buschenaustraße, Dieselstraße, Schönefelder Straße, Wörlitzer Straße) werden in ihrer Bedeutung für die Erschließung des Gebietes nicht verändert.

6.3.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

a. Ost-West-Verknüpfung

Die Gewerbebezonen im Osten und die Wohnzone im Westen sind durch die Kleingartenanlagen über eine reine Fuß- und Radwegbrücke (Friedhofstraße) miteinander verbunden. Von dort wird das Wegenetz mit dem des alten Ortskerns jenseits der Delitzscher Straße verknüpft und die Verbindungen mit dem Arthur-Brettschneider-Park hergestellt. Zudem gibt es Fußwegeverbindungen über die Thünen-/ Thauerstraße und im Zuge der Theresienstraße. Hier werden die Radfahrer jeweils im Straßenverkehrsraum bzw. mit eigenem Radverkehrsstreifen geführt. Geplant ist zudem eine Fußgängeröffnung vom Fuß- und Radweg verlängerte Dieselstraße zur Erschließungsstraße auf der Nordseite von Selgros.

b. Nord-Süd-Verbindung

Hier bestehen die Fuß- und Radwegeverbindung von der Diesel- zur Thauerstraße östlich der Kleingartenanlage sowie die neuangelegte Fuß- und Radwegeverbindung im Zuge der Maximilianallee und Zschortauerstraße.

6.4 Grünkonzep

Leitgedanke des übergeordneten Grünkonzepes für den Stadtteil Eutritzsch ist das für Leipzig charakteristische "fingerartige" Hineinwachsen von Grünzügen (grünes Radialsystem) in die Stadt. Es übernimmt wichtige Aufgaben für die stadtklimatische Situation und den Schutz des Mikroklimas im Stadtteil.

Folgende Kriterien sind wichtige Bestandteile der Planung:

- die Herstellung von durchgehenden und sich bis tief in den Siedlungsbereich vernetzende Grünräume;

- grüne Schneise zwischen Kleingartengebiet im Norden und dem Friedhof im Süden. Dies als Grünvernetzung, aber auch als Distanzfläche zwischen Gewerbe und Wohnen;
- Rückbau versiegelter Flächen;
- Förderung des Mikroklimas mit Begrünungsprogrammen für Dächer, Gebäude, private und öffentliche Freiflächen;
- Erhaltung der Kleingartensituation;
- Schaffung von 5 m breiten Bepflanzungstreifen mit Bäumen und Sträuchern längs der Grundstücksgrenzen der gewerblich genutzten Flächen zur inneren Durchlüftung. Alleebepflanzung längs der Haupterschließungsstraßen;
- Erhalt des "Alten Friedhof" und dessen Ausbau zur Erholungsfläche;
- Herstellung eines mindestens 15 m breiten Bepflanzungstreifens längs der Bahntrasse zur Stärkung der dort liegenden Durchlüftungsschneise.
- Grünvernetzung der Kleingartenanlagen Heinrich-Budde über einen Nord-Süd verlaufenden Grünzug längs der Dieselstraße mit dem südlich liegendem Friedhof.

6.4.1 Kleingärten

Die Kleingärten nehmen im Stadtteil Eutritzsch einen besonderen Stellenwert ein. Neben der ökologischen und stadtgestalterischen Bedeutung spielt der soziale Aspekt in Bezug auf das Vereinsleben und die Möglichkeit zur aktiven Freizeitgestaltung eine bedeutende Rolle. Die Kleingärten innerhalb des Aufstellungsbereiches werden durch die Festsetzung Dauerkleingärten gesichert. Der Kleingartenbereich entlang der Schönefelder Straße wurde nach der öffentlichen Auslegung aus dem Aufstellungsbereich entlassen, da einerseits für die städtebaulich angestrebte straßenbegleitende Bebauung mittelfristig kein Bedarf absehbar ist, andererseits aber auch keine Festsetzung als Dauerkleingärten erfolgen soll, um hier für eine zukünftige bedarfsgerechte Planung Offenheit zu bewahren.

6.5 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Im Bebauungsplan befinden sich lediglich im Bereich Schönefelder Straße, Wörlitzer Straße, Buchenaustraße und Dieselstraße Wohngebäude. Die Wohngebäude verfügen sämtlich über begrünte Innenhöfe, so daß zumindest flächenmäßig eine Spielmöglichkeit für kleinere Kinder auf den Wohngrundstücken besteht. Ein öffentlicher Spielplatz ist in dem kleinen Quartier östlich der Schönefelder Straße jedoch nicht vorhanden. In der Nähe und fußläufig erreichbar existiert jedoch eine halböffentliche Spielfläche innerhalb der Kleingartenanlage Heimatscholle, in der auch viele Mieter Vereinsmitglieder sind. Zudem gibt es westlich der Schönefelder Straße den ebenfalls halböffentlichen Spielbereich im geschützten Innenhof der Meyerschen Häuser. Auf die Festsetzung eines zusätzlichen Spielplatzes wurde aufgrund der geringen Größe des Gebietes, der insgesamt tolerierbaren Situation sowie fehlender geeigneter Grundstücke verzichtet.

Möglichkeiten zum Erleben von Natur ergeben sich in begrenztem Maße für die Kinder, deren Eltern einen Kleingarten besitzen.

Defizite in Bezug auf Spielmöglichkeiten und Freizeitangebote sind vor allem für die älteren Kinder und Jugendlichen in diesem östlichen Bereich von Eutritzsch festzustellen, da es keine entsprechenden Jugendfreizeiteinrichtungen gibt. Dieses Problem läßt sich jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung lösen.

7.0 Textliche Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung

Auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes ergibt sich eine Untergliederung des Plangebietes in zwei Teilbereiche, die durch unterschiedliche Nutzungsmerkmale gekennzeichnet sind. Im folgenden werden die wesentlichen Nutzungsmerkmale und Planungsvorstellungen für diese Teilbereiche erläutert.

7.1.1 Gewerbegebiet - GE

Die Nutzungsart "Gewerbegebiet - GE" wird entsprechend dem genehmigten Flächennutzungsplan festgesetzt. Um den vorhandenen und geplanten Allgemeinen Wohngebieten in den angrenzenden Bereichen den erforderlichen Immissionsschutz zu geben, wurde eine Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 (4) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und Art der besonderen Eigenschaften auf der Grundlage des flächenbezogenen Schalleistungspegels vorgenommen (s. Gutachten).

In den GE-Gebieten sind Anlagen und Betriebe, die nach 4. BImSchVO Spalte 1 genehmigungspflichtig sind, nicht zulässig, da diese erheblich störenden Anlagen nicht dem Charakter dieses Gewerbegebietes entsprechen. Beeinträchtigungen für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete werden somit ausgeschlossen.

Der gänzliche Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (GE2) sowie deren Einschränkungen, (in den mit GE1 bezeichneten Gebieten) auf Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, erfolgt im Hinblick auf:

1. die Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Leipzig-Innenstadt und dem Stadtteilversorgungszentrum Eutritzsch,
2. die Durchsetzung des Planungszieles Gewerbegebiet mit Schwerpunkt auf Produktion,
3. die Problematik der Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung des bei Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens.

Die Einzelhandelsverkaufsstellen von Betrieben dürfen deshalb 700 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der Verkauf muß in unmittelbaren räumlichen und gewerblichen Zusammenhang mit dem ausgeübten Handwerk oder Gewerbe stehen.

Die Ausweisung von Büro- und Verwaltungsfläche ist entsprechend dem gültigen FNP eingeschränkt und nur in bestimmten Teilbereichen festgelegt worden.

Gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind in den mit GE 1, GE 2 bezeichneten Gebieten, Büroflächen nur in betriebsbedingtem Umfang bis maximal 30 % bezogen auf die Gesamtbruttogeschosflächen zulässig. Dies liegt in der Durchsetzung des Planungszieles Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Produktion begründet.

Büro- und Verwaltungsgebäude sind bis auf die mit GE3 bezeichneten Gebiete nur an den gekennzeichneten Standorten und der, dem öffentlichen Straßenland zugewandten Seite zu realisieren. Ziel ist es eine geordnete räumliche Fassung der Straßenräume zu gewährleisten und damit dahinterliegenden Bereichen die nötige Flexibilität für Hallenstrukturen zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll einer späteren unkontrollierten Ausweisung von zusätzlichen Büroflächen, die über das zulässige Maß hinausgehen, innerhalb bestehender Hallenstrukturen entgegen gewirkt werden.

Konzentrierte Büroflächenausweisungen sind nur in den städtebaulich dafür besonders geeigneten Teilbereichen (GE 3) des Planungsgebietes vorgesehen. Diese orientieren sich ausschließlich im Bereich der geplanten S-Bahnhaltepunkte Essener Straße und Theresien Straße, um den erhöhten Beschäftigungszahlen und den damit verbundenen Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Plangebiet sieht in Differenzierung zum genehmigten Flächennutzungsplan für den S-Bahnhaltepunkt Essener Straße als pendant zum S-Bahnhaltepunkt Theresienstraße ebenfalls einen Nutzungsschwerpunkt mit hohen Beschäftigungszahlen vor.

Dies wird begründet in Hinblick auf die sehr gute Verkehrsanbindung (Geplante S-Bahn, Ausbau Mittlerer Ring, Bundesstraße 2) sowie die stadtgestalterischen Aufgaben eines solchen Punktes für die räumliche und visuelle Integration dieses Infrastruktursystemes (S-Bahn) in das Stadtgefüge.

Unter Berücksichtigung der starken Einschränkungen von Büronutzungen im Plangebiet sowie der geringen Flächenausdehnung (ca. 1,5 ha) im Verhältnis zum gesamten Gebiet stellt sich die Differenzierung zum FNP mit Blick auf das Gesamtgebiet als aus dem FNP entwickelt dar.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA

Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan, der tatsächlichen Nutzung, den Zielen der Planung und auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird für die Baugebiete die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO getroffen.

Die Gebiete sind bebaut, Neubaumaßnahmen sind nur in Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung Schönefelder Straße nach Norden und östlich der Dieselstraße oder ansonsten in Form von Ersatz für bestehende Bauten zu erwarten.

Die mit WA3 und WA4 bezeichneten Gebiete östlich der Dieselstraße lassen eine Gebietsausweisung entsprechend dem genehmigten Flächennutzungsplan als Grünflächen in diesem Umfang nicht zu. Aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz, die in Teilen unter Denkmalschutz steht, und getätigten Neuinvestitionen erscheint die Durchsetzung des Planungsziels Grünzug in diesem Umfang auf lange Sicht gesehen nicht durchsetzbar.

Um jedoch wesentliche Bestandteile des Planungsziels umzusetzen, beschränkt sich die Nutzung Allgemeines Wohngebiet nur auf eine Straßenrandbebauung (max. Bebauungstiefe 13,00 m) mit offenen Baustrukturen.

Für die räumliche Schließung des Straßenraumes sprechen ebenfalls stadtgestalterische Gesichtspunkte, da mit den Festsetzungen die Fassung der Platzsituation und die Wiederherstellung der gründerzeitlichen Straßenproportion gewährleistet wird.

Langfristig kann so die Vernetzung der Grünbereiche (Kleingartenanlage, Friedhof) sichergestellt werden.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird dahingehend begründet, daß zur Durchsetzung der voran beschriebenen Zielsetzungen (Grünzug und Straßenrandbebauung) nur Bebauungsstrukturen in Frage kommen, die dem nicht widersprechen. Von einer Ausweisung als Gewerbe- oder Mischgebiet wurde deshalb abgesehen, da die hierfür typischen Strukturen mit hohen Bebauungstiefen den möglichen Grünzug in Frage stellen.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Allgemeinen Wohngebiet auf eine maximale Verkaufsfläche von 400 qm erfolgt in Hinblick auf:

1. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Eutritzsch,
2. die zu erwartende Verkehrsbelastung,
3. das ausreichende Versorgungsangebot.

Der vollständige Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben ist nicht erforderlich, da aufgrund der peripheren Lage zum Stadtteilzentrum die Versorgung des täglichen Bedarfs gedeckt werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die Allgemeinen Wohngebiete im gesamten Planbereich in WA1, WA2, WA3, WA4 nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert, um sie der städtebaulichen Struktur der jeweiligen Baugebiete anzupassen.

7.1.2.1 WA 1

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

- Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke,

ausgeschlossen, da in diesem Gebiet nur der Bestand festgeschrieben bzw. nach Wegfall in entsprechender Form oder als straßenbegleitende Bebauung entlang der Schönefelder Straße ergänzt werden soll. Die genannten Nutzungen würden die bestehende charakteristische Struktur durchbrechen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da hierfür ungünstige Standortvoraussetzungen aufgrund der denkmalpflegerischen Ziele bestehen und weitere Belastungen der bestehenden Wohnnutzung vermieden werden.

7.1.2.2 WA 2

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe soweit sie 400 qm Verkaufsfläche überschreiten

Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig, da sie nicht in die städtebauliche Struktur des gründerzeitlichen geprägten Viertels und der zukünftig vorgesehenen Struktur passen.

Aufgrund der peripheren Lage zum Versorgungszentrum Eutritzsch und zur Belebung der Platzsituation sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie 400 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten, zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da hierfür ungünstige Standortvoraussetzungen aufgrund der denkmalpflegerischen Ziele bestehen.

7.1.2.3 WA 3

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Art von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind, da sie der vorgegebenen strukturellen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ausbildung des Grünzuges, nicht entsprechen. Einzelhandelsnutzungen sowie Gastronomie sind ausgeschlossen, da der Versorgungsschwerpunkt nur im Bereich der Platzsituation vorgesehen werden soll.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen bis auf die Anlagen von Verwaltungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da hierfür ungünstige Standortvoraussetzungen bestehen und weitere Belastungen der bestehenden Wohnnutzung vermieden werden sollen.

7.1.2.4 WA 4

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe soweit sie 400 m² Verkaufsfläche überschreiten,

Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke,

nicht zulässig, da auf Grund der vorgesehenen baulichen Struktur und im Hinblick auf derartig flächenintensive Nutzungen, städtebaulich unerwünscht sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen bis auf die Anlagen von Verwaltungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da hierfür ungünstige Standortvoraussetzungen bestehen und weitere Belastungen der bestehenden Wohnnutzung vermieden werden sollen.

7.2 Maß der Nutzung

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, orientiert sich im wesentlichen an der bestehenden Bebauung des Wohngebietes und an den Erfordernissen der Gewerbebetriebe, so daß in fast allen ausgewiesenen Baugebieten die maximalen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen gem. § 17 BauNVO festgesetzt werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes westlich der Dieselstraße werden die zulässigen Höchstwerte gem. § 17 (1) BauNVO überschritten. Die Überschreitung erfolgt gem. § 17 (3) BauNVO. Das Gebiet war vor 1962 bereits überwiegend bebaut. Die vorhandene, charakteristische gründerzeitliche Struktur soll aufgenommen und ergänzt werden.

Die Überschreitung wird durch die angrenzenden, großen Freiflächen (Kleingärten und Grünzug Dieselstraße) ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben sind.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Höhen der IV - V geschossigen gründerzeitlichen Gebäuden angepaßt und zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, wobei die Festsetzungen darauf beruhen, den Denkmalcharakter zu erhalten sowie die Bereitstellung von umfangreichem Wohnraum in dieser innerstädtischen Situation zu sichern.

Davon abweichend sind in der Schönfelder Straße nur IV-geschossige Baukörper mit einer max. Traufhöhe von 13.00 m zulässig. Im Interesse der unmittelbar angrenzenden Kleingärten und deren Verschattung, wurde von einer Anpassung an die vorherrschenden Geschosshöhen Abstand genommen.

Für das Gewerbegebiet von GE2 nach GE1 wurde eine Staffelung der Höhen von Osten nach Westen mit maximalen Traufhöhen und Geschoßfestlegungen festgesetzt.

Die Staffelung ist in der weitest möglichen Schonung des Stadtbildes mit Bezug auf die Nachbarbebauung begründet. Hierdurch soll der bestehende Bebauungsmaßstab aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind viergeschossige Zonen mit einer maximalen Traufhöhe von 14.00 m festgesetzt um eine räumliche Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten.

Im Bereich des Verschwenkes der B2 / Maximilianallee wird eine siebengeschossige torartige Bebauung angeordnet, die den Übergang vom offenen in den städtisch verdichteten Raum markiert. Gleichzeitig übernimmt diese Bebauung bremswirkenden Charakter für den von Norden und Süden kommenden Verkehr.

Die geplanten S-Bahnhaltestellen Essener Straße und Theresienstraße sind durch Hochpunkte markiert und übernehmen Orientierungsfunktion für die räumliche und visuelle Integration dieses geplanten Infrastruktursystemes (S-Bahn) in das Stadtgefüge.

Die unmittelbaren Randbereiche sind von IV - maximal VII Geschosse verdichtet, um damit der städtebaulich, hochwertigen Lage Rechnung zu tragen.

7.2.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise überwiegend als geschlossen festgesetzt, um die gründerzeitlich, geprägte Blockstruktur zu sichern.

Hiervon abweichend wird für die mit WA3 und WA4 bezeichneten Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt. Begründet wird dies in der besonderen Rücksichtnahme auf den Nord-Süd verlaufenden Grünzug, um ein Durchdiffundieren des Grün zu gewährleisten.

Für das Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise, die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m festgesetzt, da hierfür weder die offene noch die geschlossene Bauweise als zutreffend erachtet werden kann.

Ziel soll die weitestgehende Flexibilität für gewerbliche Strukturen sein, d. h. den Gewerbetreibenden die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu überlassen.

Die Gebäude gewerblicher Nutzungen sind vielfach länger als 50,00 m, ein Grenzabstand ist jedoch aus Gebäude- und Grundstücksfunktion sowie aus dem Aspekt der Gesamtgestaltung des Gewerbegebietes (Zusammenschmelzung unterschiedlicher Gewerbebranchen und daraus resultierende Materialvielfalt) angebracht.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet

An den stadträumlich, entscheidenden Punkten sind Baulinien festgesetzt und zwar an allen Straßenfronten der Blockrandbebauung. Damit sollen die das Gründerzeitviertel prägenden Baufluchten erhalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ansonsten durch Baugrenzen bestimmt.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzungsart Gewerbegebiet berücksichtigt weitestgehend die vorhandene Bebauung.

Entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzung sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig durch Baugrenzen bestimmt um der Flexibilität von Gewerbestrukturen Rechnung zu tragen.

7.2.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Zur Förderung der Versickerung dienen ebenfalls die Festsetzungen zu Wegebefestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien. Zur Schonung der Trinkwasserreserven

sollten anfallende Niederschlagswasser der Regen- und Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Zur Förderung der einheimischen Flora und Fauna werden Pflanzbindungen ausgesprochen (siehe. Kap.7.9).

Die Darstellung der Begrünungsmaßnahmen bei jedem Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages dient der Überprüfbarkeit, daß die Vorgaben aus dem B.-Plan sowie die Gehölzbestände berücksichtigt werden.

7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf Grund der geänderten Erschließungssituation mit dem Bau der B 2 / Maximilianallee den geänderten Grundstücksverhältnissen sowie den zukünftigen Planungszielen sind für betroffene Grundstücke Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt festgesetzt worden:

GFL1:	Gehrecht zugunsten der Anlieger Fahrrecht zugunsten der Anlieger Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GL2:	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Die mit GL 2 bezeichneten Rechte sind für die Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes (siehe Punkt 6.3.3) im Stadtteil und im Stadtgefüge von besonderer Bedeutung und ergänzen das vorhandene Netz.

7.4 Verkehrserschließung

7.4.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies liegt in der Sicherung des denkmalgeschützten Ensembles und des Schutzes der vorhandenen Grünflächen, die den Charakter des Gebietes bestimmen, begründet.

7.4.2 Tiefgaragen

In den mit WA1, WA2, WA3 und WA4 gekennzeichneten Baugebieten sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der markierten Bereiche zugelassen. Begründet wird dies mit der Nutzung der nicht überbaubaren Flächen als Garten- und Freiflächen (Planungsziele Grünzug) sowie der Vermeidung von Pkw-Lärm in den Blockinnenbereichen.

7.4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes müssen zusätzliche Grundstücksflächen (städtisch) für öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Notwendig wurden diese Festsetzungen aufgrund planerischer Vorgaben für den Bau der B 2 und

des Knotenpunktes mit der Essener Straße, wo besondere Anforderungen an Querschnitte und Anschlußknotenpunkte bestanden.

Hierunter fällt die Stichstraße südlich der Friedhofstraße sowie die Notwendigkeit des Baus eines Wendehammers für die Zschortauer Straße, die im Verschwenkbereich der B2 / Maximilian abgebunden wurde und nun als Stichstraße endet.

Dies gilt ebenfalls für die Friedhofstraße, die mit dem Bau der Fuß- und Radwegbrücke vom westlichen Teil für den motorisierten Individualverkehr abgekoppelt wurde.

7.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Planungsbereich befindet sich eine Gasregleranlage, die als Fläche für Versorgungsanlagen an der Theresienstraße festgesetzt ist.

7.6 Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen

Auf Grund der Gemengelage (Wohnen-Gewerbe) im Bereich Dieselstraße sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Wohnnutzung erforderlich. Entsprechend ist festgesetzt, daß bei den dem Grünzug bzw. Gewerbe zugewandten Fenstern von Wohn- und Schlafräumen, Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse 3/4 gem. VDI 2719 zu verwenden sind.

Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe:

- Schwefeldioxid, Stickstoff, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid und Kohlenwasserstoffe als auch bei der Verbrennung von Erdgas "H" auftreten.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen zugelassen werden.

Zum Schutz der Umwelt und der Rohstoffressourcen ist es notwendig, mit allen Energieträgern so schonend wie möglich umzugehen. Die Bundesregierung hat erklärt, daß bis zum Jahre 2005 die CO₂-Emissionen um 20 - 30 % zu senken sind. Leipzig hat sich dem Klimabündnis angeschlossen.

7.7 Altlasten

Im Bebauungsplan sind folgende Flächen als Altlastenstandorte gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet:

- Dieselstraße 2 - 6
Flurstück: 306/1, 306g, 306/2

Mögliche Auswirkungen und deren Entsorgung sind im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen durch ein detailliertes Gutachten zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Sanierung durchzuführen.

7.8 Grünflächen

Der B-Plan setzt öffentliche und private Grünflächen fest, die entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. geplanten Ausprägung mit weiteren Festsetzungen konkretisiert sind.

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

Als Grünflächen werden die im B-Plan gekennzeichneten Flächen festgesetzt. Es wird unterschieden in:

7.8.1 Öffentliche und private Grünflächen

Der "Alte Friedhof", die Grünfläche an der Theresienstraße/Ecke Schönfelder/Dieselstraße und die Kleingartenkolonie "Heimatscholle" (Dauerkleingärten) werden als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Aufgrund ihres Baumbestandes, der für das Plangebiet als deutlich überdurchschnittlich zu bezeichnen ist, sollen die genannten Bereiche flächenhaft gesichert und entwickelt werden.

Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges wird ein 5 m breiter Streifen als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Daran schließt sich ein 20 m breiter Streifen als **private Grünfläche** an. Damit ist die ökologisch - funktionale Verbindung zwischen Kleingartenanlage und Nordfriedhof (südlich des Plangebietes) sichergestellt.

7.9 Pflanzbindungen

Die intensive Durchgrünung des Plangebietes mit überwiegend heimischen Pflanzenarten wird durch die Festsetzung von Pflanzbindungen erreicht. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB können **Pflanzbindungen** ausgesprochen werden. Die in den Pflanzbindungen aufgeführten Arten setzen sich aus den Arten der Pflanzenlisten (1-7) (s. textliche Festsetzungen) zusammen. Pflanzbindungen, die nicht überbaubare Grundstücksflächen (Gartenflächen) betreffen, sind mit den Betroffenen frühzeitig zu erörtern, wobei die Stadt beraten soll, wie die Maßnahmen umgesetzt werden können.

Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert bzw. den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Siedlungen und Straßen angepaßt. Die Anpflanzung und der Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten in der Stadt bei, da nur heimische Pflanzenarten optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten.

Die Pflanzbindungen für private und öffentliche Grünflächen sowie für nicht überbaubare Grundstücksflächen geben einen hohen Flächenanteil für die Anpflanzung einheimischer Arten vor. Für die individuelle Ausgestaltung der Flächen werden keine Vorgaben getroffen. Zudem verbleibt genügend Raum auch zur Verwendung nicht heimischer Arten.

7.9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumbepflanzungen im Straßenraum erfüllen wichtige Biotopverbundfunktionen und bereichern das Stadtbild aus landschaftsästhetischer Sicht. Baumneuanpflanzungen sind in allen Straßenräumen vorgesehen, bestehende aber unterbrochenen Alleen (Friedhofstraße, Schönfelder Straße, Theresienstraße) werden mit Neuanpflanzungen wieder geschlossen.

7.9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegt begründet in der Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen (Biotopverbund) im Plangebiet. Insbesondere die Anlage der Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen mit jeweils mindestens 5 m Breite im Gewerbegebiet sollte regelmäßig überprüft werden.

Wiesenflächen sind als Glatthaferwiesen anzulegen, da dieser arten- und strukturreiche Wiesentyp von hohem ökologischen Wert und auf grundwasserfernen Standorten in der Region typisch ist.

7.9.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Insbesondere die landschaftsbildprägenden Bäume im Plangebiet lockern den ansonsten trostlosen Charakter des Gewerbegebietes auf und sind aus ökologisch-funktionalen und landschaftsästhetischen Gründen zu erhalten. Gleiches gilt für die im gekennzeichneten bestehenden Gehölzgruppen und Flächen (u.a. gehölzbestandene Fläche Ecke Maximilian-/Theresienstraße).

Zur flächenhaften Sicherung von wertvollen Gehölzbeständen, werden Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB). Aufgrund bestehender rechtswirksamer Vorschriften (Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig) wird auf Festsetzungen zum Erhalt von einzelnen Gehölzen (insbesondere Bäumen) verzichtet. Der Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist über die DIN 18920 geregelt, weshalb dieser Punkt ebenfalls nicht als Festsetzung in den B.-Plan eingeht.

Gehölzbestände, die nach der Baumschutzsatzung Leipzig geschützt sind, sind im GOP dargestellt. Bestehende Gehölze, die sich nach der vorliegenden Bebauungsplanung innerhalb der Baugrenzen befinden, sind gesondert gekennzeichnet. Bei Neubebauungen dieser Flächen sind die bestehenden Gehölze möglichst zu berücksichtigen, wobei der Erhalt immer dem Ersatz vorzuziehen ist. Ein Einschlag aller im GOP dargestellten Gehölze ist genehmigungs- und ersatzpflichtig (vgl. Baumschutzsatzung Leipzig 1993).

7.9.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Insbesondere zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, werden Festsetzungen zu **Dach- und Fassadenbegrünung** getroffen. Besonders im Gewerbegebiet mit zumeist fensterlosen Flachdachhallen und hoher Flächenversiegelung kommt der Dach- und Fassadenbegrünung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind Wandflächen ohne Öffnungen auf 50% ihrer Länge sowie Flachdächer von Büro- und Verwaltungsgebäuden zu begrünen. Für alle übrigen Flachdächer ist ebenfalls eine Dachbegrünung anzustreben. Die in Bauberatung und Baugenehmigungsverfahren eingebundenen Ämter der Stadtverwaltung sollen über den Rahmen des Festsetzungsinhaltes hinaus für eine möglichst weitgehende Dachflächen- und Fassadenbegrünung werben und den Bauherren Möglichkeiten und Vorteile aufzeigen.

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

Aufgrund der hohen Flächenversiegelung der vorhandenen Gewerbeanlagen sowie der extrem stark zerschneidenden Wirkung der neu geplanten B2 / Maximilianallee werden **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** wie im GOP und B-Plan dargestellt festgesetzt.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft **entlang der B2 / Maximilianallee** dienen in erster Linie dem Biotopverbund und zudem natürlich dem Immissionsschutz. Sie sind ausschließlich mit den in den Pflanzenlisten 1-7 genannten Arten zu bepflanzen, wobei Bäume und Sträucher dominieren sollten. Die genannten Pflanzqualitäten sind einzuhalten, um ein zeitiges Einwachsen der Bepflanzungen und Entwickeln der ökologischen Funktionen zu gewährleisten.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft **entlang der Bahnlinie** im Osten des Plangebietes sind als Sukzessionsflächen zu belassen. Dieser sich in gesamter Nord-Süd-Länge erstreckten Sukzessionsflächen kommt besondere, plangebietsübergreifende ökologische Bedeutung zu (Entwicklung zusammenhängender Grünstrukturen). Zudem verfügt der Streifen über wichtige stadtklimatische Funktionen (sekundäre Ventilationsbahn).

Die Ausweisung als Sukzessionsfläche auf der standortgerechte Vegetation sich selbst entwickeln kann, erfolgt in erster Linie mit dem Ziel der Förderung einheimischer Tier- und Pflanzenarten in der Stadt. Sukzessionsflächen fungieren als Refugialraum für heimische Tiere und Pflanzen und tragen zur Stabilisierung der städtischen Ökosysteme bei. Zur Bereicherung der Struktur und Artenvielfalt sollten Benjes-Hecken (mit Material aus Gehölzschnitt) angelegt werden. Weiterhin sollten gezielte Anpflanzungen von einigen Gehölzgruppen (ausschließlich mit Arten der Pflanzenlisten 1 und 2) die Entwicklung der Arten- und Strukturvielfalt unterstützen.

Die Sukzessionsfläche ist eine der wenigen Flächen im Plangebiet, auf der sich die Bodenfunktionen (hier besonders Filterfunktion und Habitat für Bodenlebewesen) nach bereits erfolgten Eingriffen weitgehend ungestört neu entwickeln können.

7.11 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Die nach § 26 SächsNatSchG geschützte Streuobstwiese an der Essener Straße geht als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan und GOP ein. Sie ist in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu pflegen, aufgrund ihres Schutzstatusses und ihres ökologischen Wertes (Habitat für zahlreiche in ihrem Bestand gefährdete Tierarten u.a.)

7.12 Nordfriedhof

Im Bebauungsplangebiet wurden die im sächsischen Bestattungsgesetz geforderten Grenzabstände zwischen Friedhöfen und Wohngebäuden von 35,00 m und zu Gewerbe- und Industriegebieten von 75,00 m im Bereich der Theresienstraße unterschritten.

Die geringen Abstände (Wohngebäude 21,00 m, Gewerbegebiet 43,00 m) sind dahingehend begründet, daß die dort vorgesehenen Gewerbe- und Wohnnutzungen auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB als genehmigungsfähig einzustufen sind, wobei auch hier schon vorhandene Gebäude die vorgeschriebenen Abstände unterschreiten. Als weiteren Punkt stellt die Theresienstraße, die unmittelbar an den Friedhof angrenzt, den dominanteren Störfaktor dar, sodaß unter Berücksichtigung der vorgenommenen Zonierung des Gewerbegebietes nach Art der zulässigen Nutzungen sowie der Betriebe und Anlagen und deren besonderer Eigenschaften eine Erhöhung des vorhandenen Störgrades nicht zu erwarten ist. (s. Textliche Festsetzungen).

Zusätzlich sind Festsetzungen getroffen nach denen nur Bürogebäude in den gekennzeichneten Bereichen (zum Friedhof orientiert) zulässig sind.

Als visuelle Abschirmung ist der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sowie entsprechende Pflanzgebote für die Stellplatzanlage sichergestellt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß mit diesen Maßnahmen die nachbarlichen Belange, die Ruhe und Würde des Friedhofes, gewahrt bleiben.

8.0 Festsetzung als örtliche Bauvorschrift

Zur Sicherung einiger Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 der SächsBO festgelegt. Sie betreffen zulässige Dachformen, Fassadengestaltung, Materialien, Abstandsflächen und Werbeanlagen.

8.1 Dächer

8.1.1 Dachform

Allgemeines Wohngebiet

Die typische Dachform des gründerzeitlichen Viertels ist das Satteldach. Prägend sind die zur Straßenseite hin geneigten Dachflächen, die Neigungen von 35 bis 60 Grad aufweisen. Gestalterisch unbedenklich sind auch Pultdächer soweit sie zur Straßenseite hin geneigt und mit einer Neigung von 5 bis 25 Grad ausgeführt werden.

Gewerbegebiet

Zur Entwicklung eines homogenen Stadtbildes werden im Gewerbegebiet nur Flachdächer bzw. Sheddächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0 - 25 Grad zugelassen.

8.1.2 Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen im Allgemeinen Wohngebiet einzeln nicht breiter als 2,5 m sein und zusammen die Hälfte des Trauflängenmaßes nicht überschreiten.

8.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur unlackierte Dachpfannen und sächsischer Biberschwanz in der Farbskala schwarzgrau oder rotbraun zulässig. Ebenso zulässig sind Zinkabdeckungen.

8.2 Außenwände

8.2.1 Fassadengliederung

Allgemeines Wohngebiet

Mit den Vorschriften zur Fassadengestaltung wird die Art der Gliederung geregelt. Gefordert werden gegliederte Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten (b:h ca. 1:1,5), die typisch für die Gründerzeit sind.

Ein gestalterisches Anliegen ist weiterhin, daß eine vertikale Untergliederung der Häuserzeilen so erfolgt, daß der alte gründerzeitliche Maßstab ablesbar bleibt. Damit soll vermieden werden, daß ganze Häuserzeilen durch einen Bauträger ohne Unterteilung errichtet werden.

8.2.2 Materialien

Die Außenwände im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur in Putz oder Ziegel ausgebildet werden, wobei für geputzte Flächen nur helle Farbtöne, bei Ziegel natürliche Farbtöne in der Farbskala rotbraun zulässig sind. Die Farbgebungs- und Materialmerkmale sind so gewählt, daß genügend Freizügigkeit in der Verwendung architektonischer Gestaltungselemente eingeräumt wird, ohne das allgemeine Ortsbild zu verfremden.

8.3 Abstandsflächen

Der § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO ermöglicht eine Reduzierung der nach § 6 Abs. 5 SächsBO erforderlichen Abstandsflächen.

Von dieser Möglichkeit wird im Allgemeinen Wohngebiet Gebrauch gemacht und die Tiefe der Abstandsflächen der Gebäude, die der Straßenverkehrsfläche zugewandt sind. (Schönefelder Straße, Dieselstraße, Buschenau Straße und Wörlitzer Straße) auf 0,8 h reduziert.

Dies begründet sich aus der gegebenen Situation des Gründerzeitviertels mit im Verhältnis zur Höhe der Bebauung relativ geringen Straßenbreiten. Das Einhalten der nach Bauordnung normalerweise in Wohngebieten geltenden Abstände von 1 h würde in der Schönefelder Straße zwischen der beidseitig 4-geschossigen Bebauung eine Straßenbreite von mindestens 30 m erfordern. Tatsächlich vorhanden sind jedoch nur 24 m.

Auch im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung sind die Abstände zur Grundstücksgrenze in vielen Fällen unterschritten.

Da es sich um ein historisch gewachsenes Baugebiet handelt, das in seiner charakteristischen Form erhalten bleiben soll, ist die Reduzierung der Abstandsflächen erforderlich und vertretbar. Die angestrebte "Urbanität" des Viertels läßt sich nur mit entsprechend angepaßten Abständen verwirklichen. Dies gilt auch für die neu zu bebauenden Flächen, die das städtebauliche Bild aufgreifen und entsprechend abrunden sollen.

Ausreichend Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind auch bei den reduzierten Abständen durch die nahe Lage der angrenzenden Kleingartenanlage "Heimatscholle" gewahrt. In Einzelfällen ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8.4 Werbeanlagen

Im Hinblick auf Werbeanlagen im "Allgemeinen Wohngebiet" sind einige Vorschriften getroffen, die sicherstellen sollen, daß Werbeanlagen das Stadtbild nicht beeinträchtigen können. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und nur in der Erdgeschoßzone anzubringen. Sie dürfen für die Fassadengestaltung wesentliche Bauelemente wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen u. a. nicht verdecken. Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Die Verwendung von Leuchtreklamen im gesamten Plangebiet, die das Stadtbild empfindlich stören können, wird eingeschränkt. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig und der Architektur und dem Gesamterscheinungsbild unterzuordnen.

9.0 Planvollzug

9.1 Bodenordnung

Es wird davon ausgegangen, daß zur Neuregelung der Grundstücksgrenzen kein formelles Umlegungsverfahren eingeleitet werden muß, sondern daß dies auf dem Wege der freiwilligen Umlegung durch die Eigentümer geschehen kann.

Die Bildung der neuen Grundstücke soll durch Teilung und Zusammenlegung nach § 19 BauGB und in Einzelfällen durch Grenzregelung nach § 80 - 84 BauGB erfolgen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sollen in privatem Eigentum verbleiben.

9.2 Erschließung

Gewerbegebiet

Die Erschließung für Teilbereiche soll, soweit noch nicht geschehen, zukünftig schrittweise umstrukturiert werden.

Im Teilbereich A sind folgende Grundstücke berührt:

- die Flurstücke Nr. 337/a, 339/8, 339/7,
die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet werden.
- das Flurstück Nr. 313/56
das zur Weiterführung des Fuß- und Radweges B2 / Maximilianallee auf östlicher Straßenseite mit Geh- und Leistungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten ist.
- die Flurstücke Nr. 339/2, 339/3,
die zur gemeinsamen Erschließung der Flurstücke mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind.

Im Teilbereich B sind die folgenden Grundstücke berührt:

- die Flurstücke Nr. 314/14, 314/13, 313/13, 313/14, 314,
die bisher über den nördlichen Teil der Dieselstraße erschlossen sind und zukünftig über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Thünenstraße angebunden sind.
- das Flurstück Nr. 319/3, das zur Erschließung des Flurstückes Nr. 319/1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

10.0 Kosten

10.1. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan Zschortauer Straße ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein Plan, der relativ großräumig Flächen sichert und Nutzungen ordnet.

Hierzu gehört die Sicherung der zukünftigen Verbreiterung der Essener Straße zum mittleren Ring (festgesetzte Verkehrsfläche) sowie die Freihaltung der Flächen der geplanten S-Bahn-Linie im Osten des Plangebietes durch Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die finanziellen Auswirkungen des notwendigen Flächenerwerbs sind den späteren Ausbaumaßnahmen zuzurechnen, die jeweils eigenständige Planverfahren erfordern.

Die gebietsinternen Erschließungsstraßen Friedhofstraße, Zschortauer Straße und Thünenstraße befinden sich in einem teilweise desolaten Ausbauzustand, so daß hier in den nächsten Jahren eine grundhafte Erneuerung erforderlich werden wird. Die Ausbaukosten sind jedoch unabhängig von der Verkehrsflächenfestsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um bestehende Straßen auf städtischen Flächen handelt, die auch nach geltendem Recht ausbaubar sind.

Durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf bisher privaten Grundstücksflächen, soll mittel- bzw. langfristig die Wiederherstellung des ehemaligen Eutritzscher Friedhofes als Parkanlage erreicht werden.

Vorgesehen ist der freie Erwerb bzw. die Ausübung von Vorkaufsrechten bei Aufgabe der wirtschaftlichen Nutzung bzw. Veräußerung des Grundstücks.

Überschlägig ist mit folgenden finanziellen Auswirkungen zu rechnen:

Flächenerwerb, Abbruchkosten, Bepflanzung der Fläche

des ehemaligen Friedhofes Eutritzsch

ca. 1,0 Mio DM

Die den Ausgaben bisher entgegenzustellenden Einnahmen aus der Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Schönefelder Straße entfallen nun durch die Nichtbeplanung dieses Bereiches.

Die Kosten sind aus den laufenden Haushalten der zuständigen Dienststellen zu decken. Da kein Zwang zur kurzfristigen Realisierung besteht, kann das Vorhaben je nach Flächenverfügbarkeit und verfügbaren Haushaltsmitteln vorangetrieben werden.

11.0 Auswirkungen des B-Plans

11.1 Umweltschützende Belange in der Abwägung gem. § 1a BauGB

Bebauungspläne haben gemäß § 1a BauGB umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist aber nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bestehendes Planungsrecht wird somit nachträglich nicht ausgleichspflichtig

Das Gewerbegebiet ist im jetzigen Zustand ein altindustrialisiertes Gebiet, das durch großmaßstäbliche Industrie- und Gewerbehallen, ergänzende Neubauten und einzelne unbebaute Grundstücke geprägt ist. Nach planungsrechtlicher Beurteilung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand für alle Grundstücke Baurecht gemäß § 34 BauGB. Das mögliche Maß der baulichen Nutzung war aufgrund der teilweise vorhandenen hohen Grund- und Geschoßflächenzahlen im ganzen Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 anzusetzen.

Ein Vergleich des vorhandenen § 34 BauGB Rechtszustandes mit dem beabsichtigten Planungsrecht läßt bezogen auf die Beurteilung des Gesamtplangebietes keine erfaßbare Ausweitung des potentiell möglichen Eingriffs erkennen. Vielmehr soll durch die geplanten Festsetzungen erreicht werden, daß Neubauvorhaben städtebaulich geordnet durchgeführt werden, sich vernetzende Grünstrukturen entwickeln und ökologisch wirksame Verbesserungen auf den Grundstücken stattfinden. Hierzu erhält der B-Plan zahlreiche Festsetzungen.

Dies stellt gegenüber dem bisherigen Rechtszustand eine erhebliche Aufwertung und Qualifizierung des Gewerbegebietes dar, so daß durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Ausgleichspflichten entstehen.

11.2 Teilüberplanung B.-Plan Nr. 80.2 B2/Stadt

Der Bebauungsplan Zschortauer Straße greift im sogenannten "Knie" der B2/Stadt in Teilbereiche der Flurstücke Nr. 313/29, 326/2, 332/10, 337/7 und somit in den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.2 "B2/Stadt" ein.

Der Grund für die Notwendigkeit einer kleinflächigen Teilüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 80.2 liegt in der zeitversetzten Bearbeitung zwischen Straßenbebauungsplan und städtebaulicher Planung des Umfeldes. Bedingt durch den Zwang zur zügigen Erschließung der Neuen Messe erlangte der Bebauungsplan Nr. 80.2 bereits Satzungsreife, als wesentliche städtebauliche Prämissen des Umfeldes noch nicht eindeutig geklärt waren. Im Laufe der Entwicklung der städtebaulichen Planung zeigte sich aber, daß die nun vorgesehene Winkelbebauung der städtebaulich wichtigen und schwierigen Situation im "Knie" der B2/Maximilian Straße formal und stadträumlich am besten gerecht wird. Mit der Winkelbebauung wird der Stadteingang markiert, der Stadtraum gefaßt und umgelenkt sowie das Gewerbegebiet funktional verzahnt.

Aus diesen Gründen wird der Überplanung nun ein Vorrang gegenüber den bisherigen Festsetzungen gegeben. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75.1 werden die früheren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80.2 für die o.g. Flurstücke und Flurstücksteile aufgehoben.

12.0 Flächenberechnung (ca. in m²)

Allgemeines Wohngebiet	21.233 m²
Gewerbegebiet	414.442 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	31.206 m²
Öffentliche Grünfläche	57.794 m²
Private Grünfläche	4.600 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	225 m²
GESAMT	529.500 m²

TEXTLICHE FESTSETZUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 75.1

“ZSCHORTAUER STRASSE”

STAND: 28.01.00

Inhaltsverzeichnis

1. Textliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.1.2 Gewerbegebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 1.2.3 Bauweise

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 1.5.1 Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen
- 1.5.2 Lärmschutzmaßnahmen

1.6 Grünordnerische Festsetzung

- 1.6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen über Tiefgarage
- 1.6.3 Private Grünflächen
- 1.6.4 Baumpflanzungen
- 1.6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.6.6 Dachbegrünung
- 1.6.7 Fassadenbegrünung
- 1.6.8 Regenwasserversickerung
- 1.6.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.0 Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift

2.1 Dächer

- 2.1.1 Dachform
- 2.1.2 Dachneigung
- 2.1.3 Dachgauben
- 2.1.4 Dacheindeckung

2.2 Außenwände

- 2.2.1 Fassadengestaltung
- 2.2.2 Materialien

- 2.3 Abstandsflächen**
- 2.4 Werbeanlagen und Werbeautomaten**
- 3.0 Nachrichtliche Übernahmen**
- 4.0 Hinweise**
- 4.1 Abfall, Altlasten, Boden**
- 4.2 Begrünungsmaßnahmen**
- 4.3 Pflanzlisten**
- 5.0 Vermerke**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 75.1
"Zschortauer Straße"**

1.1 Art der baulichen Nutzungen
§ 9 (1) Nr. 1, 9 BauGB § 1, 4, 8 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die Allgemeinen Wohngebiete im gesamten Planbereich in WA1, WA2, WA4, WA3 gegliedert.

WA1

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

- Nr. 2 Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke,
nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

WA 2

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe soweit sie 400 qm Verkaufsfläche überschreiten,
- Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke,
nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

WA 3

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

- Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke,
nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

WA 4

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe soweit sie 400 qm Verkaufsfläche überschreiten,
 - Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke,
- nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen,
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gewerbegebiet - GE1 - GE3

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den "besonderen Eigenschaften" von Betrieben und Anlagen auf der Grundlage des flächenbezogenen Schalleistungspegels in Verbindung mit der DIN 18005 gegliedert.

In den mit den aufgeführten Symbolen gekennzeichneten Bereichen sind nur Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens

- L1 55 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts
- L2 60 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts
- L3 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts
- L4 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts

pro m² Grundfläche nach DIN 18005 zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Anlagen und Betriebe, die nach 4. BIMSchV Spalte 1 genehmigungspflichtig sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind in den mit GE1, GE2, bezeichneten Gebieten Büroflächen nur in betriebsbedingtem Umfang bis zu max. 30% bezogen auf die Gesamtbruttogeschosßfläche zulässig.

Gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind Büroflächen nur innerhalb der mit dem Symbol gekennzeichneten viergeschossig ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen. Ausnahmsweise können Büronutzungen im Rahmen der betrieblichen Erfordernisse auch in den übrigen Bereichen zugelassen werden.

Hiervon ausgenommen sind die mit GE3 bezeichneten Baugebiete.

GE 1

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO

- Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, soweit sie 700 m² Verkaufsfläche überschreiten und nicht in unmittelbarem, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder produzierenden Gewerbe stehen,

- Schank- und Speisewirtschaften,
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Nr. 3 Tankstellen,
 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke,
 nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO:

- Nr. 3 Verghügungsstätten,
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

GE 2

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO

- Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe,
 Schank- und Speisewirtschaften,
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

GE 3

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind nur die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO

- Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe,
 Schank- und Speisewirtschaften,
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 22 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen der Fläche des Baugrundstückes, die maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist, zugerechnet werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Traufen der im **Allgemeinen Wohngebiet-WA** zu errichtenden Gebäude und Anlagen dürfen bei einer Zahl der Vollgeschosse von

I	bis	max.	4,00 m
II	bis	max.	7,00 m
III	bis	max.	10,00 m
IV	bis	max.	13,00 m
V	bis	max.	16,00 m
VI	bis	max.	19,00 m

über der mittleren Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen bzw. sonstiger Erschließungsflächen (oberirdische Geh-, Fahrrechte) liegen.

Die Traufen der im Gewerbegebiet zu errichtenden Gebäude und Anlagen dürfen bei einer Zahl der Vollgeschosse von

II	bis	max.	8,00 m in den GE1 Gebieten
II	bis	max.	14,00 m in den GE 2 Gebieten
IV	bis	max.	14,00 m
VII	bis	max.	24,50 m
XIV	bis	max.	49,00 m

über der mittleren Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen bzw. sonstiger Erschließungsflächen (oberirdische Geh-, Fahrrechte) liegen.

1.2.3 Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50,00 m festgesetzt.

1.3 **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Für alle Baugebiete gilt:

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur zulässig:

- in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (TG)
- oberirdisch innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (ST)
- oberirdisch, innerhalb der überbaubaren Flächen

1.4 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den verschiedenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

- GFL1: Gehrecht zugunsten der Anlieger
Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- GL2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

1.5 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 23, 24 BauGB

1.5.1 Verwendung von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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 Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid und Kohlenwasserstoffe auftreten, als bei der Verbrennung von Erdgas (H).

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

1.5.2 Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt, daß folgende Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen zu treffen sind.

Entlang der Dieselstraße sind für die dem Gewerbegebiet zugewandten Fenster von Wohn- und Schlafräumen entsprechend Schallgutachten Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 zu verwenden.

1.6 **Grünordnerische Festsetzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB Grünordnungsplan

1.6.1 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind von Versiegelung frei zu halten (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

Auf mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Bepflanzungen mit den in den Pflanzenlisten 1-7 genannten Arten auszuführen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Terrassen mit wasserdurchlässigen Materialien (großfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decken) anzulegen.

Durchschnittlich pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Flächen für Baumbepflanzungen ein Baum entsprechend der in Pflanzenliste 1 genannten Arten bzw. ein Obstbaum (Hochstamm, Pflanzenliste 7) anzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen über Tiefgarage

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm humosem Oberboden zu überdecken.

Auf mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche über Tiefgarage erfolgt die Bepflanzung mit den in den Pflanzenlisten 1-7 (Bäume, Sträucher, Wiesensaatmischung, Stauden, Obstbäume) genannten Arten für flachgründige Bereiche (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.6.3 Private Grünflächen

Bei Neubepflanzungen sind Arten der Pflanzenlisten 1-7 (Bäume, Sträucher, Wiesensaatmischung, Stauden, Obstbäume) zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z. B. breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Wiesenweg).

1.6.4 Baumpflanzungen

Festgesetzte Bäume sind entsprechend der Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Auf den Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² sind Glatthaferwiesen (Pflanzenliste 3) anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Baumscheiben können auch der natürlichen Sukzession überlassen werden (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Auf Stellplatzflächen ist je 3 Stellplätze ein Baum (Pflanzenliste 1) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Es ist Baumschulware mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

1.6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Bäume (Pflanzenliste 1) und Sträucher (Pflanzenliste 2) anzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Zudem sind Anpflanzungen mit anderen Arten der Pflanzenlisten 3-7 möglich.

Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die entlang der Erschließungsstraße gelegen sind, ist die Anlage von Zufahrten möglich, die jedoch nicht mehr als 10 % dieser Flächen ausmachen dürfen.

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

Sträucher: Mindesthöhe 60 - 80 cm;

Bäume: mindestens 16 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

1.6.6 Dachbegrünung

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Flachdächer von Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Arten der Pflanzenliste 5 zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Siehe auch 4.3 Hinweise Begrünungsmaßnahmen.

1.6.7 Fassadenbegrünung

Im Gewerbegebiet ist jedes Gebäude auf mindestens 50 % der Fassadenlänge ohne Fenster und Wandöffnungen, im Wohngebiet mindestens auf 15 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen (Pflanzenliste 6) zu begrünen, für die gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. Die Außenwände von Garagen und überdachten Stellplätzen sind ebenfalls mit rankenden Pflanzen (Pflanzenliste 6) zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

1.6.8 Regenwasserversickerung

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zu speichern. Die Einleitung von Dachflächenwasser in die öffentliche Kanalisation ist nur ausnahmsweise unter Nachweis der Ausschöpfung des bestehenden Versickerungspotentials zulässig.

1.6.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit 1 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Bahnlinie soll sich eine standorttypische Vegetation selbst entwickeln. Die natürliche Entwicklung ist durch die Anlage von Benjes-Hecken und einiger Gehölzgruppen zu unterstützen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Pflegemaßnahmen sollen weitgehend unterbleiben.

Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein dichter Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern (Pflanzenliste 1 und 2) angepflanzt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2. Festsetzungen als örtliche Vorschrift § 83 SächsBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform

In den Baugebieten WA1, WA2 sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
Bei Satteldächern sind die Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35 und höchstens 60 Grad, bei Pultdächern mit einer Neigung von 5 bis 25 Grad auszuführen.
In den mit WA3 und WA4 bezeichneten Baugebieten sind nur Flachdächer oder Pultdächer von 5 bis 25 Grad zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Soweit im Plan nicht anderes festgesetzt ist, sind in den Gewerbegebieten nur Flachdächer bzw. Sheddächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig.

2.1.3 Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen im **Allgemeinen Wohngebiet** einzeln nicht breiter als 2,5 m sein und zusammen die Hälfte des Trauflängenmaßes nicht überschreiten.

2.1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind im **Allgemeinen Wohngebiet** nur unlackierte Dachpfannen und sächsischer Biberschwanz in der Farbskala schwarzgrau oder rotbraun zulässig. Ebenso zulässig sind Zinkabdeckungen.

2.2 Außenwände

2.2.1 Fassadengliederung

Die Fassaden der Gebäude im **Allgemeinen Wohngebiet-WA** die der Straßenverkehrsfläche zugewandt sind, sind als gegliederte Lochfassaden zu gestalten. Dabei ist die vertikale Untergliederung der Gebäude dem gründerzeitlichen Maßstab anzupassen.

Die Fensterteilungen sind mit stehenden Proportionen auszubilden (b: h ca. 1 : 1,5) und die Summe der Fensteröffnungen soll 60 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.2 Materialien

Die Außenwände im **Allgemeinen Wohngebiet** dürfen nur in Putz oder Ziegel ausgebildet werden, wobei für geputzte Flächen nur helle Farbtöne in der Farbskala rotbraun zulässig sind.

2.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird für die der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäude an der Schönefelder Straße, Dieselstraße, Büschenaustraße und der Wörlitzer Straße auf 0,8 h reduziert.

2.4 Werbeanlagen und Werbeautomaten

Im **Allgemeinen Wohngebiet-WA** sind Werbeanlagen wie folgt festgesetzt:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen.
Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung (wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen) nicht verdecken. Tore, Türen, Fenster sind von Werbeanlagen und Werbeautomaten freizuhalten.
Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoß zulässig.
Leuchtreklamen sind nur ausnahmsweise zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind die nach § 10 SächsDschG unter Schutz gestellten Denkmäler im Bebauungsplan nachrichtlich kenntlich gemacht.

4. Hinweise

4.1 Geltende Rechtsnormen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990- PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

4.2 Abfall, Altlasten, Boden

Für Standorte für die aufgrund des Umgangs mit umweltgefährdenden Schadstoffen Altlastverdacht besteht, sind die Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchungen rechtzeitig vor Beginn geplanter Umgestaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung sind nachfolgende Grundstücke gem. § 9 (5) 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

- Dieselstr. 2 - 6; Flurstücke 306/1, 306/g, 306/2

4.3 Begrünungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge im einzelnen darzustellen.

Für Bäume und Großsträucher, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt sind und im Rahmen von Bauvorhaben gefällt oder beeinträchtigt werden, sind entsprechende Ausgleichs- pflanzungen oder -zahlungen vorzunehmen. Fällgenehmigungen sind bei der Stadt Leipzig zu beantragen.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September dürfen Bäume und Großsträucher nur nach einer erteilten Ausnahmegenehmigung (Grünflächenamt Leipzig) gefällt werden (§ 25 (1) Nr. 5 SächsNatSchG).

Für alle übrigen Dachflächen im Gewerbegebiet (ergänzend zu 1.6.6) ist ebenfalls eine Dachbegrünung anzustreben.

4.4 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Bäume für städtische Pflanzungen

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

Pflanzenliste 2: Sträucher

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

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

Pflanzenliste 3: Wiesenflächen

Artenzusammensetzung der Glatthaferwiese:

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

Pflanzenliste 4: Stauden

Stauden für schattige Standorte unter Gehölzen

<i>Anemone nemorosa</i>	Buschwindröschen
<i>Asarum europaeum</i>	Haselwurz
<i>Glechoma Hederacea</i>	Gundermann
<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel
<i>Omphalodes verna</i>	Frühlingsgedenkemein
<i>Primula elatior</i>	Große Schlüsselblume
<i>Solidago virgaurea</i>	Gewöhnliche Goldrute

Gräser

<i>Molina caerulea</i>	Pfeifengras
------------------------	-------------

Farne

<i>Dryopteris filix-mas</i>	Wurmfarn
-----------------------------	----------

Stauden im Halbschatten am Gehölzrand

<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
--------------------------	--------------

Astrantia major
Campanula trachelium
Convallaria majalis
Geranium sanguineum
Omphalodes verna
Primula veris
Salvia nemorosa
Vinca minor
Viola odorata

Sterndolde
Nesselglockenblume
Maiglöckchen
Blut-Storchschnabel
Frühlings-Gedenkemein
Echte Schlüsselblume
Steppen-Salbei
Immergrün
März-Veilchen

Gräser

Carex sylvatica
Deschampsia cespitosa
Luzula silvatica

Waldsegge
Rasenschmiele
Waldsimse, Waldmarbel

Stauden für Freiflächen

Ajuga reptans
Alchemilla mollis
Aquilegia vulgaris
Artemisia pontica
Astrantia major
Festuca cinerea
Geranium pyrenaicum
Iris Sibirica
Lysimachia punctata
Omphalodes verna
Primula veris
Salvia nemorosa
Thalictrum flavum
Thymus serpyllum
Viola odorata

Kriechender Günsel
Frauenmantel
Gemeine Akelei
Römischer Wermut
Sterndolde

Pyrenäenstorchschnabel
Wiesenschwertlilie
Punktierter Gelbweiderich
Frühlings-Gedenkemein
Echte Schlüsselblume
Steppen-Salbei
Gelbe Wiesenraute
Wilder Thymian
März-Veilchen

Gräser

Molina arundinacea

Rohr-Pfeifengras

Pflanzenliste 5: Pflanzen für Dachbegrünungen

Achillea nobilis
Ajuga genevensis
Anthemis tinctoria
Anthyllis vulneraria
Asperula cynanchica
Campanula rotundifolia
Carlina vulgaris
Dianthus carthusianorum
Euphorbia cyparissias
Filipendula vulgaris
Geranium sanguineum
Hieracium pilosella
Hippocrepis comosa
Inula hirta
Lotus corniculatus
Riganum vulgare
Pimpinella saxifraga

Edelgarbe
Genfer Günsel
Färber Kamille
Wundklee
Hügelmeister
Rundblättrige Glockenblume
Golddistel
Karthäusernelke
Zypressenwolfsmilch
knolliger Mädesüß
Blutstorchschnabel
Kleines Habichtskraut
Hufeisenklee
Rauher Alant
Hornklee
Dost, Majoran
Kleine Bibernelke

Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Potentilla incana	Sandfingerkraut
Potentilla tabernaemontani	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Salvia officinalis	Echter Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Scabiosa columbaria	Traubenskabiose
Scabiosa ochroleuca	Gelbe Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum telephium	Purpurrote Fetthenne
Sempervivum arachnoideum	Spinnweb-Hauswurz
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz
Teucrium chamaedrys	Gamander
Teucrium montanum	Berggamander
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Violette Königskerze
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Veronica prostrata	Liegender Ehrenpreis
Veronica spicata	Ähriger Ehrenpreis
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Gräser

Briza media	Zittergras
Carex montana	Bergsegge
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca tenuifolia	Haarschwingel
Festuca valesiaca	Walliser Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Koeleria cristata	Zierlicher Schillergras
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras

Pflanzenliste 6: Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
"Engelmannii"	
Hydrangea Petiolaris	Kletterhortensie
Clematis vitalba	Waldrebe
Fallopia aubertii	Schling-Knöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera	Jelängerjelier
Wisteria singensis	Blauregen

Pflanzenliste 7: Obstbäume

Apfel:

Harbert (Sachsen)
Herrnhut (Sachsen)
Lunow (Eberwalde)
Bohnapfel
Wilhelmsapfel
Boskoop
Adersleber
Biesterfelder
Finkenwerder Prinz
Rheinischer Krummstiel
Altländer
Pfannkuchenapfel
Ananasrenette

Kirsche:

Büttners Rote Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Königskirsche Typ Querfurt
Hedelfinger Typ Diemitz
Große Pinzessin
Frühe Rote Meckenheimer

Birne:

Gelbmöstler
Petersbirne
Prinzessin Marianne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

Pflaume:

Hauszwetsche
Wangenheims
Frühzwetsche
The Czar
Zimmers Frühzwetsche

5.0

Vermerke

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind alle nach früheren städtebaulichen Pläne im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 80.2 Bundesstraße 2 in einem Teilbereich der Flurstücke 313/29, 326/2, 332/10, 337/7 der Flur Eutritzsch, Gemarkung Leipzig.