BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 75.3

“FRIEDHOFSTRASSE”

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 Grün- und Freiflächen
    - 5.2.1 Naturraum, Geologie, Böden, Wasserstände
    - 5.2.2 Klima
    - 5.2.3 Bioökologische Bedeutung des Gebietes
      - 5.2.3.1 Vegetation
      - 5.2.3.2 Geschützte Biotope, Pflanzen- und Tierarten
      - 5.2.3.3 Landschaftsbild und Erholung
  - 5.3 Verkehr
    - 5.3.1 Individualverkehr
    - 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
    - 5.3.3 Fuß- und Radwegeverbindung
    - 5.3.4 Ruhender Verkehr
  - 5.4 Technische Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Vorhandene Belastungen und negative Umweltbeeinträchtigungen
- 6.0 Städtebauliches Konzept
  - 6.1 Nutzung
  - 6.2 Gestaltung
  - 6.3 Verkehr
    - 6.3.1 Individualverkehr
    - 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
    - 6.3.3 Fuß- und Radwegenetz
    - 6.3.4 Ruhender Verkehr
- 7.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
    - 7.1.1 Allgemeine Wohngebiete
      - 7.1.1.1 WA*
      - 7.1.1.2 WA
    - 7.1.2 Mischgebiete
      - 7.1.2.1 MI*
      - 7.1.2.2 MI
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.4 Bebaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.5 Flächen für den Gemeinbedarf

- 7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
- 7.7 Immissionsschutz
- 7.8 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 7.9 Grünflächen
  - 7.9.1 Öffentliche Grünflächen
  - 7.9.2 Private Grünflächen
- 7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 7.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 7.13 Schutzobjekte i.S. des Naturschutzrechts

- 8.0 Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift
  - 8.1 Anforderungen an die bauliche Gestaltung
    - 8.1.1 Dächer
    - 8.1.2 Außenwände
  - 8.2 Vorgartenbereiche
  - 8.3 Werbeanlagen und Warenautomaten
  - 8.4 Abstandsflächen

- 9.0 Bodenordnung

- 10.0 Umweltschützende Belange gem. § 1 a BauGB

- 11.0 Flächenbilanz

- 12.0 Kosten

- 13.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung

1.0 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Eutritzsch Nr. 75.3 "Friedhofstraße" ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Essener Straße.
- im Osten (von Norden nach Süden verlaufend) durch die westliche Begrenzung des Flurstückes der B2 (westliche Begrenzung des Bebauungsplan Nr. 80/2) bis zu ihrem Schnittpunkt mit der ehemaligen Gleistrasse (314/7), durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 314/7 in Verlängerung bis zur nördlichen Begrenzung der Thünenstraße.
- im Süden (von Osten nach Westen verlaufend) entlang der nördlichen Begrenzung der Thünenstraße bis zur südlichen Kleingartengrenze des Flurstücks 713/27, von dort in einer gedachten Linie 38 m parallel zur Flurstücksgrenze der Thaerstraße bis zu Schnittpunkt mit der Flurstücksgrenze von Flst. 713/11, dann in südlicher Richtung entlang der Flst. 713/27 und 317/2, durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke 713/35, 317/7, - 317/8, 713/8, in der Verlängerung auf die Straßenmitte der Schönefelder Straße, durch die Mitte der Schönefelder Straße bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Begrenzung der Grünfläche am Eutritzscher Markt.
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Grünfläche am Eutritzscher Markt, die südliche Begrenzung des Flst. 317/c und die östliche Begrenzung der Delitzscher Straße (östliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 136.3).

Die genauen Plangrenzen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (B-Plan) zu entnehmen.

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, Kleiststraße, Coppistraße, Heinickestraße, Schönefelder Straße, Theresienstraße und östlicher Eisenbahntrasse einen Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen (Beschluss Nr. 647 / 92). 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, wurde von einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan abgesehen.

Der Bebauungsplan Friedhofstraße (Nr. 75.3) ist einer von vier Teilbebauungsplänen, in die der Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 75 zur besseren Handhabbarkeit aufgeteilt wurde.

Es setzt sich im wesentlichen aus zwei Teilbereichen zusammen:

- Der westliche Bereich wird durch die Bebauung an der Delitzscher Straße bestimmt. Die hier vorherrschenden Blockstrukturen sind gründerzeitlich geprägt.
- Der östliche Bereich ist durch die vorherrschenden Kleingärten (und Grabeland) geprägt.

Zusätzlich bestimmt die Zeilenstruktur der Siedlung an der Thaerstraße im Süden des Planungsgebietes dessen städtebauliches Gesicht.

Die Siedlung an der Thaerstraße, die Anfang der dreißiger Jahre dieses Jahrhunderts entstand, ist nur im Süden erweitert worden. Im Norden hat sich die schon vor dem Zweiten Weltkrieg vorhandene Kleingartenanlage an der Thaerstraße erweitert. Sie ist in Verbindung mit der Kleingartenanlage Diesterweg zu sehen. Beide grenzen direkt an die B2 an.

Im westlichen Teilbereich hat sich um die Jahrhundertwende eine gründerzeitliche Blockstruktur entwickelt, die allerdings unvollendet geblieben ist. Straßenansätze sind entsprechend der ursprünglichen Planung noch zu erkennen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg sind diese Ansätze nicht vervollständigt worden. Statt der Wohnbebauung hat sich im nordöstlichen Plangebiet eine ausgedehnte Kleingartenanlage am Diesterweg entwickelt.

Im Herzen des Plangebietes hatte sich flächenintensives, die Umgebung störendes Gewerbe (Lagerhallen) angesiedelt, das jedoch brach lag. Südlich davon entstanden in den 60er-Jahren zwei Berufsfachschulen. In Verbindung mit der an der Delitzscher Straße liegenden Grundschule, einer Einrichtung der Jugendsozialarbeit und dem Sportplatz Thaerstraße ist hier ein Bereich öffentlicher Einrichtungen entstanden.

Zur Neuordnung und Gliederung der angesprochenen städtebaulichen Situation ist die Aufstellung eines B-Planes erforderlich. Insbesondere ist die Abgrenzung zwischen Wohnbauland und Kleingärten langfristig zu sichern. Die Voraussetzungen des für die Erschließung des im B-Plan-Gebiet vorhandenen Wohnbaupotentials sollen geklärt werden. Hier geht es im Kern um die Schaffung eines geordneten Übergangs von der geschlossenen Mehrfamilienhausbebauung an der Delitzscher Straße zu flacheren Bauweisen im Übergang zu den Kleingartenanlagen. Die unterentwickelten Qualitäten und die Potentiale diese Stadtteils sollen insgesamt herausgearbeitet und harmonisiert werden.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Aufbereitung des Geländes zur Gewährleistung einer langfristig verlässlichen Entwicklung der Wohnnutzung in Abstimmung mit einer Sicherung der Kleingartenflächen.

3.0 Planungsziele

Die Stadt Leipzig beabsichtigt das z. Zt. von Gewerbe genutzte Gelände östlich der Delitzscher Straße im Zusammenhang mit den umliegenden Bereichen städtebaulich neu zu ordnen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/3 "Friedhofstraße" gilt es daher vorrangig folgende Ziele zu verfolgen:

- Erhalt und Ergänzung bzw. Arrondierung des Stadtgefüges unter Berücksichtigung erhaltenswerter Substanz
- Ergänzung des Eutritzscher Bauflächenangebotes um stadtnahe Baufelder für Einfamilienhäuser (Stadthäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser)
- Sicherung der vorhandenen Kleingartenstruktur
- Sicherung der stadtteilbedeutsamen Grün- bzw. Durchlüftungsschneise
- Schaffung von qualitativ hochwertigen Stadträumen durch gestalterische Maßnahmen
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Schulstandorte
- Sicherung der beiden Sportplätze an der Thaerstraße

4.0 Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planung

Detaillierte Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die das Plangebiet unmittelbar berühren, bestehen nicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Der südlich angrenzende Bereich an der Delitzscher Straße ist als Zentrum der C-Kategorie dargestellt. Dies bedeutet ein fußläufig erreichbares Nahversorgungszentrum mit einem Einzugsbereich von 5.000 bis 20.000 Einwohnern.
- Der westliche Teilbereich an der Delitzscher Straße mit den östlich angrenzenden Flächen des ist als Wohnbaufläche dargestellt. Hier ist auf der Höhe der Fabrikstraße eine Einrichtung für soziale Zwecke vorgesehen.
- Der östliche Teilbereich ist als Kleingartenfläche dargestellt.
- Die Thaerstraßensiedlung ist mit ihrer Erweiterung aus den 60er Jahren und der nördlichen Straßenseite bis zur Thünenstraße als Wohnbaufläche dargestellt.
- Die Flächen der Berufsschule und der Grundschule sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht im Aufstellungsbereich diesen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Südlich der Essener Straße sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan ist jedoch an diesem Standort ein Mischgebiet vorgesehen, um der verkehrstechnisch günstigen Lage gerecht zu werden und dort ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu schaffen. Dieser Bereich stellt eine Modifizierung zur Darstellung im Flächennutzungsplan dar.

An der Delitzscher Straße ist in Höhe des Eutritzcher Marktes im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, da dies der dortigen historischen - denkmalgeschützten - Substanz in ihrer gewachsenen Struktur, d.h. das Hauptmerkmal liegt auf der Wohnfunktion, entspricht.

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

4.3 Denkmalschutz

Die gesamte Siedlung an der Thaerstraße ist gemäß SächsDschG einschließlich Grünanlagen als Denkmal ausgewiesen.

Zudem unterliegen nachfolgende Gebäude den Bestimmungen des SächsDschG:

Delitzscher Straße Nr. 98, 98a, 100, 100a, 104, 106, 108, 110, 112, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 168, 168a, 170/170a, 176/178; Diesterwegstraße 2a, 2b; Essener Straße 2; Fabrikstraße 1, 4, 5; Schönefelder Straße 1, 3, 5, 7; Thaerstraße 39 (Kulturhaus).

Das gesamte Plangebiet gehört zu einer Altsiedellandschaft mit zahlreichen Belegen für eine vor- und frühgeschichtliche Besiedlung. Obwohl bisher aus dem Geltungsbereich keine Fundstellen bekannt sind, ist wegen der Nähe zur Rietzschke und zum mittelalterlichen Dorfkern von Eutritzsch davon auszugehen, daß unbekannte Bodendenkmäler vorhanden sind. Um auszuschließen, daß Fundstellen im Zuge von Bauarbeiten unbeobachtet zerstört werden, müssen in sämtlichen von jüngeren Eingrabungen verschonten Flächen Voruntersuchungen und eventuell Rettungsgrabungen durchgeführt werden, deren Kosten gemäß §§ 13 Abs. 2 und 14 Abs. 3 SächsDSchG der Bauträger zu tragen hat.

5.0 Bestandsanalyse

5.1 Städtebauliche Situation

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75.3 "Friedhofstraße" ist geprägt durch die nicht vollendete gründerzeitliche Blockstruktur und die flächenintensiven Kleingartenstrukturen. Zusätzlich wird das Gebiet im Norden durch die die Essener Straße begrenzenden Zeilenbauten sowie im Süden durch die ebenfalls nicht vollendete Zeilenbausiedlung an der Thaerstraße bestimmt.

Die viergeschossige Zeilenstruktur im Norden des Plangebietes, die den südlichen Straßenrand der Essener Straße definiert, ist nicht weitergeführt worden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südwesten an das Versorgungszentrum Eutritzsch, das im Norden vom Eutritzscher Markt und im Süden durch das Einkaufszentrum an der Wittenberger Straße abgerundet wird. Die Trassenführung der B2, die im Osten das Plangebiet begrenzt, hat die Delitzscher Straße in ihrer Funktion als regionale Verbindungsachse entlastet. In Verbindung mit der Zurückstufung der Delitzscher Straße geht die Aufwertung des Wohnstandortes Eutritzsch einher. Dieser ist im Plangebiet durch die noch relativ gut erhaltenen Gründerzeitbauten gekennzeichnet. Sie markieren - weitestgehend viergeschossig - den östlichen Straßenrand der Delitzscher Straße. Die Stichstraßen "Fabrikstraße", "Friedhofstraße" und "An der Querbreite" sind nur in Ansätzen städtebaulich vorhanden. Hier ist ein abrupter Bruch zu verzeichnen, der durch den nicht definierten Übergang von Wohnbebauung zu Kleingärten, unverträglicher Gewerbenutzung, Brachgrundstücken sowie Schulbauten sichtbar wird.

An der Fabrikstraße haben sich Garagenhöfe entwickelt. Im hinteren Bereich ist südlich der Fabrikstraße die Kleingartenanlage "Diesterweg" entstanden. Nordöstlich sind die Flächen durch eine Brachfläche mindergenutzt.

Die Diesterwegstraße ist ebenfalls nur in Ansätzen vorhanden. Dort, wo eine Weiterführung der Straße zu vermuten ist, trifft man auf Gärten, Brachgrundstücke und eine naturschutzrechtlich geschützte Streuobstwiese.

Nördlich der Friedhofstraße, die hier die einzige Verbindung zur Zschortauer Straße darstellt, existiert die Kleingartenanlage "Diesterweg" mit Vereinsheim.

Südlich der Friedhofstraße ist ein brachliegender Sportplatz zu verzeichnen, der z.Zt. von den Schülern der Berufsschule als "wilder" Parkplatz genutzt wird. Im weiteren Verlauf der Straße existierten das städtebauliche Bild störende Lagerhallen. Diese wurden in Vorbereitung der B.-Plan entsprechenden Neubebauung dieses Bereiches abgebrochen. Östlich hieran anschließend liegt die Kleingartenanlage "Thaerstraße".

Nördlich der Straße "An der Querbreite" schließt die angesprochene Brachflächenstruktur ab. Im Süden besteht ein Berufsschulzentrum mit zwei viergeschossigen Zeilenbauten und einer Turnhalle. Die Grundschule ist aufgrund ihrer günstigen Lage und in Verbindung mit dem hochwertigen Schulgarten auf jeden Fall erhaltenswert. Südlich grenzen zwei Sportplätze mit Kleinspielfeldern, Tischtennisplatz, Rodelhügel und Vereinsheim an.

Die unter Denkmalschutz stehende viergeschossige Siedlung an der Thaer- und Schönefelder Straße besitzt einen hohen gestalterischen und baugeschichtlichen Wert. Die Siedlung wurde in östliche Richtung nicht mehr in ihrer ursprünglichen Konzeption vollendet. Insbesondere der nordöstliche Abschnitt der Thaerstraße blieb trotz erschließungstechnischer Voraussetzungen unbebaut.

5.2 Grün- und Freiflächen

Die Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der heutigen und früheren Nutzungen des Raumes stellt die Grundlage für die Grünordnungsplanung (GOP) dar. Bezüglich der ökologischen Grundlagen im Planungsgebiet (Böden, Fauna, Vegetation) werden die wesentlichen Inhalte der ökologischen Bestandsaufnahme zusammengefaßt. Für

detaillierte Beschreibungen des Bestandes des Planungsgebietes und seiner näheren Umgebung wird auf den eigenständigen Bericht des GOP hingewiesen.

5.2.1 Naturraum, Geologie, Böden, Wasserstände

Zwischen der Essener Straße und der Friedhofstraße zieht sich unter 2 - 5 m mächtigem Geschiebemergel der bis zu 2 m mächtige Eutritzscher Bänderton durch das Untersuchungsgebiet. Die alten Lehmgruben zwischen Essener Straße und der Kleingartenkolonie Diesterweg wurden nach dem Krieg aufgefüllt. Ein Altlastengutachten über die bis 10 m mächtige Auflage liegt vor.

Der Eutritzscher Bänderton wurde während des Eiszeitalters durch Druck des Inlandeises in seiner Lagerung gestört, in der Regel liegt seine Basis bei etwa 120 m NN. Der Eutritzscher Bänderton ist extrem rutschgefährdet. Wird er in Baugruben unterschritten, dann kann es - wenn keine Gegenmaßnahmen getroffen werden - zu Rutschungen kommen.

Unter dem Eutritzscher Bänderton (bzw. südlich der Friedhofstraße direkt unter der Geländeoberfläche) liegt ein weiterer saalekaltzeitlicher, 3 bis 8 m mächtiger Geschiebemergelhorizont (Basis bei etwa 112 m NN), darunter folgen im gesamten Plangebiet rd. 20 m mächtige Sande und Kiese (saalekaltzeitliche Flußschotter).

In beiden Geschiebemergelhorizonte sind sehr unregelmäßig Sandschichten eingelagert, die wenige Dezimeter bis mehrere Meter mächtig sein können.

Das Gelände im Plangebiet ist geringfügig reliefiert und fällt ausgesprochen sanft von 124 m ü. NN im Nordosten auf 114 m ü. NN im Südwesten ab. Durch anthropogene Aufschüttungen bedingte Hangkanten befinden sich südlich der Wohnbebauung Essener Straße, sowie am ehemaligen Fußballplatz nördlich "An der Querbreite", welcher von der Friedhofstraße aus als Parkfläche genutzt wird. Im Bereich der alten Lehmgruben ist das Gelände ebenfalls durch Aufschüttungen unregelmäßig bewegt.

Die Böden im Stadtgebiet von Leipzig sind sehr stark anthropogen überformt. Unter den Grünflächen im Plangebiet sind Pseudogleye erhalten geblieben, vergesellschaftet mit Garten- oder Aufschüttungsböden. Ausgangssubstrate sind Sandlehme und Sandlöss bzw. sandlehmige und lehmige Aufschüttungen. Der Aufschüttungsboden im Bereich der Kleingartenkolonie Diesterweg ist sickerwasserbeherrscht, die ökologischen Bodenfunktionen sind eingeschränkt. Im wesentlichen intakte Bodenfunktionen weisen die Gartenböden-Pseudogleye im südlichen Teil der Kleingartenkolonie Thaerstraße und des anschließenden Sportplatzes auf, welche Sickerwasser beherrscht sind.

Im Untersuchungsgebiet fließt das Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters (saalekaltzeitliche Flußschotter) von NO nach SW. Nach Grundwasser-Stichtagsmessungen im Mai 1991 lag die Grundwasseroberfläche in diesem Grundwasserleiter zwischen 107 m NN (im SW) und 109 m NN (im NO), d.h. an der Thaerstraße etwa 8 m unter der Oberfläche, an der Essener Straße etwa 14 m unter der Oberfläche. Auch wenn man noch die langjährigen und jahreszeitlichen Schwankungen hinzurechnet, besitzt dieser Grundwasserleiter kaum Bedeutung für die vorgesehene Bebauung.

Wesentlich wichtiger sind die o.g. Sandschichten in den beiden Geschiebemergelhorizonten, die den obersten Grundwasserleiter dieses Gebietes bilden. Ihre Wasserführung ist sehr stark von den sehr unregelmäßigen Lagerungsverhältnissen und den Niederschlägen abhängig, teilweise muß schon ab wenige Dezimeter unter Flur mit oberem Grundwasser gerechnet werden.

5.2.2 Klima

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des Ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Klimabezirk der Leipziger Bucht, die durch

Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist (Met. u. Hydr. Dienst d. DDR 1953).

Das Plangebiet Friedhofstraße hat durch seinen hohen Anteil an Grünflächen insgesamt ein günstiges ausgeglichenes Temperaturverhalten. Bei der derzeitigen Nutzung wirkt die östliche Hälfte des Plangebietes als Immissionssenke und Frischluftentstehungsgebiet kleinräumiger Wirkung. Im Plangebiet befinden sich keine großräumigen Ventilationsbahnen.

5.2.3 Bioökologische Bedeutung des Gebietes

- **Potentielle natürliche Vegetation**

Nach SCAMONI (1964) liegt das Plangebiet im Bereich des subkontinentalen Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwaldes (*Tilio-Carpinetum*). Den namengebenden Hauptbaumarten (Linden, Traubeneichen, Hainbuchen) wären folgende Baum- und Straucharten beigemischt: Spitz- und Berg- und Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildapfel, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder u.a.

- **Reale Vegetation**

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

1. durchgrünte Wohnbebauung Essener Straße mit Rasenflächen und eingewachsenen Gehölzgruppen; mittlerer stadökologischer Wert;
2. Grabeland am Ende der Fabrikstraße, sowie Mietergärten an der Delitzscher Straße mit hohem Anteil alter Obstbäume; hoher stadökologischer Wert;
3. Garten des Seniorenheims Fabrikstraße, sowie Schulgarten der Grundschule Delitzscher Straße mit altem Baumbestand; hoher stadökologischer Wert;
4. Kleingartenkolonien Diesterweg und Thaerstraße; mittlerer stadökologischer Wert;
5. innerstädtische Obstwiese am Diesterwegs; sehr hoher stadökologischer Wert;
6. Gärten der Wohnbebauung Delitzscher Straße zwischen Friedhofstraße und "An der Querbreite" mit hohem Anteil heimischer Gehölze und angrenzender Ruderalvegetation des Sportplatzes; hoher stadökologischer Wert;
7. Garten der Berufsschule mit angrenzender Lehrlingsgärtnerei, mittlerer stadökologischer Wert;
8. Sportplatz Thaerstraße, Rasen umrahmt von alten Bergahorn-Bäumen und Säulenpappeln, mittlerer stadökologischer Wert;
9. Durchgrünte Wohnbebauung Thaerstraße mit Lindenallee, Ligusterhecken, Weißdornbäumen und weiteren alten Silberahorn-Bäumen in den z. T. brachliegenden Gärten; mittlerer bis hoher stadökologischer Wert;
10. Grünfläche am Eutritzcher Markt mit Gehölzgruppen und Rasenfläche; wichtige Ost-West-Verbindung, daher hoher stadökologischer Wert.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im östlichen Teil des Plangebietes, des sehr vielfältigen Gehölzbestandes, bestehender Ruderalflächen und Gärten ergibt sich eine sehr heterogene Struktur- und Artenvielfalt. Der stadökologische Wert der Kleingärten wird durch den geringen Anteil an alten Hoch- und Halbstammobstbäumen geschmälert.

• Geschützte Biotope, Pflanzen- und Tierarten

Die Obstwiese am Ende des Diesterwegs 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) durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt.

Mit dem Vorkommen weiterer überregional bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten-Populationen ist kaum zu rechnen.

5.2.4. Landschaftsbild und Erholung

Die Thaerstraße bietet ein zusammenhängendes Stadtbild mit schönem alten Baumbestand. Eine Aufwertung der Lindenallee durch Entsiegelung des Mittelstreifens würde den landschaftsästhetischen und -ökologischen Wert steigern und den West-Ost verlaufenden Grünzug stärken.

Durch die Blockrandbebauung Delitzscher Straße sind die rückwärtigen Gärten wirksam gegen die akustischen und optischen Beeinträchtigungen der Delitzscher Straße geschützt und somit für die Bewohner nutzbar.

Der Garten des Altenheims Fabrikstraße und der Schulgarten der Grundschule Delitzscher Straße besitzen einen hohen Erholungswert, sie sind jedoch nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Der Erholungswert im Plangebiet wird durch den hohen Flächenanteil an Kleingärten und Grabeland dominiert.

Im Plangebiet fehlen Kinderspielplätze und öffentlich zugängliche Grünflächen.

5.3 Verkehr

5.3.1 Individualverkehr

Der Planungsraum wird über zwei Hauptverkehrsachsen, die Delitzscher Straße und die Max-Liebermann-Straße / Essener Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Schönefelder- und Wittenberger Straße dienen als Verbindung in südöstliche Richtungen.

Das Plangebiet wird z. Zt. durch die Friedhofstraße (Fußgänger und Radfahrer) und die Thaerstraße mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet verbunden. Für die Thaerstraße besteht durch den damit verbundenen Durchgangsverkehrsanteil in Verbindung mit der besonderen Schallempfindlichkeit durch die städtebauliche Anordnung und die beidseitig beschallten Wohnungen ein nicht unerhebliches Problem.

Des Weiteren wird das Plangebiet durch zwei Stichstraßen, die als Sackgassen enden, erschlossen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an der Delitzscher Straße mit zwei Straßenbahnlinien und Busverbindungen gut erschlossen.

5.3.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Fußläufige Verbindungen bestehen ausschließlich durch die Wege innerhalb der Kleingärten. Weitere Verbindungen sind nicht vorhanden. In Ost-West-Richtung stehen im Zuge der Essener-, Friedhof- und Thaerstraße gute Rad- und Fußgängerbedingungen zur Verfügung.

5.3.4 Parken

Zur Zeit befinden sich einige private Garagenanlagen im Gebiet des Bebauungsplanes, hinzu kommen einzelne Stellplätze auf Privatgrundstücken.

An der Delitzscher Straße und an der Thaerstraße besteht ein Stellplatzdefizit aufgrund unzureichenden bzw. nicht vorhandenen Stellplätze auf den Privatgrundstücken.

Das Berufsschulzentrum an der Querbrite löst ebenfalls einen Stellplatzbedarf aus, der auf dem Schulgrundstück im jetzigen Zustand nicht gedeckt wird.

Den Besuchern der Kleingartenanlagen stehen z.Zt. Parkierungsmöglichkeiten nur im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die zunehmende Motorisierung stellt für das Gebiet ein Problem dar, das allein durch Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht zu lösen ist.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist nach Angaben der Versorgungsträger vollständig an ein Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, bedarf jedoch im Bereich des Stromnetzes eines schrittweisen Umbaus in ein Stadtwerke-Leipzig typisches Energieversorgungsnetz. Für die Neubebauung ist eine Erweiterung der Gasversorgung notwendig und möglich. Der Anschluß an das Fernwärmenetz ist durch Neuverlegung einer Fernwärmetrasse in gegeben.

5.5 Vorhandene Belastungen und Umweltbeeinträchtigungen

• Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Leipzig enthält für den Einzugsbereich des B-Planes folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte:

<u>Standort</u>	<u>Nutzungscharakter</u>	<u>Hoch-/Rechtswert</u>	<u>RW/FE</u>
Essener Straße	"Freigangsche Grube"	5693485/4527330	6,0
An der Querbrite 5	Metallurgiehan. (Kfz-Werkst.)	5693130/4527240	1,9
Delitzscher Str. 168 a	Kfz-Reparatur	5693480/4526985	1,8
An der Querbrite	Altablagerung (Aufschüttung)	5693110/4527060	36

RW: R-Wert, maßgebliches Altlastenrisiko (1,8 - 6,0)

FE: formale Erstbewertung des Altlastenverdachts (36)

Für die Altlastenstandorte bzw. -flächen "Freigangsche Grube" und an der Querbrite 5 erfolgten orientierende Altlastenerkundungen nach Sächsischer Altlastenmethodik (SALM), in deren Ergebnis erhebliche Belastungen des Bodens durch umweltgefährdende Schadstoffe festgestellt wurden.

Im Ergebnis der für den Altlastenverdachtsstandort Delitzscher Straße 168 a erfolgten historischen Erkundung bzw. formalen Erstbewertung nach SALM besteht lediglich ein geringer Verdacht auf umweltgefährdende Schadstoffbelastungen des Bodens. Für die Altablagerung an der Querbrite erfolgte eine Gefährdungsabschätzung nach Bundes-Bodenschutzgesetz, deren Ergebnisse keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergab. Die Auffüllmassen sind einer separaten Verwendung zuzuführen.

Lediglich die Altlastenfläche "Freigangsche Grube" (westlicher Teil) ist aufgrund der erheblichen Belastungen des Bodens durch umweltgefährdende Schadstoffe, entsprechend § 9 Abs. 5 Pkt. 3 BauGB, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

In Vorbereitung und Durchführung von Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen auf Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorten entscheidet das Amt für Umweltschutz über den Umfang erforderlicher Sanierungsmaßnahmen, bauvorbereitender Untersuchungen sowie baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter.

Hinweise:

Auf der Grundlage der SALM erforderlich werdende Altlastensanierungen sind bei anstehenden Bauvorhaben grundsätzlich nicht innerhalb der bauordnungsrechtlichen Verfahren, sondern im Rahmen gesonderter verwaltungsrechtlicher Verfahren im Vorfeld der Baumaßnahmen durchzuführen.

Bei Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen anfallendes Abrißmaterial und Bodenaushub sind entsprechend den Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Anforderungen) an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen - Technische Regeln 09/95 auf ihre Wiederverwertung zu untersuchen. In Abhängigkeit vom Umfang der geplanten Baumaßnahme ist eine Abfallverwertungskonzeption zu erarbeiten und zur Bestätigung vorzulegen. Maßgeblich für den Wiedereinbau von Bodenaushub sind § 7 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 i.V.m. §12 und Anhang 2 Bundesbodenschutzgesetz vom 12.07.1999.

Grundstückseigentümer, deren Grundstücke mit Ablagerungen und Abfällen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (KrW-/AbfG) belastet sind, werden darauf hingewiesen, daß Abfälle nicht außerhalb zugelassener Anlagen gelagert werden dürfen und nach § 6 Sächsisches Abfall-/Altlasten- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 20.05.1999 rechtswidrige Abfallablagerungen zu beseitigen sind. Unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Verfahren kann auf der Grundlage von § 21 Abs. 1 KrW-/AbfG i.V.m. § 12 Abs. 2 SächsABG die Stadt Leipzig eine kostenpflichtige Beseitigungsanordnung erlassen. Des weiteren ist darauf hinzuweisen, daß Verstöße gegen die Pflichten des KrW-/AbfG als Ordnungswidrigkeit gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KrW-/AbfG geahndet werden können.

Werden im Vorfeld oder im Verlauf von Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen bisher nicht bekannte nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte festgestellt, ist gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren.

• Lärm

Durch die B2 ist eine Lärmbeeinträchtigung für die Nutzer der Kleingärten sowie für die angrenzende Wohnbebauung gegeben. Ein Lärmgutachten hat ergeben, daß die Belastungen mit dem durchgeführten Bau des Lärmschutzwalls an der B2 aber aus städtebaulicher Sicht als tolerierbar anzusehen sind (s. 7.7).

Eine weitere potentielle Lärmbeeinträchtigung für das B-Plangebiet könnte durch die angrenzenden Gewerbestandorte der "Zschortauer Straße" und der "Görlitzer Straße" verursacht werden. Hierzu wurde ein Gutachten zum flächenbezogenen Schalleistungspegel durchgeführt und im B.-Plan 75.1 "Zschortauer Straße" entsprechende Flächenschallpegel festgesetzt.

6.0 Städtbauliches Konzept

Das städtebauliche Grundkonzept basiert auf dem 1993 erstellten Rahmenplan, der das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Kleingärten aufgreift und Nutzungs- und Gestaltungsansätze weiterführt, so daß die angestrebte Aufwertung und Wiederbelebung des Stadtteils Eutritzsch als qualitätsvoller, innerstädtischer Wohnstandort erreicht werden kann. Das Konzept wurde jedoch auf die heute gegebenen Nachfragepotentiale des Wohnungsmarktes hin überarbeitet (Entfall von Wohnbauflächen im Geschoßwohnungsbau; Ermöglichung von verdichtetem Flachbau).

6.1 Nutzung

Gebäudenutzung

Entlang der Delitzscher Straße und der Essener Straße sind Wohnnutzung und im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes, die der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen vorgesehen (wie im Bestand schon vorhanden). Das Eckgrundstück Essener Straße / B2 (neu) soll einer Hotel- und/ oder Dienstleistungsnutzung zugeführt werden. Die rückwärtige offene Stadthausbebauung ist hauptsächlich für eine Wohnnutzung vorgesehen, da hier die zu erwartende Belastung durch den Verkehr wesentlich geringer als straßenseitig sein wird.

In der Verlängerung der Fabrikstraße, auf der südlichen Seite der Friedhofstraße, der Diesterwegstraße und auf der nördlichen Seite An der Querbreite sind Wohnungsbau und die damit verbundenen Einrichtungen geplant. Insbesondere an der östlichen Fabrikstraße sowie zwischen Friedhofstraße und An der Querbreite sollen auch Wohnformen des verdichteten Flachbaus (Reihenhäuser, Doppelhäuser) zur Ergänzung des geringen Einfamilienhaussegments im Stadtbezirk Nord ermöglicht werden.

Die südlichen Flächen an der Querbreite sind ausnahmslos für die Erweiterung der vorhandenen Berufsfachschulzentrums bzw. für die Nutzung durch eine Einrichtung der Jugendsozialarbeit vorgesehen. Die vorhandene Grundschule soll gesichert werden. An der Thaerstraße wird lediglich der denkmalgeschützte Bestand der Thaerstraßenbebauung festgeschrieben.

Freiflächennutzung

Die Freiflächennutzung ist durch die vorhandenen Kleingärten geprägt. Deren Erhalt bewirkt gleichzeitig eine Sicherstellung der wertvollen Durchlüftungsschneise. Der Kleingartenstreifen am nordöstlichen Ende der Thaerstraße wurde nach der öffentlichen Auslegung aus dem Aufstellungsbereich entlassen, da einerseits für die bisher städtebaulich angestrebte Ergänzungsbebauung mittelfristig kein Bedarf absehbar ist, andererseits aber auch keine Festsetzung als Dauerkleingärten erfolgen soll, um hier für eine zukünftige bedarfsgerechte Planung Offenheit zu bewahren.

Desweiteren ist hier anzumerken, daß ein Ausgleich für den Verlust des vorhandenen Grabelandes nicht geschaffen werden kann. Die geplanten Freiflächen verzahnen sich mit den Wohnbauflächen. Ein unmittelbares Nebeneinander zwischen Wohnen und Frei- bzw. Grünflächen kann hierdurch gewährleistet werden.

Der nördliche große "Grünfinger" wird durch die vorgesehene öffentliche Grünfläche bestimmt. Die Grünflächen des mittleren kleinen "Grünfingers" sollen halböffentlich genutzt werden. Im Schulbereich ragt eine weitere öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage genutzt werden soll, in das Gelände und schafft so die Verzahnung zwischen den bebauten Gebieten und den Kleingärten. Der südliche große "Grünfinger" ist geprägt durch die vorhandene Nutzung. Die Sportplätze mit dem angrenzenden Kinderspielgarten und den Mietergärten bestimmen hier das Bild.

6.2 Gestaltung

Der Charakter der Gründerjahrestruktur soll entlang der Delitzscher Straße erhalten und ergänzt werden. Im rückwärtigen Bereich der Delitzscher Straße soll die Neubebauung in der Bauhöhe und im Maßstab reduziert werden. Die Bebauung an der Fabrikstraße soll im östlichen Bereich durch bis zu dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise weitergeführt werden. Als Endpunkt dient ein quadratischer, bis zu viergeschossiger Baukörper mit vorgelagerter Platzsituation.

Die Siedlung östlich der geplanten Diesterwegstraße und östlich der Friedhofstraße verläßt den Baublockbezogenen Charakter und ermöglicht auch verdichtete Einfamilienhausformen als Reihen- und Doppelhäuser. Angestrebt wurden energetisch günstige Baukörperstellungen

bei einer gleichzeitigen Formierung halböffentlicher Wohnhöfe und eines zentralen Grünbereichs.

Die ergänzende Bebauung an der Essener Straße soll sich an den vorhandenen Zeilenbauten orientieren. Die rückwärtigen Gebäude sind viergeschossig in offener Bauweise geplant. Das straßenseitige Endgebäude ist bis zu siebengeschossig geplant und markiert dadurch den niveaufreien Knotenpunkt B2 - Essener Straße.

Im Bereich der Thaerstraße soll lediglich der bauliche Bestand der Thaerstraßensiedlung festgeschrieben werden. Ursprünglich beabsichtigte bauliche Erweiterungen werden mit diesem Planverfahren nicht mehr verfolgt.

6.3 Verkehr

Der B-Plan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der geplanten Wohngebiete, aber auch die Erreichbarkeit der Schulgrundstücke und der Kleingärten sichern.

6.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch vier, von der Delitzscher Straße abgehende Stichstraßen erschlossen.

Die Friedhofstraße und die Querbaustraße sollen durch den Ausbau einer Verbindungsstraße (Diesterweg) verbunden werden, um die Erreichbarkeit der Friedhofstraße auch aus der stadtwärtigen Fahrbahn der Delitzscher Straße zu ermöglichen, die eine Linksabbieger lediglich an der Querbaustraße besitzt. Hierdurch soll auch eine größere Unabhängigkeit bei möglichen Havariefällen in der Delitzscher Straße gewährleistet werden.

Eine ebenfalls vorgesehene und verkehrlich sinnvolle Verbindung von der Friedhofstraße zur Fabrikstraße als Fortführung des Diesterwegs kann aufgrund des Vorhandenseins eines geschützten Biotops (Streuobstwiese) nicht ausgeführt werden. In diesem Bereich ist lediglich eine Fußwegeverbindung möglich, die nur eine eingeschränkte Befahrbarkeit in Notfällen sicherstellt.

Die Thaerstraße schließlich stellt ein gesondertes Problem dar. Durch den Bau der B2 und den Umbau der Delitzscher Straße erhielt die ursprüngliche Sackgasse einerseits am Ostende eine zusätzliche Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und andererseits eine Begrenzung der Verkehrsbeziehungen in die Delitzscher Straße und damit in den Stadtteil Eutritzsch. Dieser Zustand ist nicht ganz befriedigend, denn zum einen existiert nun auf der Thaerstraße etwas Durchgangsverkehr (Delitzscher Straße in Richtung B2) und zum anderen müssen die Bewohner, die ihren Stadtteil erreichen wollen, aufgrund der fehlenden stadteinwärtigen Abbiegemöglichkeit in die Delitzscher Straße einen Umweg über die Dieselstraße, den Werkstättenweg und die Schönefelder Straße fahren.

Bisher wurde in diesem Planverfahren eine Abhängung der Thaerstraße von der B2 und der Bau einer Ausfahrspur von der Thaerstraße zur Schönefelder Straße favorisiert. Dieser planerische Ansatz traf aber auf erhebliche Kritik seitens der Anwohner und von vielen Anwohnern wurde der Wunsch nach einer prinzipiellen Beibehaltung des jetzigen Erschließungssystems vorgetragen. Dieser Kritik und der stattgefundenen Abwägung der Anwohner vor Ort soll Rechnung getragen werden, indem durch die Bauleitplanung keine Veränderung des Erschließungssystems der Thaerstraße mehr angestrebt wird. Mit der entfallenden Notwendigkeit einer Zustandsänderung durch Bauleitplanung können die strittigen Bereiche (Grünfläche am Eutritzscher Markt, östlicher Bereich der Thaerstraße) aus dem Aufstellungsbereich entlassen werden. Für den verbleibenden Planbereich ergeben sich durch die Umrißreduzierung keine bewältigungspflichtigen Probleme.

Eine vom Bürgerverein Eutritzsch vorgeschlagene Alternative, die im Wesentlichen auf verkehrsregelnde Maßnahmen bei Beibehaltung des bestehenden Netzes zielt, ist aus stadt-

planerischer Sicht als Übergangslösung denkbar. Da hiervon jedoch nur das Straßenverkehrsrecht berührt ist und das Bauplanungsrecht keine zeitliche Realisierungskomponente besitzt, kann der Vorschlag keinen Eingang in die Planfestsetzungen finden.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über mehrere Straßenbahn- und Buslinien gut angebunden.

Haltestellen befinden sich am Eutritzscher Markt, an der Friedhofstraße sowie an der Essener Straße.

6.3.3 Fuß- und Radwegenetz

Das B-Plangebiet wird in ein zusammenhängendes Netz von Fuß- und Radwegen eingebunden. Bestandteil dieses Netzes soll eine Wegeverbindung von der Thaerstraße bis zur Essener Straße werden. In Ost-West-Richtung stehen im Zuge der Essener-, Friedhof- und Thaerstraße gute Rad- und Fußgängerbedingungen zur Verfügung. Ergänzend bestehen Wege innerhalb der Kleingärten und straßenbegleitende Geh- bzw. Geh- und Radwege innerhalb der Wohngebiete.

6.3.4 Ruhender Verkehr

Der in der Thaerstraße, im Bereich des Schulzentrums an der Querbauweite und an der Delitzscher Straße in Teilabschnitten bestehende Parkdruck kann innerhalb des öffentlichen Straßenraums nur begrenzt (z.B. Abschnittsweise durch Senkrechtaordnung) aufgefangen werden. Insgesamt sind die Probleme aber nicht als gravierend anzusehen. Im Bereich des Schulzentrums existieren im B.-Plan ausreichend große Flächen zur Stellplatznutzung. Für die Thaer- und Schönefelder Straße wurde durch das Amt für Verkehrsplanung ein Parkraumkonzept erarbeitet, das einen Ausgleich für die im Mittelstreifen (Grünfläche) der Thaerstraße entfallenden Parkplätze sicherstellt. Dieses Parkraumkonzept kann innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen umgesetzt werden.

Begleitend wird durch die Eigentümer, dort wo es notwendig und möglich ist, verstärkt nach privaten Stellplatzlösungen gesucht werden müssen. Es hat sich herausgestellt, daß Eigentümer in Gebieten mit hohem Parkdruck immer dann nachträglich Stellplätze für ihre Mieter bereit stellen, wenn sie zu einer Vermeidung von Vermietungsproblemen beitragen oder wenn die Bereitschaft zur Tragung von Kosten (Miete) besteht. Genauso ist einzuschätzen, daß bestehende Garagenanlagen (nicht im B.-Plan festgesetzt) nur dann aufgegeben werden, wenn die Nachfrage nachläßt, bzw. wenn den jetzigen Besitzern Alternativen geboten werden können. Im B.-Plan bestehen an verschiedensten Standorten Möglichkeiten zur bedarfsgerechten und schrittweisen Schaffung von Stellplätzen.

7.0 Textliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Planungsleitlinie ist es, die unterschiedlichen Flächennutzungen im Hinblick auf die angrenzenden Bebauungspläne so zuzuordnen, daß ein konfliktfreies Miteinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet ist. Geeignete Maßnahmen hierzu kann die Sicherung von ausreichendem Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sein. Ist diese Möglichkeit aufgrund der örtlichen Situation nicht realisierbar, so ist durch andere Maßnahmen, wie zum Beispiel durch Gliederung oder Einschränkung der Baugebiete (in den angrenzenden Bebauungsplänen 75/1 und 75/2) ein entsprechendes Miteinander zu gewährleisten. Städtebaulich erhebliche Konfliktsituationen bestehen derzeit jedoch weder im Plangebiet noch zu angrenzenden Bereichen.

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Der Hauptteil der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, wurde als Allgemeines Wohngebiet, - entsprechend den Vorgaben des FNP - festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete wurden in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert, um dem schwerpunktmäßigen Charakter der einzelnen Gebiete zu entsprechen.

7.1.1.1 WA*

In diesem Bereich können im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen angesiedelt werden, um die Delitzscher Straße als Wohn- und Geschäftsstraße zu stützen und die mit diesen Einrichtungen verbundenen Emissionen aus den stärker zu Wohnnutzung orientierten Bereichen herauszuhalten.

7.1.1.2 WA

Um die Wohnruhe der stärker zu Wohnnutzung hin orientierten Gebieten zu gewährleisten, sollen die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Diese Nutzungen fügen sich weder in den für diesen Bereich gewünschten Charakter der Wohngebiete ein, noch soll das Verkehrsaufkommen zusätzlich erhöht werden.

7.1.2 Mischgebiet

Entgegen der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans wurde das Gebiet südlich der Essener Straße / Ecke B2 als Mischgebiet festgesetzt, um der verkehrstechnisch exponierten Lage gerecht zu werden. Das Mischgebiet wird in zwei Bereiche untergliedert, um einen harmonischen Übergang der lärmintensiven Nutzungen an der Essener Straße zu den ruhigeren Bereichen der Wohnnutzungen der angrenzenden Wohngebiete und der Kleingärten zu schaffen.

7.1.2.1 MI*

Entlang der Essener Straße sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Erdgeschoß sind Wohnungen nicht zulässig, ab dem 2. Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig, ausnahmsweise können auch Büros und Praxen zugelassen werden. In diesem Bereich soll der Schwerpunkt des Charakters des Gebietes auf den publikumsintensiveren Nutzungen liegen, um der verkehrsgünstigen Lage am Kreuzungspunkt des geplanten Mittleren Ringes mit der B2 (neu) zu entsprechen.

Einzelhandelsbetriebe sind im MI grundsätzlich unzulässig. Die Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe im geplanten MI-Gebiet widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt Leipzig, Kaufkraft vor allem im Bereich der Stadtteilzentren zu binden. Durch neue Einzelhandelsbetriebe am Stadtteilrand würde die wirtschaftliche Grundlage dieser Bemühungen erheblich beeinträchtigt und die Wiederbelebung der Zentren gefährdet. Im näheren Bereich befinden sich die Stadtteilzentren von Eutritzsch und Mockau.

7.1.2.2 MI

Im südlich angrenzenden Bereich sollen, um die Wohnruhe dieses und der angrenzenden Gebiete zu gewährleisten, die im MI allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Ab dem 1. OG sind nur Wohnungen zulässig, ausnahmsweise können auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um lärmintensive Nutzungen zu Gunsten der Wohnnutzungen und angrenzenden Kleingärten auszuschließen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile der Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3/4/6/10/1/14 entlang der Delitzscher Straße ist z. T. eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,6 bzw. 1,8 bzw. 1,9 bei viergeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bei gleichzeitiger Beachtung von geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überschreitet somit die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ).

Entsprechend der besonderen städtebaulichen Situation entlang der Delitzscher Straße wurden die Werte aus der bestehenden Situation der gründerzeitlichen verdichteten Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken ermittelt. Diese städtebauliche Struktur gilt es auch bei veränderter Bebauung zu erhalten, um das geschlossene Straßenbild der Delitzscher Straße zu bewahren.

Durch die in Nachbarschaft zu den Baugebieten vorhandenen großflächigen, öffentlichen sowie privaten Grünflächen (Kleingärten, Mietergärten, Sport- und Spielanlagen etc.) ist sichergestellt, daß die Überschreitungen ausgeglichen sind, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 / 2 entlang der Thaerstraße ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,3 bei viergeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten vorhandenen Bestandes.

Auch hier werden durch die Überschreitung der Obergrenzen bezogen auf die GFZ gemäß §17 BauNVO die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der unmittelbar angrenzenden Freiflächen nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse mit einer Staffelung von II - VII Geschossen soll eine Orientierung an den Höhen der vorhandenen Bebauung erfolgen und so eine harmonische Einpassung in die Umgebung unter gleichzeitiger Benennung städtebaulicher Fixpunkte gesichert werden.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall, mit Ausnahme der Siedlung an der Thaerstraße durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an der Thaerstraße durch Baulinien festgesetzt, um die einheitliche Bebauungsstruktur des städtebaulichen Ensembles zu gewährleisten.

Entsprechend den gründerzeitlichen Vorgaben wurde für deren Ergänzungen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung in der Thaerstraße wurde entsprechend der historischen Situation in offener Bauweise festgesetzt. Neuerschließungsbereiche in der Fabrikstraße, Friedhofstraße und an der Querbauweise (WA 7, 8, 9, 13) sollen zur Verminderung der Dichte in offener Bauweise bebaut werden.

7.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

7.5 Flächen für den Gemeinbedarf

An der "Delitzscher Straße" ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck "Schule" zur Sicherung der dort vorhandenen Grundschule festgesetzt.

Südlich der Straße "An der Querbreite" sind ebenso Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck "Schule" festgesetzt, zur Sicherung bzw. Erweiterung der dort bestehenden Berufsschulen incl. Turnhalle.

Westlich und südlich daran angrenzend sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Nutzungszwecken "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Hier handelt es sich um die Sicherung bzw. Erweiterung eines Schulungsinstituts in freier Trägerschaft des "Internationalen Bundes Jugendsozialwerk e.V. Jugendhilfeverband Leipzig".

Die Festsetzung einer Bauweise bzw. des Maßes der baulichen Nutzung ist für Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich nicht erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. § 22 BauNVO "können" das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise festgesetzt werden.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, bzw. Versorgungsträger zu belastenden Flächen werden festgesetzt, um wichtige Wegebeziehungen zu sichern.

7.7 Immissionsschutz

• 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 der 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.

• Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" erfolgt die Auswertung der Auswirkungen unterschiedlicher Arten von Geräuschquellen separat. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 betragen:

- Im WA: tagsüber 55 dB (A)
nachts 45/40 dB (A)
- Im MI: tagsüber 60 dB (A)
nachts 50/45 dB (A)

Für den Nachtzeitraum sind zwei Orientierungswerte angegeben. Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

1) Verkehrslärm

Von der Delitzscher Straße, der Essener Straße und der B2 gehen erhebliche Verkehrsemissionen aus, die passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Wohnnutzung erforderlich machen.

Im Verkehrslärmgutachten zum Umbau der Delitzscher Straße wurden gem. 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) Gesamtbeurteilungspegel von 69,1 B(A) tags und 60,1 dB(A) nachts für den belastesten Bereich des 2. OG der angrenzenden Wohngebäude (Delitzscher Straße 142) berechnet. Diese Werte liegen unterhalb der Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchVO, so daß im Rahmen des Straßenumbaus keine Lärmsanierungsmaßnahmen durchgeführt werden mußten. Da bei dieser Vorbelastung die angestrebten städtebaulichen Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau gem. DIN 18005 jedoch nicht annähernd erreicht werden und lärmindernde Maßnahmen am Straßenkörper bereits ausgeschöpft wurden, bleiben nur passive Maßnahmen des Schallschutzes an den Gebäuden, um zumindest bei Neubau und Sanierung von Wohngebäuden akzeptable Innenraumpegel zu ermöglichen.

Beim Neubau der Maximilianallee / B2 wurde die Durchführung von schalltechnischen Gutachten veranlaßt und daraus notwendige Lärmvorsorgemaßnahmen abgeleitet. Als aktiver Lärmschutz ist eine bis 3 m hohe Kombination aus Lärmschutzwand und -wall mit einer Gesamtlänge von 575 m am Westrand der B2 zur Ausführung gekommen. Dadurch werden die sich westlich direkt an die B2 anschließenden Kleingärten gem. 16. BImSchVO im gesetzlich vorgeschriebenen Maß vor Verkehrslärm geschützt. Des weiteren kann aus den Resultaten der schalltechnischen Untersuchungen geschlossen werden, daß in einem Abstand von ca. 90 m von der Streckenachse der B2 die Vorsorgegrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete eingehalten werden. Gleichwohl werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Bereich der Wohngebäude am Knoten Essener Straße / B2 nicht erreicht.

Für die Essener Straße wird nach dem Ausbau zum mittleren Ring eine Prognosebelastung von 33.000 KFZ im Jahre 2010 erwartet. Bei der derzeitigen und künftigen Belastung bleibt festzuhalten, daß die anzustrebenden Außenschallpegel für ein WA bzw. MI gem. DIN 18005 nicht annähernd erreicht werden können.

Entsprechend wird festgesetzt, daß bei den der Delitzscher Straße, Essener Straße und Maximilianallee / B2 zugewandten Fenstern von Wohn- und Schlafräumen entsprechend Schallgutachten Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 zu verwenden sind.

2) Gewerbelärm

Eine weitere potentielle Emissionsquelle stellen die östlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiete der Zschortauer Straße bzw. Werkstättenweg dar.

Zum B-Plangebiet Nr. 75.3 wurde vom Ing. Büro Bonk, Maire, Hoppmann aus Berlin ein schalltechnisches Gutachten zur Nachbarschaft von Gewerbe und schutzwürdiger Bebauung ausgefertigt. Um die Gebietseinstufung gemäß BauNVO vornehmen zu können, war es u.a. erforderlich unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bebauung des B-Plans Nr. 75.3 für

die Gewerbestandorte der benachbarten B-Plangebiete (Nr. 75.1, Nr. 75.2) flächenbezogene Schalleistungspegel festzulegen. Ein weiteres Ziel des Gutachtens war es die Immissionssituation anhand von Rasterlärmkarten darzustellen.

Die Rasterlärmkarten der Untersuchung ergaben für den Tageszeitraum, daß lediglich für den östlichen Teilbereich der Kleingartenanlage "Thaerstraße" und für die vorgesehene Abschlußbebauung an der Thaerstraße der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten werden kann. Den Berechnungsergebnissen zufolge sind diese Überschreitungen mit Sicherheit < 3 dB. Für alle anderen Bereiche sind die Orientierungswerte für die jeweilige Gebietseinstufung eingehalten und z.T. weit unterschritten.

Für den Nachtzeitraum ist die Einhaltung der Orientierungswerte bis auf einzelne Gebäude an der Thaerstraße, für die geringfügige Überschreitungen (< 3 dB) zu verzeichnen sind, gegeben.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, daß mit den entsprechenden Festlegungen bezüglich der flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbe- und Handwerksstandorte der Planungsgebiete "Zschortauer Straße" und "Görlitzer Straße" die Sicherung der Wohnnutzung für das B-Plangebiet "Friedhofstraße" gegeben ist, das heißt, daß die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, im wesentlichen gewährleistet werden kann.

7.8 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Auf den Grundstücken des denkmalgeschützten Ensembles an der Thaerstraße sind Stellplätze und Garagen unzulässig, um den geschützten Charakter dieser städtebaulichen Situation zu sichern (WA 1 und 2).

Stellplätze, Carports und Garagen und Tiefgaragen sind in den übrigen Baugebieten nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch soll einer massiven Anhäufung von Stellplatzanlagen im Wohngebiet aus stadtgestalterischen Gründen entgegengewirkt und eine weitreichende Begrünung der Freiflächen erreicht werden.

Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, um der Verödung großer, versiegelter Flächen entgegenzuwirken.

7.9 Grünflächen

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

Leitgedanke bei der Sicherung und Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet ist das für Leipzig charakteristische "fingerartige" Hineinragen von großräumigen, miteinander verbundenen Grünzügen in den besiedelten Bereich. Insbesondere die Schaffung bzw. Sicherung von Grünverbindungen zwischen den Kleingartenanlagen im Plangebiet und der Kleingartenanlage "Heimatscholle" ist grundlegender Bestandteil der Planung.

Für die Nutzung und Pflege der Grünflächen werden Pflanzgebote ausgesprochen, um den ökologischen Wert der Fläche zu sichern.

7.9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden zu 80 % durch die bestehenden Kleingartenanlagen dargestellt. Weitere Zweckbestimmungen sind Parkanlagen und Sport- und Spielplätze.

Östlich der Endbebauung der Thaerstraße wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zum einen das Wohngebiet gegen das Gewerbegebiet optisch abschirmen soll und zum anderen Teil der grünen Nord-Süd-Verbindung ist.

• Kleingartenanlagen

Die Kleingärten nehmen im Stadtteil Eutritzsch und besonders in diesem B-Plan einen besonderen Stellenwert ein. Neben der ökologischen und stadtgestalterischen Bedeutung spielt der soziale Aspekt in Bezug auf das Vereinsleben eine bedeutende Rolle.

Die Kleingartenanlagen "Diesterweg" und "Heinrich-Budde" werden entsprechend ihrer Funktion festgesetzt. Der Kleingartenstreifen am nordöstlichen Ende der Thaerstraße wurde nach der öffentlichen Auslegung aus dem Aufstellungsbereich entlassen, da einerseits für die bisher städtebaulich angestrebte Ergänzungsbebauung mittelfristig kein Bedarf absehbar ist, andererseits aber auch keine Festsetzung als Dauerkleingärten erfolgen soll, um hier für eine zukünftige bedarfsgerechte Planung Offenheit zu bewahren.

• Spiel- und Sportanlagen

Nördlich der Thaerstraße wurden die bestehenden Sport- und Spielplätze durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Zusätzlich wurde eine überbaubare Fläche für ein Vereinshaus innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Weitere Spielplätze wurden innerhalb der Kleingartenanlage "Thaerstraße" und angrenzend an die Kleingartenanlage "Diesterweg" festgesetzt, um das bestehende Defizit auszugleichen.

• Parkanlagen

Südlich angrenzend an das Berufsschulzentrum und zwischen der Essener Straße und der Fabrikstraße wurden zwei öffentliche Parkanlagen festgesetzt, um den Bewohnern des Gebietes unter Berücksichtigung des Defizits an öffentlich nutzbaren Grünflächen auch außerhalb der Kleingartenanlage Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien zu bieten.

7.9.2 Private Grünflächen

Als privates Grün wurden die Flächen hinter der Bebauung an der Delitzscher Straße festgesetzt, um sie in ihrer Funktion als Mietergärten zu sichern. Gleichzeitig übernehmen sie eine trennende Funktion zu den lärmintensiven Nutzungen (Schule, Sportplatz).

Südlich der Bebauung Fabrikstraße wurden angrenzend an die Kleingartenanlage "Diesterweg" ebenso für die Bewohner private Grünflächen festgesetzt. Auch diese könnten als Mietergärten genutzt werden.

Zwischen der geplanten Neubebauung an den Straßen An der Querbreite und Friedhofstraße wird eine private Parkanlage festgesetzt, um die Aufenthaltsmöglichkeiten der Bewohner zu erweitern und Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen. Ausgehend von der Kleingartenanlage ragt diese Fläche wie ein "grüner Finger" in den bebauten Bereich.

7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die intensive Durchgrünung des Plangebietes mit überwiegend heimischen Pflanzenarten wird durch die Festsetzung von Pflanzbindungen erreicht. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB können Pflanzbindungen ausgesprochen werden. Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen Vegetation orientiert sowie 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.

Baumbepflanzungen im Straßenraum erfüllen wichtige Biotopverbundfunktionen und bereichern das Stadtbild aus landschaftsästhetischer Sicht. Baumneuanpflanzungen sind in

der Fabrikstraße, Friedhofstraße, An der Querbreite und in der Diesterwegstraße vorgesehen. Hier werden die bereits in den Gründerzeitjahren angepflanzten, aber z.Zt. unterbrochenen Alleen mit Neuanpflanzungen wieder geschlossen und weitergeführt, so daß ökologisch wirksame Verbindungen zwischen den Wohngebieten und den Kleingartenanlagen hergestellt werden.

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

7.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden der Bebauung an der Thaerstraße gewährleistet die Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen (Biotopverbund) ausgehend vom Nord-Süd-Grünzug im Plangebiet. Zudem wird so die optische Abgrenzung zu dem angrenzenden Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 75.2) erzielt.

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

Nördlich der Fabrikstraße, angrenzend an die neue Kleingartenanlage, wurden die Gärten des jetzigen Seniorenheims mit ihrem hohen schönen Baumbestand mit Bindungen für ihre Erhaltung festgesetzt, um diesen Bestand aus ökologisch funktionalen und landschaftsästhetischen Gründen zu erhalten.

Der Mittelstreifen der Thaerstraße mit seiner Allee wurde ebenso als Fläche mit Bindungen für ihre Erhaltung festgesetzt, um den Bestand aus stadtgestalterischen und landschaftsästhetischen Gründen zu sichern.

7.13 Schutzgebiete und Schutzobjekte i. S. des Naturschutzrechts

Die innerstädtische Obstwiese im mittleren Bereich des Diesterweges (besonders geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG) wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt und ist aufgrund ihres Schutzstatus und ihres ökologischen Wertes in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu pflegen.

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 Anforderungen an die bauliche Gestaltung

8.1.1 Dächer

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 sind und mit einer Neigung von 10 bis 30 Grad ausgeführt werden.

Um dem allgemeinen Ortsbild zu entsprechen, wurden als Dacheindeckung nur nicht lackierte Dachpfannen oder sächsischer Biber, beides in der Farbskala schwarz bis grau oder

rot bis braun als zulässig festgesetzt. Ebenso zulässig sind Zinkabdeckungen als Mittel moderner Architektursprache.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen einzeln nicht breiter als 2,5 m sein und zusammen die Hälfte des Trauflängenmaßes nicht überschreiten, um den optischen Eindruck einer zusammenhängenden Dachfläche nicht zu zerstören.

8.1.2 Außenwände

Die Außenwände der Bebauung im Geltungsbereich des B-Plan dürfen nur in Putz oder Ziegel ausgebildet werden. Für geputzte Flächen sind nur helle Farbtöne, bei Ziegel nur natürliche Farbtöne in der Farbskala rot bis braun zulässig.

Diese Festsetzungen lassen eine ausreichende Freizügigkeit in der Verwendung architektonischer Gestaltungselemente zu ohne die Typik des allgemeinen Ortsbildes zu verfremden.

8.2 Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sollen als diese genutzt und nicht durch Arbeits- oder Lagerflächen in ihrer Nutzung entfremdet werden. Die grünen Vorgärten sollen die Durchdringung von Grün und Wohnbebauung unterstützen und so den Wohn- bzw. Aufenthaltswert in diesem Gebiet fördern.

8.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Um zu verhindern, daß Werbeanlagen das Ortsbild beeinträchtigen, wurden die Festsetzungen so getroffen, daß sie nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und sich in ihrem Erscheinungsbild der Architektur unterordnen.

8.4 Abstandsflächen

Gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO werden die Abstandsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Diesterwegstraße und der Thaerstraße auf 0,8 H reduziert. Dies begründet sich aus der z.T. bestehenden Situation der Gründerzeitbebauung und deren sinngemäßen Weiterentwicklung mit der im Verhältnis zur Höhe der Bebauung relativ geringen Straßenbreite der Diesterwegstraße. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist hier erforderlich und vertretbar, da die angestrebte "Urbanität" des Gebiets - als logische Fortführung - nur mit entsprechend angepaßten Abständen zu erreichen ist. Ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind auch bei reduzierten Abständen durch die großzügigen Grünanlagen gewährt.

9.0 Bodenordnung

Bei der bestehenden Eigentumsstruktur im Plangebiet geht die Stadt Leipzig davon aus, daß nach derzeitiger Einschätzung bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich werden, sondern im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen geregelt werden können.

10.0 Umweltschützende Belange gem. § 1 a BauGB

Bebauungspläne haben gemäß § 1 a 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.

Nach planungsrechtlicher Beurteilung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht für alle Grundstücke mit Ausnahme eines Bereiches südlich der Fabrikstraße

Baurecht gemäß § 34 BauGB. Als Ausgleich für mögliche Eingriffe wird das mögliche Maß der baulichen Nutzung im Bereich zwischen der Friedhofstraße und An der Querbrite sowie nördlich der Fabrikstraße (Garagenhöfe, Hallenstandorte) von einer derzeitigen GRZ von oberhalb 0,8 auf eine GRZ von 0,4 reduziert. Zudem sollen Teile der Garagenanlage an der Fabrikstraße und versiegelte Hofflächen durch Grünflächen ersetzt werden. Durch den Bebauungsplan soll erreicht werden, daß Neubauvorhaben städtebaulich geordnet durchgeführt werden, sich vernetzende Grünstrukturen entwickeln und wesentliche Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken stattfinden. Hierzu erhält der B-Plan zahlreiche Festsetzungen.

Dies stellt gegenüber dem bisherigen Rechtszustand eine erhebliche Aufwertung und Qualifizierung der bestehenden Wohn- und Mischgebiete dar, so daß die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Saldo der durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu einem Ausgleich der partiellen Eingriffe führt.

11. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Gesamtflächen	403.273
davon	
Baugebiete	149.513
davon	
MI	4.253
WA	145.260
Straßenflächen	19.484
Flächen für den Gemeinbedarf	43.559
Grünflächen	187.177
davon	
Öffentliches Grün	176.835
davon	
Kleingärten	126.776
Parkanlagen	19.355
Spielplätze	10.272
Sportanlagen	20.432
Privates Grün	12.092
Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechts	3.540

12. Kosten

Bei der überschlägigen Ermittlung der Kosten, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, wurde der Neubau der Fabrikstraße im östlichen Bereich und der Diesterwegstraße mit den angrenzenden Verkehrsflächen sowie die Anlage der

neuzuschaffenden öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Der gesetzliche Kostentragungsanteil der Stadt Leipzig an den beitragsfähigen Erschließungskosten beträgt 10 %.

Es wird jedoch als realistisch eingeschätzt, den städtischen Erschließungskostenanteil dieser Bereiche über Erschließungsverträge an die jeweils begünstigten Bauherren / Bauträger weiterzugeben, so daß der Stadt Leipzig keine Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen entstehen. Die unten aufgeführten Kosten sind somit voraussichtlich hypothetischer Natur.

Die Kosten der Erschließungsstraße "Friedhofstraße" und "An der Querebreite" werden bereits über einen Erschließungsvertrag von einem privaten Investor getragen und wurden deshalb nicht eingerechnet.

Die evtl. erforderliche Erneuerung der übrigen gebietsinternen Erschließungsstraßen gehört nicht zum Erschließungsaufwand der aus dem Bebauungsplan resultiert, da diese Anlagen nicht erstmalig hergestellt werden. Die bestehenden und im Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich bestätigten Grünflächen blieben bei der Kostenermittlung ebenfalls unberücksichtigt.

Kosten

Nachfolgend sind die bei der Stadt Leipzig verbleibenden Herstellungskosten überschlägig zusammengestellt:

Straßenverkehrsflächen mit öffentlichen Parkplatzflächen (Anteil Stadt Leipzig)	7.280 m ²	160.000,00 DM
Fuß- und Radwege	2.400 m ²	150.000,00 DM
Öffentliche Grünflächen	16.100 m ²	<u>483.000,00 DM</u>
Summe Ausführungskosten		793.000,00 DM
zzgl. 10 % Planungskosten		<u>79.300,00 DM</u>
 Gesamtkosten		 <u>872.300,00 DM</u>

Einnahmen

Durch den Bau der Verbindungsstraße zwischen Friedhofstraße und An der Querebreite wird für das städtische Flurstück 713/1 erst die innere Erschließung hergestellt. Die hiermit verbundene Verkehrswertsteigerung für die festgesetzten Wohngebietsflächen dieses Flurstücks beträgt ca. 550.000 DM, die bei einem Verkauf realisiert werden können.

13.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen durch Wohngebiete und Grünflächen geprägt, was im Vergleich zu anderen stadtnahen Leipziger Wohngebieten eine grundsätzlich gute Grünversorgung bedeutet.

Die Wohngebäude an der Delitzscher Straße verfügen jedoch häufig nur über kleine und unzureichend begrünte Innenhöfe, so daß zumindest dort ein Defizit an Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder auf den Wohngrundstücken besteht. Bei der im B.-Plan vorgesehenen Neubebauung handelt es sich um Baustrukturen in offener Bauweise, die zumeist in Form von Eigenheimen realisiert werden. Hier entstehen somit wohnungsbezogene Hausgärten, die zum Spiel für kleine Kinder geeignet sind und die von den Bewohnern individuell gestaltet werden können.

Spielplätze existieren als halböffentliche Spielplätze innerhalb der Kleingartenanlagen Diesterweg und Thaerstraße., in der auch viele Mieter Vereinsmitglieder sind.

Eine öffentliche Spielfläche existiert jedoch noch nicht, ist aber nördlich des Sportplatzes Thaerstraße festgesetzt. Diese kann unter Beteiligung von Kindern geplant werden.

Möglichkeiten zum Erleben von Natur und für freies Spiel ergeben sich derzeit auf den noch vorhandenen und nicht eingefriedeten Brachflächen im Planbereich. Die 34. Grundschule hat über Jahre viel Einsatz in ein ökologisch gestaltetes Schulgelände mit Schulgarten investiert, das den Grundschulern in diesem Gebiet zugute kommt. Zudem sind viele Familien im Plangebiet Mitglieder in einem der Kleingartenvereine, so daß auch hier Kinder den Umgang mit Gartenkultur (Natur) erlernen und jahreszeitlich bedingte Wechsel erleben können.

Wenn auch über die Delitzscher Straße getrennt, so ist dennoch die Nähe zum Arthur - Bretschneider Park zu erwähnen.

Sportmöglichkeiten existieren im Plangebiet durch den Fußballplatz des SV Lipsia 93 sowie westlich der Delitzscher Straße (Schwimmhalle, Kinderfreibad, frei zugänglicher Fußballplatz).

Freizeitangebote für die älteren Kinder und Jugendlichen in Eutritzsch sind zwar im näheren Bereich des Plangebietes grundsätzlich vorhanden, natürlich aber ausbaubar. Als vereinsbetriebene Jugendfreizeiteinrichtung existiert in der Gräfestraße westlich des Plangebietes das Geysierhaus mit der im Sommerhalbjahr bespielten Parkbühne. Konfessionelle Angebote für Schüler und Jugendliche bietet die nahegelegene Christuskirche in Eutritzsch.

Positiv wirkt sich die gute ÖPNV Anbindung aus, die es Schülern und Jugendlichen ermöglicht, auch zentrale Sport- und Freizeiteinrichtungen im Stadtzentrum und anderen Stadtteilen selbständig zu erreichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 75.3

“FRIEDHOFSTRASSE”

STAND: 30.12.1999

1. Planungsrechtliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 75.3 "Friedhofstraße"

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nrn. 1,9 BauGB, §§ 1,4,6 BauNVO

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die Allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung von WA* und WA im gesamten Planbereich gegliedert.

WA* (Baugebiete 3, 4, 5, 10, 11, 14)

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

WA (Baugebiete 1, 2, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 15, 17)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiete

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet im Planbereich durch die Festsetzung von MI* und MI gegliedert.

MI* (Baugebiet 16)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO sind im Erdgeschoß Wohnungen nicht zulässig. Ab dem 2. OG sind nur Wohnungen zulässig, jedoch können Büros und Praxen ausnahmsweise zugelassen werden.

MI (Baugebiet 16)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind ab dem 1. OG nur Wohnungen allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können ab dem 1. OG Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 BauGB, §§ 16-20 und 21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen den Fläche des Baugrundstücks, die maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen ist, zugeordnet werden.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen der Baugebiete MI* 16 und MI 16 zusammen die Fläche, die maßgebend zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist, bilden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Traufen der zu errichtenden Gebäude bei einer Zahl der Vollgeschosse von

I	bis	max.	4,0 m
II	bis	max.	7,0 m
III	bis	max.	10,0 m
IV	bis	max.	13,0 m
V	bis	max.	16,0 m
VI	bis	max.	19,0 m
VII	bis	max.	22,0 m

über der mittleren Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. sonstiger Erschließungsflächen (oberirdische Geh- und Fahrrechte) liegen.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO kann bei den Baulinien ausnahmsweise ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ab 1. OG bis 1,5 m zugelassen werden.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurücktretende oberste Geschosse (Staffelgeschoß) bis zu 3 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten können.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können die Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn dies der Errichtung untergeordneter, eingeschossiger Gebäudeteile dient.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.3.1 Innerhalb des Denkmalsbereichs sind in den Baugebieten 1 und 2 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.3.2 Für alle anderen Baugebiete gilt:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen zulässig:

- in Tiefgaragen, erforderlichenfalls als Gemeinschaftsanlage innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (TG);
- in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Flächen;
- oberirdische, erforderlichenfalls als Gemeinschaftsanlage innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (ST oder GST)
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

- G1 : Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GF2 : Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- GFL3 : Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- L 4 : Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- GL5 : Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

1.5. Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 u. 24 BauGB

1.5.1 Im 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 Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

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

1.5.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) unter Berücksichtigung der DIN 18005 folgende Vorkehrungen zu treffen:

Entlang der Delitzscher und Essener Straße sind für straßenseitige Wohn- und Schlafräume entsprechend Schallgutachten Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 zu verwenden.

1.6. Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten. Zufahrten und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Auf mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bepflanzungen mit den in den Pflanzenlisten 1 - 7 genannten Arten auszuführen.

Durchschnittlich pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum der in Pflanzliste 1 genannten Arten bzw. ein Obstbaum der Pflanzliste 7 zu pflanzen.

1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen über Tiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nicht überbaubare Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm humosem Oberboden zu überdecken. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von 1,50 m erforderlich. Auf mindestens 50% der nicht überbaubaren Tiefgaragenfläche hat die Bepflanzung mit den Arten der Pflanzenlisten 1-7 für flachgründige Bereiche zu erfolgen.

1.6.3 Private Grünflächen

§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB

Mindestens 80 % der privaten Grünflächen sind mit Arten der Pflanzenlisten 1 - 7 zu bepflanzen.

Wege und befestigte Flächen innerhalb der privaten Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

1.6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend heimische Bäume (Pflanzenliste 1) und Sträucher (Pflanzenliste 2) anzupflanzen. Zudem sind Anpflanzungen mit anderen Arten der Pflanzenliste 3 - 7 zulässig.

Folgende Qualitäten sind zu verwenden: Sträucher: Mindesthöhe 60-80 cm, Bäume: Mindestens 16-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

1.6.5 Stellplatzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Sie sind durch Gehölzpflanzungen (Pflanzenliste 1 und 2) einzufrieden. Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

1.6.6 Baumpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Baumarten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 m². Die Baumscheiben sind mit geeigneten Gehölzen, Stauden zu begrünen bzw. einer geregelten Sukzession zu überlassen.

Es ist Baumschulware mit folgender Mindestgröße zu verwenden:
Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 20 cm in 1 m Höhe,
Heister bis 2 m Höhe, mindestens 2 mal verpflanzt.

1.6.7 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Neubebauung ist mindestens zu 15 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste 6 zu begrünen. Die Außenwände von Garagen und überdachten Stellplätzen sind ebenfalls zu begrünen (Pflanzenliste 6). Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm mit Arten der Pflanzenliste 5 zu begrünen.

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.

2. Festsetzung als örtliche Bauvorschrift

§ 83 SächsBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dächer

Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind in allen Baugebieten 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 15 bis 30 Grad auszuführen.

Als Dacheindeckung sind nur nicht lackierte Dachpfannen und sächsischer Biber in der Farbskala schwarz-grau oder rot-braun sowie Zinkabdeckungen zulässig.

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

2.2. Außenwände

Die Außenwände dürfen nur in Putz oder Ziegel ausgebildet werden. Andere Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für geputzte Flächen sind nur helle Farbtöne, bei Ziegel natürliche Farbtöne in der Farbskala rot-braun zulässig.

2.3 Vorgartenbereiche

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung (wie Pfeiler, Gesimse, Brüstungen) nicht verdecken. Tore, Türen, Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten. Grundsätzlich sind Werbeanlagen im gesamten Plangebiet nur im Erdgeschoß zulässig.

Leuchtreklamen sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.5 Abstandsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten 6/7/9/10/12 nur entlang der Diesterwegstraße und in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 entlang der Thaerstraße werden gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 5 die Abstandsflächen auf 0,8 H reduziert.

3. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach § 10 SächsDschG unter Schutz gestellte Baudenkmäler und die nach § 26 SächsNatSchG geschützte Obstwiese im Bebauungsplan nachrichtlich kenntlich gemacht.

Da im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden, müssen in sämtlichen von jüngeren Eingrabungen verschonten Flächen Voruntersuchungen durchgeführt werden. Dabei muß unter Anleitung eines Sachverständigen des Landesamtes für Archäologie das Decksustrat (Bauschutt und Gratenboden) abgehoben werden. Sollten dabei Fundstellen beobachtet werden, muß sich eine Rettungsgrabung anschließen, die dafür anfallenden Kosten hat gemäß §§ 13 Abs. 2 und 14 Abs. 3 SächsDSchG der Bauträger zu tragen. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Rettungsgrabung ist in einer zwischen Bauträger und o.g. Landesamt in einer abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festzuschreiben.

4. Hinweise

4.1 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 ist nachfolgender Bereich gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet:

"Freigangssche Grube" südlich der Essener Str., Flst. 338/18, 338/19, 338/20.

4.2 GOP

Als Anlage zu diesem Bebauungsplan existiert ein Grünordnungsplan (GOP), der detaillierte Aussagen zur Grünplanung enthält.

Pflanz- und Pflegehinweise sind dem GOP zu entnehmen.

Die im GOP festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge im einzelnen darzustellen (z. B. Freianlagenplan).

4.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume für städtische Pflanzungen

Acer campestre
Acer platanoides

Feldahorn
Spitzahorn

fl

Alnus glutinosa
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Fraxinus excelsior
 Populus tremula
 Prunus avium
 Prunus mahaleb
 Prunus padus
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Sorbus aria
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata
 Ulmus minor

Schwarzerle
 Hängebirke
 Hainbuche
 Gemeine Esche
 Zitterpappel
 Vogelkirsche
 Steinweichsel
 Traubenkirsche
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Mehlbeere
 Eberesche
 Winterlinde
 Feldulme

fl

Pflanzenliste 2: Sträucher

Acer campestre
 Amelanchier ovalis
 Carpinus Betulus
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Crataegus oxyacantha
 Euonymus europaeus
 Frangula alnus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera periclymenum
 Lonicera xylosteum
 Malus silvestris
 Prunus avium
 Prunus padus
 Prunus spinosa
 Pyrus communis
 Rhamnus cathartica
 Ribes rubrum
 Ribes uva-crispa
 Rosa canina
 Rosa pimpinellifolia
 Rosa rubiginosa
 Rubus idaeus
 Rubus saxatilis
 Sambucus nigra
 Ulmus Minor
 Viburnum opulus

Feldahorn
 Felsenbirne
 Hainbuche
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Hasel
 Eingriffeliger Weißdorn
 Zweigriffeliger Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Faulbaum
 Gemeiner Liguster
 Waldgeißblatt
 Heckenkirsche
 Wildapfel
 Vogelkirsche
 Traubenkirsche
 Schlehe
 Wildbirne
 Kreuzdorn
 Rote Johannisbeere
 Stachelbeere
 Hundsrose
 Bibernelle
 (Wildrosenart)
 Himbeere
 Steinbeere
 Schwarzer Holunder
 Feldulme
 Gemeiner Schneeball

fl

fl

fl

u

fl, u

u

fl, u

u

u

fl

fl, u

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

Pflanzenliste 3: Wiesenflächen

Artenzusammensetzung der Glatthaferwiese:

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

Pflanzenliste 4: Stauden

Stauden für schattige Standorte unter Gehölzen

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

Gräser

Molina caerulea

Pfeifengras

Farne

Dryopteris filix-mas

Wurmfarn

Stauden im Halbschatten am Gehölzrand

Alchemilla mollis

Frauenmantel

Astrantia major

Sterndolde

Campanula trachelium

Nesselglockenblume

Convallaria majalis

Maiglöckchen

Geranium sanguineum

Blut-Storchschnabel

Omphalodes verna

Frühlings-Gedenkemein

Primula veris

Echte Schlüsselblume

Salvia nemorosa

Steppen-Salbei

Vinca minor

Immergrün

Viola odorata

März-Veilchen

Gräser

Carex sylvatica

Waldsegge

Deschampsia cespitosa

Rasenschmiele

Luzula silvatica

Waldsimse, Waldmarbel

Stauden für Freiflächen

Ajuga reptans

Kriechender Günsel

Alchemilla mollis

Frauenmantel

Aquilegia vulgaris

Gemeine Akelei

Artemisia pontica

Römischer Wermut

Astrantia major

Sterndolde

Festuca cinerea

Geranium pyrenaicum

Pyrenäenstorchschnabel

Iris Sibirica

Wiesenschwertlilie

Lysimachia punctata

Punktierter Gelbweiderich

Omphalodes verna

Frühlings-Gedenkemein

Primula veris

Echte Schlüsselblume

Salvia nemorosa

Steppen-Salbei

Thalictrum flavum

Gelbe Wiesenraute

Thymus serpyllum

Wilder Thymian

Viola odorata

März-Veilchen

Gräser

Molina arundinacea

Rohr-Pfeifengras

Pflanzenliste 5: Pflanzen für Dachbegrünungen

Achillea nobilis

Edelgarbe

Ajuga genevensis

Genfer Günsel

Anthemis tinctoria

Färber Kamille

-Anthyllis vulneraria

Wundklee

Asperula cynnchica
Campanula rotundifolia
Carlina vulgaris
Dianthus carthusianorum
Euphorbia cyparissias
Filipendula vulgaris
Geranium sanguineum
Hieracium pilosella
Hippocrepis comosa
Inula hirta
Lotus corniculatus
Riganum vulgare
Pimpinella saxifraga
Potentilla argentea
Potentilla incana
Potentilla tabernaemontani
Prunella grandiflora
Ranunculus bulbosus
Salvia officinalis
Sanguisorba minor
Scabiosa columbaria
Scabiosa ochroleuca
Sedum acre
Sedum album
Sedum rupestre
Sedum sexangulare
Sedum telephium
Sempervivum arachnoideum
Sempervivum tectorum
Teucrium chamaedrys
Teucrium montanum
Thymus praecox
Thymus serpyllum
Verbascum phoeniceum
Veronica chamaedrys
Veronica prostrata
Veronica spicata
Veronica teucrium

Gräser

Briza media
Carex montana
Festuca ovina
Festuca tenuifolia
Festuca valesiaca
Koeleria glauca
Koeleria cristata
Sesleria albicans

Hügelmeister
Rundblättrige Glockenblume
Golddistel
Karthäusernelke
Zypressenwolfsmilch
knolliger Mädesüß
Blutstorchschnabel
Kleines Habichtskraut
Hufeisenklee
Rauher Alant
Hornklee
Dost, Majoran
Kleine BiberNelke
Silberfingerkraut
Sandfingerkraut
Frühlingsfingerkraut
Große Brunelle
Knolliger Hahnenfuß
Echter Salbei
Kleiner Wiesenknopf
Traubenskabiose
Gelbe Skabiose
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer

Milder Mauerpfeffer
Purpurrote Fetthenne
Spinnweb-Hauswurz
Echte Hauswurz
Gamander
Berggamander
Frühblühender Thymian
Wilder Thymian
Violette Königskerze
Gamander-Ehrenpreis
Liegender Ehrenpreis
Ähriger Ehrenpreis
Großer Ehrenpreis

Zittergras
Bergsegge
Schafschwingel
Haarschwingel
Walliser Schwingel
Schillergras
Zierlicher Schillergras
Kalk-Blaugras

Pflanzenliste 6: Kletterpflanzen

Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
"Engelmannii"
Hydrangea Petiolaris
Clematis vitalba
Fallopia aubertii
Humulus lupulus
Lonicera
Wisteria singensis

Efeu
Wilder Wein
Kletterhortensie
Waldrebe
Schling-Knöterich
Hopfen
Jelängerjeliaber
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
Güte Graue

Pflaume:

Hauszwetsche
Wangenheims
Frühzwetsche
The Czar
Zimmers Frühzwetsche

4.4 Energie

Das Anbringen von Elementen zur Solarenergienutzung an Dach- und Wandflächen ist möglich.