



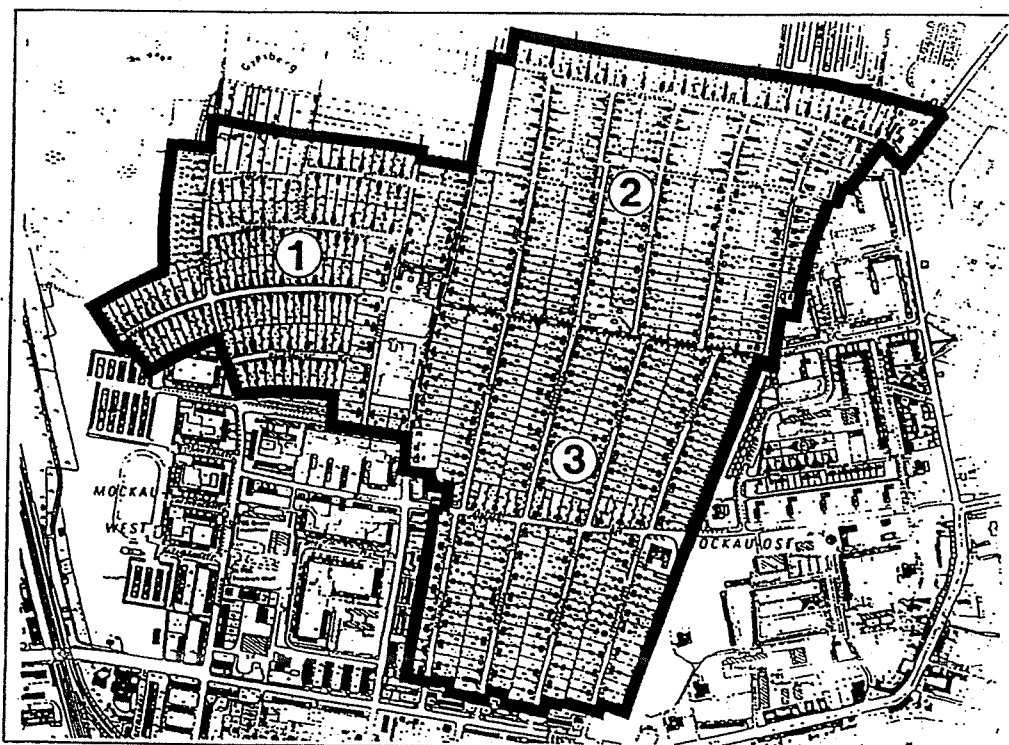
STADT LEIPZIG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 88 "Siedlung Mockau"

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Mockau

Übersichtskarte



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0	Erfordernis der Planaufstellung	01
2.0	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	01
3.0	Anmerkungen zum Verfahrensablauf und zur Planänderung	03
3.1	Bisheriges Verfahren	03
3.2	Planänderungen	03
3.2.1	Teil A: Planzeichnung	03
3.2.2	Teil B: Textfestsetzungen	04
3.2.3	Redaktionelle Änderungen	07
3.3	Aktueller Verfahrensstand	09
4.0	Planungsbindungen	10
4.1	Übergeordnete Planung	10
4.2	Flächennutzungsplan	10
5.0	Bestandsbeschreibung	10
5.1	Plangebiet	10
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Verkehr	11
5.1.3	Technische Ver- und Entsorgung	12
5.1.4	Immissionen, Altlasten	12
5.1.5	Ökologischer Zustand des Gebietes	12
5.1.6	Eigentumsverhältnisse	13
5.2	Umgebung des Plangebietes	14
6.0	Städtebauliches Konzept	15
6.1	Allgemeine Ziele	15
6.2	Städtebauliche Zielstellung - Bebauungskonzept	15
6.3	Nutzungskonzept	16
6.4	Gestaltung	17
6.5	Verkehrskonzept	17
6.6	Technische Ver- und Entsorgung	18
6.7	Grün- und Freiflächengestaltung	18
7.0	Textliche Festsetzungen	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	20
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
7.5	Verkehrsflächen	21
7.6	Grünflächen	21
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
7.9	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
8.0	Örtliche Bauvorschrift	23
	Anforderungen an die Gestaltung	
8.1	Dächer	23
8.2	Fassaden	24
8.3	Höhenlage	24
8.4	Geländeprofilierung	24
8.5	Vorratsbehälter für Brennstoffe	24

9.0	Kinderfreundlichkeitsprüfung	25
10.0	Auswirkungen des B-Planes auf den Naturhaushalt	26
11.0	Eingriffsregelung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz	26
12.0	Planvollzug	27
13.	Auswirkungen auf den Bedarf an öffentlichen Einrichtungen	27
14.0	Kosten	27

Anhang: Übersichtsplan Geltungsbereich

Beiplan "Übersicht der Änderungen"

Pflanzlisten

1.0 Erfordernis der Planaufstellung (§ 1(3) BauGB)

Das ca. 93 ha große Siedlungsgebiet im Nordosten der Stadt Leipzig umfaßt etwa 840, jeweils 900 m² bis 1000 m² große Grundstücke, die in den 30er Jahren mit kleinen Doppelhaushälften bebaut wurden.

Aufgrund der Größe der Grundstücke, der derzeit vorhandenen geringen Bebauungsdichte, einer Vielzahl von Bauanträgen für größere Anbauten sowie Neubauten in zweiter Reihe und des Erfordernisses zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB) soll das im Plangebiet vorhandene Potential für eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern mobilisiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan die Errichtung eines Altenpflegeheimes und von altengerechten Wohnungen auf einer über 5000 m² großen städtischen Fläche der ehemaligen Festwiese der Siedlung planungsrechtlich gesichert und der Erhalt sowie die Möglichkeiten der Gestaltung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche geregelt werden.

Die zunehmende Umnutzung von Nebengebäuden für gewerbliche Zwecke führt zu Nutzungskonflikten, die einer planerischen Lösung bedürfen, um den Wohngebiets- und Siedlungscharakter zu wahren.

Die Vielzahl von Um- und Ausbaumaßnahmen am Gebäudebestand, die seit Entstehen der Siedlung oftmals ohne zugrundeliegende Planung erfolgten und das Orts- und Straßenbild zum Teil beeinträchtigen, erfordern gestalterische Planungsvorgaben, um einer negativen Entwicklung in dieser Richtung künftig entgegenwirken zu können.

Aufgrund des Planerfordernisses wurde vom Stadtrat am 21.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Siedlung Mockau" gemäß § 2(1) BauGB beschlossen.

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde der räumliche Geltungsbereich gegenüber den mit Aufstellungsbeschluß der Stadt Leipzig festgelegten Plangebietsgrenzen wie nachfolgend begründet geändert:

- Die nördliche Begrenzung wurde um eine ca. 10 ha große Fläche mit der Kleingartenanlage "Mockau West", der Waldfläche am Gypsberg und der an den Wald südlich angrenzenden Wochenend- und Erholungsgrundstücke reduziert. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich aufgrund einer geringfügigen Überschneidung mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 35 "Neues Messegelände" im Einmündungsbereich Friedrichshafner Straße/Vierzehn-Bäume-Weg/Majakowskistraße sowie in der verlängerten Rosenowstraße geändert.

Begründung:

Die in Eigentum der Stadt befindliche Fläche der Kleingartenanlage "Mockau West" liegt in einem städtebaulichen Außenbereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig als allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt ist. Ein Planerfordernis der durch das Bundeskleingartengesetz geschützten Anlage besteht im Rahmen der Punkt 1 der Begründung genannten Planungsabsichten nicht. Der Bestand der o.g. Waldfläche ist bereits hinreichend auf anderer gesetzlicher Grundlage gesichert. Die Entwicklung der am nordwestlichen Rand der Siedlung gelegenen und nur mangelhaft erschlossenen Erholungsgrundstücke zu Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau erfordert insbesondere für den Straßenneubau und den Anschluß an das zentrale Abwassernetz unwirtschaftliche Aufwendungen, die in keinem Verhältnis zur Anzahl der möglichen Baugrundstücke stehen. Ein dringendes Planerfordernis zur Sicherung des Standortes für den Einfamilienhausbau besteht nicht. Der Standort kann jedoch bei späterem Bedarf der Eigentümer selbst durch einen privaten Vorhabenträger entwickelt werden.

- Die Begrenzung im Nordwesten des Plangebietes wurde um eine ca. 1 ha große Außenbereichsfläche an der Rosenowstraße reduziert.

Begründung:

Die o.g. städtische Fläche wurde durch die Leipziger Messe GmbH zum Zwecke der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens erworben und in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 "Neues Messegelände" intergriert.

- Die Begrenzung im Süden und Südwesten des Plangebietes wurde um die Flächen der mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebauten Grundstücke an der Essener Straße und Friedrichshafner Straße reduziert.

Begründung:

Die vorhandenen Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Vorhaben sind aufgrund der Lage der Grundstücke in einem Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig. Ein zusätzliches Planerfordernis besteht nicht, da sowohl der Gebäudebestand gesichert als auch der Neubau von Gebäuden i.S. des § 34 BauGB möglich ist.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den 14-Bäume-Weg, die südliche Grenze der Kleingartenanlage und die südliche Grenze der unmittelbar am Gypsberg liegenden Erholungsgrundstücke
- im Osten durch die Mockauer Straße und die östlichen Grundstücksgrenzen der östlichen Randbebauung an der Herzen- und Kuckhoffstraße
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Geschossbauten an der Essener Straße, durch den Schildberger Weg und die Südbebauung der Gogolstraße
- im Westen durch die Westbebauung der Rosenowstraße/Gogolstraße und durch die Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes Nr. 35 "Neues Messegelände"

Die geänderte Grenze des Geltungsbereiches des Plangebietes und die angrenzenden Plangebiete sind in der Karte des Geltungsbereiches, die Anlage der Begründung ist, dargestellt.

3.0 Anmerkungen zum Verfahrensablauf und zur Planänderung

3.1 Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluß Nr. 752/93 v. 21.04.93, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 11 v. 1.6.93
- Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB vom 4.6.-18.6.96 mit einer schriftlichen Befragung und 3 Erörterungsterminen: Erläuterung der 3 städtebaulichen Varianten
Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die erforderlichen Änderungen wurden am 11.02.97 durch den Fachausschuß Planung und Bau zur Kenntnis genommen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vom 23.7.97-29.8.97
- Zustimmung des Stadtbezirksbeirates zum Planentwurf am 8.9.97
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.10.97-10.11.97; Erreichen eines Planungsstandes, der die Realisierung von Bauvorhaben nach § 33(1) BauGB ermöglicht
Nach Erarbeitung eines ersten Abwägungsvorschlages und im Ergebnis der Realisierung einer Reihe von Bauvorhaben nach § 33(1) BauGB wurde eine erneute Auslegung mit Beteiligung der Bürger i.S. des § 3(3) BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes waren Stellungnahmen nur zu den geänderten Festsetzungen zulässig. Dabei handelte es sich um folgende Sachverhalte:

3.2 Planänderungen des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

3.2.1 Teil A: Planzeichnung

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die hinteren Baugrenzen auf den Grundstücken Gontscharowstraße 41 und 43 werden den Baugrenzen auf den Nachbargrundstücken angepaßt (Gleichbehandlung). Das ursprünglich geplante Einrücken der hinteren Baugrenze zum Zwecke einer größeren Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist im Ergebnis der Prüfung des Belanges durch das Grünflächenamt vor Ort nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der über den Vierzehn-Bäume-Weg erschlossenen Grundstücksteile der Grundstücke Majakowski-Straße 59-79 und des Grundstückes Stralsunder Straße 97 werden durch Änderung der Baugrenzen so gestaltet, daß entsprechend den vorliegenden Anregungen die Möglichkeit besteht, auf jedem Grundstück ein freistehendes Einfamilienhaus anstelle einer Doppelhaushälfte zu errichten bzw. vorhandene Gebäude um- und auszubauen. Im Gegenzug wird auf die Festsetzung separater Flächen für Garagen verzichtet, um eine zusammenhängende Durchgrünung an den Grundstücksgrenzen zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der o.g. Grundstücke bleibt von der Änderung der Baugrenzen und Neugestaltung der überbaubaren Flächen unberührt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger werden die im Plangebiet vorhandenen Straßen anstelle der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung "Verkehrsfläche" (Friedrichshafner Straße, Walter-Albrecht-Weg) bzw. "Mischverkehrsfläche" (alle übrigen Straßen) ausnahmslos als "Verkehrsberuhigte Bereiche" festgesetzt. Die verkehrstechnische Erschließung für die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe im Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Konkreten verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gestaltungsdetails werden nicht festgesetzt. Diese können im Rahmen der Ausbauplanung zu einem späteren Zeitpunkt mit betroffenen Anliegern diskutiert (z.B. Walter-Albrecht-Weg) und danach realisiert werden.

Änderung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des Plangebietes im Norden wird im Einmündungsbereich Vierzehn-Bäume-Weg/Friedrichshafner Straße/Majakowskistraße mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 35 "Neues Messegelände" abgeglichen und um die Fläche der unmittelbar südlich an den "Gypsberg" angrenzenden Erholungs- und Gartengrundstücke, einschl. des unausgebauten Teiles der Rosenowstraße reduziert (s. Pkt. 2.0 der Begründung).

Die Planzeichenerklärung wird entsprechend der Änderungen in der Planzeichnung ergänzt bzw. geändert.

3.2.2 Teil B: Textfestsetzungen

- 1.1: Art der baulichen Nutzung
Redaktionelle Änderung (Pkt. 3.2.3)
- 1.2: Maß der baulichen Nutzung
Satz 1-4: redaktionelle Änderung (Pkt. 3.2.3)
Satz 5: Die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe wird geändert, auf max. 0,3 m festgesetzt, und der Rechtsgrundlage "Örtliche Bauvorschrift" gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO zugeordnet (s. Änderung "Örtliche Bauvorschrift")

Zusätzlich wird abweichend von § 19(4) BauNVO mit der Planüberarbeitung festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl für Baugrundstücke um 75 vom Hundert für Grundstückszufahrten überschritten werden kann. Im Gegenzug wird die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ für die übrigen gemäß § 19(4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ausgeschlossen.

Begründung:

Die Abweichung wurde erforderlich, weil die im Resultat der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gewählte Erschließungslösung für Gebäude in zweiter Reihe lange Zufahrten über

die Grundstücke mit einem relativ hohen Flächenanteil an der GRZ, zuungunsten der für ein Einfamilienhaus verbleibenden überbaubaren Fläche bedingt. Zweck des B-Planes ist die Sicherung von Baumöglichkeiten in zweiter Reihe, bei Wahrung des Siedlungscharakters. Daher wurde die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, um befestigte bzw. versiegelte Flächen über das für Wohngebäude und Zufahrten erforderliche Maß so gering wie möglich zu halten (Gebot des sparsamen Umganges mit dem Boden).

- 1.3: Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
Satz 1: Redaktionelle Änderung (Pkt. 3.2.3.)

Zusätzlich wird die Möglichkeit der geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen i.S. des § 23(2), (3) BauNVO ausgeschlossen, da die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sehr großzügig gestaltet und aus städtebaulichen sowie nachbarschutzrechtlichen Gründen die erforderlichen Mindestabstandsflächen von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

- 1.4: Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
Redaktionelle Änderungen (Pkt. 3.2.3)

- 1.5: Öffentliche Grünflächen - Textfestsetzung entfällt
Redaktionelle Änderung (Pkt. 3.2.3)

- 1.6: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Textfestsetzung entfällt aufgrund des ausreichenden Plan-einschriebes (Redaktionelle Änderung, Pkt. 3.2.3)

- 1.7 (neu 1.6): keine Änderung

- 1.8 (neu 1.7): Redaktionelle Änderung (Pkt. 3.2.3)

- 1.8.1 (neu 1.7.1): Öffentliche Grünflächen
Redaktionelle Änderung

- 1.8.2 : Flächen mit Bindung für die Erhaltung...
entfällt; Redaktionelle Änderung

- 1.8.3/1.8.4 (neu 1.7.2/1.7.3): Redaktionelle Änderungen

- 1.8.5 (neu 1.7.4): Private Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze

Satz 1: Redaktionelle Änderung

Satz 2: keine Änderung

Zusätzlich wurde für das nordwestlichste Baugebiet innerhalb der südlichen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Möglichkeit der Herstellung einer max. 3,50 m breiten Zufahrt pro Grundstück zur Erschließung der zweiten Bau-reihe festgesetzt.

Begründung: Die betreffenden 7 Grundstücke sollen analog der anderen Quartiere von der vorhandenen Erschließungsstraße (Turgenjew-straße) für das Bauen in zweiter Reihe erschlossen werden. Die ursprünglich geplante

Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche über eine separate Erschließungsstraße entfällt mit der Reduzierung des Geltungsbereiches, d.h. des nördlich dieser Grundstücke ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsbereiches am Gypsberg (s. Pkt. 2.0 der Begründung).

Mit der Planung soll eine begrenzte bauliche Nutzung der ca. 2000 m² großen, derzeit vorwiegend als Erholungsgärten genutzten Grundstücke, unter Berücksichtigung des vorhandenen Grüns (Erhaltungsgebot) ermöglicht werden.

1.8.6 (neu 1.7.5): Redaktionelle Änderung

1.8.7 (neu 1.7.6): Dächer

Die Forderung der "extensiven" Dachbegrünung wird zugunsten einer wahlweisen extensiven oder intensiven Dachbegrünung gestrichen.

1.8.8 (neu 1.7.7): Einfriedungen

Aufgrund des von Bürgern und des Siedlervorstandes vorgebrachten Belanges zur festgesetzten Heckenhöhe und unter Berücksichtigung der in der Örtlichkeit unterschiedlichen Höhe von Heckenpflanzungen wird nach Rücksprache mit dem Grünflächenamt die Höhe künftiger Heckenpflanzungen nicht festgesetzt. Ein gestalterisches Erfordernis zur Herstellung bewachsener Lattenzäune mit einer senkrecht anzuordnenden Lattung besteht nicht, so daß die entsprechende Textfestsetzung entfällt.

- Zusätzlich wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen ist (neu 1.5; Satz 1). Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für private Zufahrten und Stellplätze (1.8.5; Satz 1) wird diesen Maßnahmen zugeordnet (neu 1.5; Satz 2).

- 2. Örtliche Bauvorschrift

In Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen für den Abwägungsvorschlag und im Ergebnis der Realisierung einer Reihe von Bauvorhaben im Vorgriff auf den rechtskräftigen Bebauungsplan werden Änderungen bzw. Ergänzungen und Vereinfachungen gestalterischer Vorgaben festgesetzt, die dem vorhandenen Ortsbild besser entsprechen und den Gestaltungsspielraum der Bauherren erhöhen.

2.1 Dachform und Dachgestaltung

Satz 1: Die festgesetzte Dachform "Satteldach" wird durch die ergänzende Festsetzung "gleichgeneigtes Satteldach" konkretisiert.

Satz 2: entfällt, da detaillierte Vorgaben für Material und Farben der Dachgestaltung nicht erforderlich sind

Satz 3: keine Änderung

2.2 Dachaufbauten

Satz 1: keine Änderung; zulässig sind ausschließlich Dachaufbauten mit Schleppdach

Satz 2: keine Änderung der Gesamtlänge der Dachaufbauten

Satz 3 und 4: Die Höhe der Aufbauten und die Breite Einzelgaupen wird nicht festgesetzt.

Satz 5 (neu Satz 3): keine Änderung der Abstände der Gaupen vom Ortgang bzw. Eckgrat

Satz 6: Der obere Schnittpunkt des Gaupendaches mit dem Hauptdach wird nicht festgesetzt.

Satz 7 (neu Satz 5): keine Änderung zur Zulässigkeit von Dacheinschnitten ausschließlich bei traufständigen Gebäuden und nur auf der straßenabgewandten Seite

Zusätzlich wird die Möglichkeit von Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,5m festgesetzt, um eine bessere Nutzung des Dachgeschosses zu erreichen (neu Satz 4).

2.3 Fassaden

Satz 1: Detaillierte Festsetzungen zu Fassadenfarben nach RAL werden durch die Zulässigkeit weißer bis beiger Farbtöne ersetzt.

Satz 2 (neu): In Anlehnung an das historische Erscheinungsbild der Siedlungshäuser sind auch sichtbare Holzverkleidungen im Giebel dreieck der Wohngebäude zulässig.

2.4 Antennenanlagen

Textfestsetzung entfällt, da kein Festsetzungserfordernis

2.5 Niederspannungsleitungen

Textfestsetzung entfällt, da kein Festsetzungserfordernis

2.4 (neu) Höhenlage von Gebäuden

Die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 0,3 m begrenzt, um die höhenmäßige Einfügung neuer Gebäude unter Berücksichtigung der Festsetzung 2.2. (Drempel) in das Ortsbild zu gewährleisten

2.5 (neu) Geländeprofilierung

Aus gestalterischen Gründen werden gebietsuntypische Abgrabungen, insbesondere an Gebäudeaußenmauern aufgrund ihrer negativen Wirkung auf das Ortsbild ausgeschlossen.

2.6 (neu) Vorratsbehälter für Brennstoffe

Aufgrund des Erscheinungsbildes dieser Anlagen wird aus gestalterischen Gründen eine visuelle Abschirmung von Vorratsbehältern vom öffentlichen Straßenraum mit den für Einfriedungen zulässigen Materialien festgesetzt.

3.2.3 Redaktionelle Änderungen

Die Darstellung, Erklärung und Zuordnung von Planzeichen zu den Rechtsgrundlagen wurde zur besseren Übersicht auf Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) systematisiert und aktualisiert.

Das betrifft vor allem die Darstellung von "Straßenverkehrs-

flächen" und "Fußwegen". Die Darstellung der Planzeichen für "Abfallbehälter" entfällt, da Standorte für privaten Hausmüll im Plan nicht gesondert festgesetzt werden.

Die nachfolgend genannten Textfestsetzungen werden ohne inhaltliche Änderung der entsprechenden Rechtsgrundlage neu zugeordnet bzw. aus Gründen eines ausreichenden Planeintrages oder Planänderung gestrichen:

- 1.1: Art der baulichen Nutzung

Satz 1: entfällt, da ausreichender Planeinschrieb

Satz 2: Ergänzung Rechtsgrundlage: § 1(6) BauNVO

Satz 3: entfällt zusätzliche Straßenzuordnung

Satz 4: Bezeichnung "Grünanlage" wird durch "Grünfläche" ersetzt

- 1.2: Maß der baulichen Nutzung

Satz 1 und 2 entfallen, da ausreichender Planeinschrieb

Satz 3: Änderung der Bezeichnung "Gebäude" in "EFH/DHH" und Neuordnung Rechtsgrundlage: Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Satz 4: Erfordernis der Textfestsetzung entfällt

Satz 5: inhaltliche Änderung s. "Örtliche Bauvorschrift"

Satz 6: die aufgeführte Rechtsgrundlage entfällt; als Bezugspunkt der Firsthöhe wird anstelle der Oberkante Gelände die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche festgesetzt

- 1.3: Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Satz 1: entfällt, da ausreichender Planeinschrieb

Ergänzung der Textfestsetzung (s. Pkt. 3.2.2)

- 1.4: Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Festsetzungsklarstellung:

. daß Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (Satz 1);

. daß zusätzlich auf den "Ga"-Flächen nur Garagen und "St"-Flächen nur eine Stellplatzanlage zulässig ist (Satz 2);

. daß der Wertstoffsammelplatz ausschließlich auf der mit "W" gesondert festgesetzten Fläche zulässig ist (Satz 3).

- 1.5: Öffentliche Grünfläche

Textfestsetzung der Zweckbestimmung entfällt aufgrund des Planeinschriebes

- 1.6: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gesonderte Textfestsetzungen entfallen, da eine über den Planeinschrieb hinausgehende Sicherung öffentlicher Rechte auf privaten Grundstücksflächen nicht erforderlich ist.

- 1.7 (neu 1.6): keine Änderung

- 1.8 (neu 1.7): Festsetzungen zur Grünordnung
Änderung gemäß Rechtsgrundlage § 9(1) Nr. 25 BauGB in:
Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen
und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-
zungen (§ 9(1) Nr. 25 a, 25 b BauGB)
- 1.8.1 (neu 1.7.1): Öffentliche Grünflächen
keine Änderung
- 1.8.2 : Flächen mit Bindungen für die Erhaltung...
entfällt, da ausreichender Planeinschrieb
- 1.8.3 (neu 1.7.2): Änderung "Bebaubare Grundstücksflächen" in
"Unbebaute Grundstücksflächen", da Fest-
setzungsbezug die unbebauten Grundstücks-
flächen sind.
Die festgesetzten Werte sollen nicht
zwingend sondern Untergrenzen sein, um bei
Bedarf (Begünstigung der Bauherren) mehr Ve-
getationsflächen und Anpflanzungen zu ermög-
lichen; deshalb: "Mindestens 80% ... min-
destens 30%".
- 1.8.4 (neu 1.7.3): Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Satz 3: entfällt, da die Textfestsetzung dem
Sächsischen Nachbarschaftsgesetz zuwider-
läuft
- 1.8.5: Satz 1 (neu 1.5): wird der Rechtsgrundlage
gemäß § 9(1) Nr. 20 zugeordnet; anstelle
"wasserdurchlässigen Belages" wird die Ver-
wendung "wasserdurchlässiger Materialien"
festgesetzt, um die Verwendung wasserun-
durchlässiger Materialien für den Unterbau
auszuschließen.
Satz 2 (neu 1.7.4): keine Änderung
- 1.8.6 (neu 1.7.5): Fassaden
Satz 1: Konkretisierung der Fassadenbegrü-
nung durch Änderung von "Fassadenlänge" in
"Fassadenfläche"
- 1.8.7 (neu 1.7.6): Dächer
Änderung der Festsetzung (s. Begründung
Pkt. 3.2.2)
- 1.8.8: (neu 1.7.7): Einfriedungen
Änderung der Festsetzung (s. Begründung
Pkt. 3.2.2)

Die Festsetzungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO) wurden wie unter Pkt 3.2.2. be-
gründet vollständig überarbeitet.

Die vorgesehenen Planänderungen und Änderungen der Textfest-
setzungen führen nicht zum Erfordernis einer Überarbeitung von
Aussagen der Grünordnungsplanung.

Die Änderungen sind im Beiplan "Übersicht der Änderungen", der
Anlage der Begründung ist, dargestellt.

3.3 Aktueller Verfahrensstand

Auf Grund der Änderungen wurde der Planentwurf gemäß § 3(3) BauGB

in der Zeit vom 09.05.2000 bis 08.06.2000 erneut öffentlich aus-
gelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 14
verschiedene Anregungen geäußert, die jedoch nicht zu Planände-
rungen führen. Daher ist vorgesehen, den Bebauungsplan im IV.
Quartal 2000 als Satzung zu beschließen.

4.0 Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 16.08.94
werden u.a folgende, die Planung tangierende Ziele aufgestellt:

- Identität des Raumes durch Erhaltung ortsbildprägender Elemente
als Ausdruck kultureller Eigenart
- Steigerung der Heimatverbundenheit der Bevölkerung durch Erhalt
und Pflege des baukulturellen Erbes
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Erneuerung bestehen-
der Siedlungskörper

Im Regionalplan Westsachsen vom 26.06.98, der aus dem Landesent-
wicklungsplan entwickelt wurde, sind gleiche Zielstellungen wie-
derzufinden. Dies sind insbesondere:

- Minimierung des Eingriffes in den Freiraum durch nachhaltige
Sicherung von bestehenden Wohnsiedlungen
- Reduzierung der Neuausweisung von Bauflächen durch Vollaus-
lastung bestehender Wohnmöglichkeiten
- effektive Nutzung bestehender infrastruktureller Einrichtungen
- Erhalt und Pflege von historischen Siedlungsformen und orts-
bildprägenden Elementen.

Die Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes und des Regio-
nalplanes sind Grundlagen der Planung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, der seit 15.04.1995
wirksam ist, stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche
dar. Lediglich die Fläche der ehemaligen Festwiese westlich der
Friedrichshafner Straße sowie südlich und nördlich der Gogolstr.
ist zusätzlich mit dem Symbol für eine öffentliche Grünfläche
(Parkanlage) hinterlegt. Der Bebauungsplan, der das Plangebiet
i.S. eines Baugebietes nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet
festsetzt wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Bestandsbeschreibung

5.1 Plangebiet

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfaßt ca. 840, überwiegend private Siedlungs-
grundstücke mit einer jeweiligen Größe von 900 qm - 1000 qm.
Die Grundstücke wurden Anfang der 30-iger Jahre vorwiegend mit
kleineren eingeschossigen Doppelhaushälften und baulichen Neben-
anlagen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb bebaut. Die bau-
lichen Nebenanlagen wichen im Verlaufe der Zeit zunehmend Wohn-

anbauten, die großen ehemaligen Nutzgärten dienen heute der Erholung bzw. wurden in zum Teil ungeordneter Form mit Nebengebäuden überbaut. Obwohl die Anzahl von Anbauten an die bestehenden Wohngebäude ständig zugenommen hat, werden diese in ihren Abmessungen, der Bauart und der Ausstattung den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht. Zunehmend ist daher der Wunsch der Eigentümer zur Errichtung von neuen Einfamilienhäusern oder größeren Wohnanbauten.

Die Siedlungsgrundstücke dienen vorwiegend der Wohnnutzung und Nutzung durch freiberuflich Tätige. Die gewerbliche Nutzung vorhandener baulicher Nebenanlagen hat insbesondere in den letzten Jahren zugenommen, sodaß tendenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu befürchten sind.

Auf der im Zentrum der Siedlung an der Friedrichshafner Straße gelegenen ca. 2,5 ha große Fläche der ehemaligen "Festwiese" wurde 1992 ein Gebäude mit einem Fitneß-Studio und 1998 ein Pflegeheim errichtet. Die verbleibende Fläche, auf der das baulich nur in Teilen nutzbare Siedlerheim steht, wird als öffentliche Grünfläche genutzt.

5.1.2 Verkehr

Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, die jedoch teilweise grundhaft saniert werden müssten, ausreichend erschlossen. Während die Friedrichshafner Straße und der Walter-Albrecht-Weg der Charakteristik nach Sammelstraßen zuzuordnen sind, entsprechen die übrigen Straßen Anliegerstraßen. Die Straßen werden bis auf die Friedrichshafner Straße als Mischverkehrsflächen genutzt.

Das gesamte Gebiet ist als "Tempo-30-Zone" ausgewiesen. Eine Besonderheit im Plangebiet stellen die seitlich an den Straßen verlaufenden offenen Sickergräben dar, die zum Teil jedoch verrohrt bzw. in Bereichen von Grundstückszufahrten durch Aufschüttungen unterbrochen wurden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird vorwiegend auf den Grundstücken in den dort vorhandenen Garagen und Carports abgesichert. Sofern es der öffentliche Straßenraum vom Querschnitt her ermöglicht (bspw. Friedrichshafner Straße), werden Flächen auch ohne Markierung zum Abstellen von PKW genutzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Plangebiet sind Haltestellen der Buslinien 55 und 84 vorhanden. Die Haltestellen der Straßenbahn (Linien 22, 31, 37) am Knotenpunkt Mockauer Straße/Kieler Straße/Essener Straße mit Busumsteigemöglichkeiten sowie weitere Bushaltestellen an der Essener Straße können fußläufig erreicht werden.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Innerhalb des Plangebietes dienen die vorhandenen Fuß- und Radwege (Lomonossowstraße/Dostojewskistraße) einer gefahrlosen Querung des großdimensionierten Siedlungsgebietes, das im Norden (14-Bäume-Weg) und im Westen (Ausgleichsflächen "Neues Messegelände") an ein überörtliches Fuß- und Radwegesystem angebunden

ist. Aufgrund der für das gesamte Gebiet geltenden "Tempo-30-Zone" ist die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes für Radfahrer und Fußgänger in den Bereichen der vorhandenen Mischverkehrsflächen möglich.

5.1.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nach Aussagen der Versorgungsträger an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird über die Hauptleitungen in der Friedrichshafner Str. und Gogolstraße derzeit gewährleistet. Die in den Straße liegenden Schmutzwassersammler leiten das anfallende Schmutzwasser von den Grundstücken in den Hauptsammler in der Essener Straße.

Die Stromversorgung der Haushalte erfolgt derzeit noch überwiegend über die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Elektrofreileitungen. Der künftige Gesamtbedarf an Strom kann über die vorhandenen Leitungen nicht gedeckt werden.

Je nach Realisierungszeitraum für die Umsetzung des B-Planes besteht mittel- oder langfristiger Bedarf zur Erneuerung bestehender Leitungssysteme und technischer Anlagen.

Durch Neuverlegung einer Gashochdruckleitung in der Friedrichshafner Straße ist das Gebiet ausreichend mit Erdgas versorgt.

5.1.4 Immissionen, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altlasten im Geltungsbereich des Plangebietes nicht bekannt. Nach Auskunft des Umweltfachamtes sind keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Die Möglichkeit von Immissionen durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene "Versandhaus Quelle" wurden mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Neues Messegelände" untersucht. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Nach Auskunft der Flughafen Leipzig-Halle GmbH können vereinzelt Lärmbelästigungen durch Luftfahrzeuge insbesondere im Nachtzeitraum entstehen. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem festgesetzten Lärmschutzbereich von Flughäfen, so daß die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist. Nach der Inbetriebnahme der neuen Start- und Landebahn im Frühjahr 2000 haben sich die Beeinträchtigungen noch weiter reduziert.

5.1.5 Ökologischer Zustand des Gebietes

Klima

Das Plangebiet liegt in Stadtrandlage. Als bedeutendes Frischluftentstehungsgebiet liegt östlich der Siedlung die Partheaue. Im Norden und Osten grenzen öffentliche Grünflächen und eine Waldfläche an das Plangebiet an. Zudem stellen die Gartenbereiche innerhalb des Plangebietes mit zahlreichen Obstbäumen, Sträuchern und Rasenflächen Sauerstoffproduktionsflächen dar, so daß von einer guten Versorgung mit Frisch- und Kaltluft ausgegangen werden kann.

Durch Beschattung bodennaher Luftschichten und durch Aufnahme der kurzwelligen Sonnenstrahlung senken die Gehölzbestände im Plangebiet die Lufttemperatur und tragen zur Schadstoffabsorption bei. Die Versiegelung von Flächen wirkt dem entgegen.

Vegetation

Ein großer Teil der Flächen im Plangebiet sind Gartenflächen mit zum Teil ökologisch wertvollen Strukturen in Form älterer, hochstämmiger Obstbäume, darunter insbesondere die siedlungsbildprägenden Einzelbäume der Vorgärten aus der Gründerzeit der Siedlung. Neben den Obstbäumen zählen die mächtigen Fliederbüsche in zahlreichen Vorgärten und größere Birken zu den wertvollen Gehölzstrukturen, die durch großkronige heimische Laubbäume an öffentlichen Straßen und am Siedlerheim ergänzt werden. Die Einfriedung der Privatgrundstücke besteht vorwiegend aus Hecken, darunter hochwüchsige Flieder- und Weißdornhecken. Das von den Straßen abfließende Regenwasser kann zum Teil in seitlich angelegten Gräben versickern und trägt so zur Entwicklung einer naturnahen, feuchtigkeitsliebenden Vegetation mit Gräsern, Seggen und Hahnenfußgewächsen bei.

Streuobstwiesen oder andere geschützte Biotope sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Tierwelt

Durch die Stadtrandlage und die Nähe zur Partheaue stellen die Gartenbereiche mit ihren Gehölzstrukturen eine wertvolle, stadtnahe Lebensraumfläche für mobile (überwiegend flugaktive) Tiergruppen dar. Es ist allerdings von keinem überregional bedeutsamen Tierarten-Vorkommen bzw. -Population auszugehen.

Landschaftsbild und Erholung

Aus landschaftsökologischer Sicht bildet das Plangebiet in Siedlungsrandlage mit seinen Gartenbereichen einen sanften Übergang vom innerstädtischen Bereich in die offene Landschaft bzw. zu den öffentlichen Grünflächen, die im Zuge der Errichtung der "Neuen Messe" geschaffen wurden. Prägend für das Gebiet sind insbesondere die Siedlungsvorgärten mit einem alten Kirschbaum und Fliederbüschen im Eingangsbereich. Die mehrgeschossigen Plattenbausiedlungen die im Westen und Osten an das Plangebiet angrenzen, werden durch die Rändflurstücke der Siedlung mit meist hochwüchsigen Gehölzstrukturen visuell abgeschirmt.

Durch die abschirmende Wirkung der Zeilenbebauung an der Friedrichshafner Straße und den Geschossbauten an der Essener Straße liegen die Siedlungsgrundstücke in einem weitgehend lärmfreien Raum mit großen Gartenflächen und einem vitalen Großbaumbestand. Durch die Gärten der Privatgrundstücke und den parkähnlichen Gartenbereichen der Zeilenbebauung an der Essener Straße entsteht eine Grünzäsur, die sich nach Norden über die Festwiese und die Grünanlagen am Siedlerheim bis zu der Kleingartenanlage und der Waldfläche am Gypsberg erstreckt und den Anwohnern als Erholungsraum dient.

5.1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zu über 95% in Privatbesitz. Durch Grundstücksteilungen nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist die

Stadt Leipzig Eigentümer von einigen Hinterliegergrundstücken, die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes vermarktet und mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen.

Die Fläche der ehemaligen Festwiese befindet sich in städtischem Besitz. Zur Realisierung des Altenpflegeheimes wurde für einen Teil dieser Fläche ein Erbbaurechtsvertrag mit dem Träger der Einrichtung, der AWO, abgeschlossen.

Die Eigentumsverhältnisse stehen der Durchführung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Ein Verfahren zur Umlegung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

5.2 Umgebung des Plangebietes

Im Nordraum der Stadt Leipzig, insbesondere im Bereich des Stadtbezirkes Nordost, vollzieht sich seit Beginn der 90er Jahre ein gravierender Strukturwandel.

Mit Großvorhaben, wie dem Neubau der Leipziger Messe, dem Versandhaus Quelle und den Gewerbegebieten an der Theklaer- und Torgauer Straße und den dafür erforderlichen umfangreichen Verkehrsbaumaßnahmen vollzog sich eine schrittweise Änderung des städtebaulichen Charakters größerer Teilgebiete.

Mit den o.g. Vorhaben wurde eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen. Aus stadtplanerischer Sicht ergibt sich daraus die Notwendigkeit in arbeitsplatznaher Lage Reserven im Bereich des Wohnungsbaus effektiv zu nutzen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes bilden im Norden und Nordwesten Grünflächen mit Fuß- und Radwegen, Kleingärten und eine Waldfläche. Im Nordosten liegt nahe der Siedlung Leipzigs größte Anlage von Garagen (ca. 900 private Garagen).

Im Osten und Südwesten schließen die Plattenbaugebiete "Mockau-Ost" und "Mockau-West", die in den 70er Jahren errichtet wurden, an das Siedlungsgebiet an. In diesen Bereichen liegen verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten sowie Sporteinrichtungen).

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen und wiederkehrenden Bedarfes ist durch eine Reihe von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich Kieler Straße und Mockauer Straße gewährleistet. 1992/93 entstand im Knotenpunkt Essener Straße/Kieler Straße/Mockauer Straße das "Leipzig-Mockau-Center", das durch weitere Läden und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit einer Stadtteilbibliothek ergänzt wurde.

Über die o.g. Straßen, in denen sich auch Haltestellen des ÖPNV (Bus bzw. Straßenbahn) befinden ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Durch den Vierzehn-Bäume-Weg (Fuß- und Radweg) am nördlichen Rand der Siedlung ist das angrenzende stadtübergreifende Landschaftsschutzgebiet Parthe-Aue mit seinen Rad- und Wanderwegen gut zu erreichen.

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Allgemeine Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachverdichtung des Siedlungsgebietes durch Festsetzungen zu Möglichkeiten der Errichtung von Einfamilienhäusern in zweiter Baureihe bzw. größerer Wohnanbauten
- Planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit altengerechten Wohnungen
- Erhalt und Entwicklungsmöglichkeiten des Siedlerheimes nördlich der Gogolstraße
- Erhalt des Siedlungscharakters
- Sicherung der Durchgrünung des Baugebietes
- Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche auf einem Teil der ehemaligen Festwiese

6.2 Städtebauliche Zielstellung - Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet Möglichkeiten zu einer gestalterisch angepaßten Erweiterung vorhandener Siedlungshäuser sowie Möglichkeiten für Einfamilienhausneubauten auf den Grundstücken in zweiter Reihe, unter Berücksichtigung des Baumbestandes und eines schonenden Umganges mit dem Boden.

Die städtebauliche Grundstruktur bleibt durch die vorgeschlagene Form der Nachverdichtung erhalten.

Die Grundstücke sind mit straßenbegleitenden trauf- und giebelständigen Doppelhaushälften bzw. Einfamilienhäusern, die häufig durch seitlich und rückwärtige Anbauten ergänzt wurden, bebaut. Ausgehend von der vorhandenen Bausubstanz und entsprechend einer Vielzahl von Bauanträgen wurde für Anbauten und Neubauten folgendes Regelbaufenster entwickelt:

- Straßenbegleitende Baulinie entlang der vorhandenen Wohnhauskante mit der Möglichkeit eines in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksbreite bis zu 6 m breiten Anbaus
- Rückversatz und Baugrenze im Bereich zwischen den Doppelhäusern, um ein "Zusammenwachsen" von baulichen Anlagen zu verhindern
- Einschnürung des Baufensters von jeweils seitlich 3 m Breite entlang der Grundstücksgrenze, die durch die Siedlungshäuser verläuft, mit der Möglichkeit des von vielen Siedlern beabsichtigten Ausbaus der Nebengebäude für Wohnzwecke; jedoch Beschränkung auf das Maximalmaß von 24 m
- Einschnürung des Baufensters von jeweils 3 m Breite auf der wohnhausabgewandten Grundstücksgrenze und Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus Gründen des Nachbarschutzes und einer sinnvollen Grünvernetzung

Diese Regelbaufenster wurden entsprechend der vorhandenen Grundstücksbreite teilweise variiert. So wurde z.B. bereichsweise auf eine Einschnürung verzichtet, um noch bebaubare Baufensterbreiten zu erreichen. Mit der Planüberarbeitung nach der öffentlichen Auslegung werden aufgrund der Anregungen von Eigentümern die rückwärtigen Baufenster auf den Grundstücken im östlichen Teil der Majakowskistraße so gestaltet, daß analog der Nachbargrund-

stücke wahlweise die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses oder einer Doppelhaushälfte möglich ist. Auf den Grundstücken Gontscharowstraße 41 und 43 wird entsprechend den Anregungen der Eigentümer die Bautiefe durch Änderung der hinteren Baugrenze denen der Nachbargrundstücke angepaßt (s.a. Pkt. 3.2 Planänderungen).

Die bestehenden Baufluchten an den Straßen, die den Gebietscharakter mit prägen, werden aufgenommen.

Um das Ortsbild zu wahren und eine Einfügung von Neubauten zu gewährleisten, wurden zusätzlich zu Bauweise und Geschossigkeit einige grundlegende gestalterische Anforderungen in einer örtlichen Bauvorschrift festgesetzt.

Im Ergebnis des Grünordnungsplanes, der als ökologische Grundlage erarbeitet wurde, ist entlang der mittig durch die Gevierte verlaufenden Grundstücksgrenzen eine insgesamt mindestens 20 m breite Fläche zum Schutz der dort sehr zahlreich vorhandenen Bäume und im Interesse des Erhaltes zusammenhängender Grünbereich festgesetzt. Die Breite dieser Schutzfläche kann in einigen Bereichen zugunsten des Erhaltes von größeren zusammenhängen Baumgruppen oder auch bei größeren Grundstückstiefen variieren.

Die großzügig gefaßten Baufenster ermöglichen einen individuellen Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes. Gleichzeitig wirkt die Begrenzung der GRZ auf 0,3 und das Festsetzen von nicht überbaubaren Flächen einer übermäßigen Überbauung bzw. Neuversiegelung von Flächen entgegen. Um künftig ein Übermaß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Zusammenhang mit Grundstücksteilungen jedoch auszuschließen, wird die Gemeinde im Geltungsbereich des Plangebietes i.S. des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB durch Satzung nach § 19 Abs. 1 BauGB bestimmen, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

6.3 Nutzungskonzept

Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. In den letzten Jahren ist eine wachsende und z.T. ungeordnete gewerbliche Nutzung von Grundstücksteilen zu verzeichnen.

Mit der vorgesehen Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA i.S. des § 4 BauNVO) wird die Wohnfunktion des Gebietes gesichert und zusätzlich ein wohngebietsbezogenes Arbeiten für Freiberufler sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Sicherung von Arbeitsplätzen) ermöglicht. Die das Wohnen jedoch störenden Nutzungsformen werden ausgeschlossen.

Auf einer Teilfläche der ehemaligen Festwiese sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit der Errichtung eines Altenpflegeheimes und von Altenwohnungen vor. Die Nutzung steht im Einklang mit dem Charakter des Gebietes. Das Pflegeheim wurde bereits im Vorgriff auf den rechtskräftigen B-Plan realisiert.

Durch Reduzierung des Geltungsbereiches im Nordwesten des Plangebietes entfällt die ursprünglich für die südlich des Gypsberges angrenzenden Erholungsgrundstücke vorgesehene Nutzungsmöglichkeit als Wohnbaugebiet i.S. eines WA gemäß § 4 BauNVO (s. Pkt 2.0 und 6.7). Die Nutzung kann im Bestand bzw. i.S. des § 35 BauGB erfolgen.

6.4 Gestaltung

Der Gebietscharakter bleibt durch eine offene eingeschossige Bauweise in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern gewahrt. Für die Gestaltung des Ortsbildes wurden gebietstypische Elemente, wie die Dachform/Dachaufbauten von Gebäuden, die Fassadengestaltung, die Anordnung von Garagen, die Herstellung von Einfriedungen und die dafür möglichen Materialien festgesetzt.

6.5 Verkehrskonzept

Individualverkehr

Das vorhandene Straßennetz wird beibehalten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsererschließung von Wohngebäuden in zweiter Reihe ist von den vorhandenen Straßen aus über die Privatgrundstücke durch Sicherung des Überfahrtrechtes in Form einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast oder Ausbildung eines sog. Hammerkopfgrundstückes vorgesehen. Darüber hinaus kann im Einzelfall die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe direkt auch von öffentlichen Anliegerwegen erfolgen, wenn dies über Erschließungsvertrag mit der Stadt geregelt ist bzw. wenn wie in Teilbereichen des Vierzehn-Bäume-Weges ein entsprechender Ausbau bereits erfolgte.

Die Straßen sind so dimensioniert, daß das durch die schrittweise Realisierung von Neubauten über einen längeren Zeitraum entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgenommen werden kann. Unabhängig davon ist aufgrund des baulichen Zustandes der Straßen jedoch mittel- bis langfristig ihr Ausbau einschl. der Gestaltung zu verkehrsberuhigten Bereichen erforderlich. Die Ausbaudetails sind jedoch nicht Gegenstand der Planung und daher im Rahmen der Ausbauplanung zu einem späteren Zeitpunkt zu klären.

Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich die Absicherung der für die bauliche Nutzung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst vor. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum dort, wo der vorhandene Straßenquerschnitt (bspw. Friedrichshafner Straße) dies ermöglicht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

ÖPNV-seitig ist keine Planung vorgesehen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde geklärt, daß für die im Ergebnis einer Verkehrsstudie zur ÖPNV-Anbindung des "Neuen Messegeländes" im FNP dargestellten Straßenbahntrasse in der Friedrichshafner Straße mittelfristig kein Bedarf besteht.

Das Gebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Der Bestand ist unter Pkt. 5.1.2 dargestellt.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Der Bestand der technischen Ver- und Entsorgung wurde unter Pkt. 5.1.3 beschrieben. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen für zusätzliche Flächen oder Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung vor. Das Gebiet ist derzeit medientechnisch voll erschlossen. Für die geplante Nachverdichtung, die sich über einen sehr langen Zeitraum erstrecken wird, ist durch die zuständigen Versorgungsbetriebe die Ver- und Entsorgung ebenfalls langfristig sicherzustellen. Entsprechend den Gestattungsverträgen mit der Stadt Leipzig besteht bei Bedarf des jeweiligen Versorgungsbetriebes jederzeit die Möglichkeit die vorhandenen technischen Anlagen im öffentlichen Raum zu erneuern bzw. diese neu zu errichten.

Für private Bauvorhaben im Plangebiet ist die Erschließung gemäß § 30(2) BauGB im Rahmen des Anzeigeverfahrens durch den Bauherren nachzuweisen.

6.7 Grün- und Freiflächengestaltung

Als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes wurde gemäß § 7 Abs. 2 SächsNatSchG ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wichtigsten Ergebnisse als Festsetzungen in den B-Plan übernommen wurden.

Zur Sicherung der Grünflächen ist im Innenbereich der Quartiere in der Regel ein ca. 20 m - 30 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten, der quartierübergreifend einen Grünverbund herstellt. Dies erfolgt zum Schutz des Baumbestandes und von bisher weitgehend intakten und ökologisch wertvollen Bereichen. Die verbleibenden Freiflächen sollten weitestgehend erhalten bleiben. Weitere Befestigungen sind daher nur bis 20% der unbebauten Grundstücksflächen zulässig.

Die Versiegelung des Bodens ist in jedem Fall auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Notwendige Befestigungen sind daher so auszuführen, daß das Eindringen des Oberflächenwassers ins Erdreich nicht völlig unterbunden wird.

Öffentliche Grünflächen sind im Bereich der ehemaligen Festwiese und beim Siedlerheim in Form einer gestalteten Parkanlage mit Baumanpflanzungen und mit der Anlage einer Spielfläche vorgesehen.

Der Baumbestand innerhalb der Siedlung wurde im begleitenden Grünordnungsplan erfaßt, bewertet und bei der Ausweisung der Bauflächen berücksichtigt. Ausgenommen sind Einzelfälle, bei denen der Erhalt der Bäume die Bebaubarkeit verhindert oder drastisch eingeschränkt hätte, bzw. die geplanten Bebauungen, die derzeit ohnehin nach § 34 BauGB möglich wären (z.B. Anbauten). Es wurden daher in diesen Fällen mit Rücksicht auf die erforderliche Gleichbehandlung aller Siedler vertretbare Kompromißlösungen vorgeschlagen, worin der Baumbestand zumindest teilweise berücksichtigt ist.

Wie im gesamten Stadtgebiet gilt auch in der Siedlung Mockau die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. In den meisten Fällen sind die geplanten Bauflächen jedoch so bemessen, daß die Lage der Gebäude mit Rücksicht auf die vorhandene Vegetation variiert werden kann.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches im Nordwesten des Plangebietes (s. Pkt. 2.0), wo auf einer Teilfläche südlich des Gypsberges die Entwicklung von Wochenendgrundstücken zu Wohnbaugrundstücken mit Eingriffen in den Naturhaushalt ursprünglich vorgesehen war, kann der Gehölzbestand und die derzeitige Nutzung erhalten werden. Die künftige Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke bleibt entsprechend dem gegenwärtigen Charakter auf die nach § 35 BauGB möglichen Nutzungen begrenzt.

7.0 Textliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll wie in einem Reinen oder einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen überwiegend der Wohnnutzung dienen. Planungsabsicht ist es, die überwiegende Wohnnutzung durch kleinere gewerbliche Einheiten, die der Versorgung des Gebietes dienen, zu stärken und so die Möglichkeit zur Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Festsetzung als WA i.S. des § 4 BauNVO entspricht den derzeitig vorhandenen Nutzungen im Gebiet. Um eine Ausbreitung bzw. Ansiedlung störender Nutzungsformen auszuschließen, wurden die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsformen ausgeschlossen. Eine weitere Einschränkung auf die ausschließlich in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO regelzulässigen Nutzungen würde nicht dem vorhandenen Charakter des Gebietes entsprechen und ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wurde entsprechend der vorhandenen Gebäudenutzung auf max. 2 je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt, um dem Charakter des Einfamilienhausstandortes zu entsprechen und den durch die großzügigen Baumöglichkeiten hinzukommenden Verkehr zu beschränken.

Das auf der öffentlichen Grünfläche vorhandene und derzeit nur noch teilweise nutzbare Siedlerheim unterliegt dem Bestandschutz. Zur Förderung des Vereinslebens in der Siedlung besteht zusätzlich die Möglichkeit, anstelle des vorhandenen Gebäudes einen eingeschossigen Ersatzneubau mit einer Grundfläche von max. 200 m² zu errichten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte zulässige Obermaß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 für alle Baugrundstücke orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem zur Realisierung der Planungsabsicht erforderlichen Flächenbedarf. Mit dem festgesetzten Obermaß der baulichen Nutzung wird eine offene und lockere Bebauung und der Erhalt unbebauter Flächen für die Durchgrünung des Baugebietes gesichert.

Abweichend von § 19(4) BauNVO wird die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ von bis zu 75 vom Hundert ausschließlich für Grundstückszufahrten festgesetzt. Im Gegenzug werden weitere Möglichkeiten der Überschreitung der GRZ für die in Satz 1 des § 19(4) BauNVO genannten Anlagen ausgeschlossen. Die Abweichung wurde erforderlich, weil die im Resultat der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gewählte Erschließungslösung für Gebäude in zweiter Reihe lange Grundstückszufahrten mit einem relativ hohen Flächenanteil an der GRZ, zuungunsten der für ein Einfamilienhaus verbleibenden nutzbaren Fläche bedingt. Um befestigte und versiegelte Flächen über das für Wohngebäude und Zufahrten erforderliche Maß so gering wie möglich zu halten, werden Möglichkeiten der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze hingegen ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoß für Wohngebäude entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand und gewährleistet die Einfügung von Neubauten, die künftig vorwiegend im hinteren Grundstücksteil errichtet werden.

Abweichend davon wurde auf einer Teilfläche der ehemaligen Festwiese, auf der das Altenpflegeheim und Altenwohnungen vorgesehen sind, eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen festgesetzt, die zulässige Höhe dieser Gebäude jedoch auf 11,0 m begrenzt. Dem öffentlichen Bereich der ehemaligen Festwiese kommt seit jeher eine deutlich zentrale Bedeutung innerhalb der Siedlung zu. Dieser Bedeutung entspricht die Betonung durch einen mäßigen baulichen Akzent und die hier vorgesehene Errichtung eines sozialen Zwecken dienenden Gebäudes.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das Plangebiet ist durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern eine offene Bauweise vorgesehen, die der Charakteristik des Gebietes entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baulinien sind dort festgesetzt, wo Baufluchtlinien entlang der Straßen besonders berücksichtigt werden sollen. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im hinteren Grundstücksteil von den nicht überbaubaren Flächen, die zum Erhalt von vorhandenen Gehölzen und für die Durchgrünung des Gebietes vorgesehen sind, getrennt. Die großzügig gestalteten Baufenster ermöglichen einen individuellen Gestaltungsspielraum sowohl für Neubauten als auch bei Neubauten an bestehende Gebäude. Der vorhandene Baumbestand kann dabei weitestgehend berücksichtigt werden.

Die Zulässigkeit der geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für untergeordnete Bauteile i.S. des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird ausgeschlossen, da die überbaubaren Grundstücksflächen bereits sehr großzügig dimensioniert sind. Insbesondere in Bereichen, wo Baugrenzen im 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze verlaufen sollen aus städtebaulichen und nachbarschutzrechtlichen Gründen die unter § 6(7) SächsBO genannten Möglichkeiten zur Verringerung der Abstandsflächen ausgeschlossen werden.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf gesonderten Flächen zulässig. Die Festsetzung berücksichtigt sowohl den vorhandenen Bestand an Garagen für Wohngebäude in erster Reihe, als auch das im Zusammenhang mit der künftigen Teilungsmöglichkeit der Grundstücke und der Errichtung eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe notwendige Erfordernis der Absicherung von Stellplätzen im hinteren Grundstücksteil. Entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Pkt. 7.2) wird der mögliche Versiegelungsgrad von Grundstücksflächen für diese Anlagen so gering wie möglich gehalten.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Nebenanlagen nur in Form eines Wertstoffsammelplatzes am Rande der öffentlichen Grünfläche und Stellplätze nur auf dem Grundstück mit dem Pflegeheim zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Ausweisung des Gebietes als "Tempo-30-Zone".

Die verkehrstechnische Erschließung für die Bebauung in zweiter Reihe ist über die vorhandenen Straßen ausreichend gesichert ist. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich. Die künftige Aufteilung und Gestaltung des Straßenraumes sowie konkrete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden nicht festgesetzt. Diese können in Abhängigkeit des Straßenausbaubedarfes im Rahmen der Ausbauplanung zu einem späteren Zeitpunkt mit den betroffenen Anliegern diskutiert und danach realisiert werden.

7.6 Grünflächen

Der B-Plan setzt den Erhalt einer Teilfläche der ehemaligen Festwiese und den öffentlichen Bereich mit dem Siedlerheim im Sinne des Bestandsschutzes als "Öffentliche Grünfläche" zum Zwecke einer parkähnlichen Gestaltung und der Möglichkeit der Errichtung eines Spielplatzes fest. Da weitere öffentliche Flächen im Plangebiet nicht vorhanden sind, kommt aufgrund der Größe der Siedlung und der zentralen Lage der Flächen ihrer Funktion als öffentliche Grünfläche eine besondere Bedeutung zu. Mit der Bebauung eines Teiles der ehemaligen Festwiese wurde städtebaulich vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger AWO die Gestaltung der verbleibenden Grünfläche geregelt.

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

Gesonderte Flächen zur Regenwasserrückhaltung können im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Überbebauung und im Zusammenhang mit den topographischen Verhältnissen nicht festgesetzt werden.

Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse und zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalsystems soll daher das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Das schließt jedoch nicht aus, dass in Abhängigkeit der jeweils anfallenden Wassermenge, dessen Verschmutzungsgrad sowie unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Bodenverhältnisse eine Nutzung als Grau- und Brauchwasser möglich ist.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes ist die Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Mass zu reduzieren. Notwendige Befestigungen, z.B. für Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze etc., sind daher so auszuführen, dass das Eindringen des Oberflächenwassers in das Erdreich nicht völlig unterbunden wird. Die Verwendung entsprechender Materialien, z.B. Schotterrasen, Kunststoffrasenwaben, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster etc. ist daher teilweise verbindlich festgesetzt.

7.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Verbesserung des Luftklimas wurde die Verwendung von solchen festen und flüssigen Brennstoffen, die eine stärkere Luftverunreinigung als Erdgas bewirken, ausgeschlossen. Die Verwendung solcher Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen wird davon nicht berührt, sofern sie nicht als alleinige Heizquelle dem Zwecke der Raumheizung dienen.

7.9 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz des überwiegend flächigen Gehölzbestandes insbesondere in den hinteren Grundstücksbereichen und zur Sicherung zusammenhängender Grünflächen (Grünverbund) im Plangebiet wurden auf den nichtüberbaubaren Flächen der Erhalt der vorhandenen Gehölze bzw. den Bestand ergänzende Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese Flächen haben eine innerstädtische, klimatisch wirksame Ausgleichsfunktionen und sind Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt.

Die im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen erforderlichen Neuanpflanzungen können unter Verwendung der in der Anlage dieser Begründung aufgeführten einheimischen und ökologisch wertvollen Arten ausgeführt werden. Der individuelle Spielraum für die Grüngestaltung der Grundstücke wird dadurch nicht eingeschränkt, da die Möglichkeit des Anpflanzens anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Zur Erreichbarkeit der Grundstücke im nordwestlichststen Baugebiet dürfen hier pro Grundstück eine Zufahrt errichtet werden. Um die Eingriffe in die hier geplanten Grünbereiche jedoch zu minimieren, sind die Zufahrten maximal in einer Breite von 3.50 m zulässig.

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 die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Die Dachbegrünungen verringern zudem den oberflächigen Niederschlagsabfluss.

Einfriedungen sind in Form lebender Einfriedungen, als beidseitig bewachsene Knotengeflechte, Hecken oder begrünte Lattenzäune festgeschrieben, um die Durchgrünung der langgestreckten Straßenzüge zu unterstützen.

8. Örtliche Bauvorschrift

Um eine harmonische Einfügung der künftigen Bebauung in das Ortsbild zu erreichen, sollen die dazu erforderlichen Gestaltungs- festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bei der Neubebauung und den baulichen Änderungen sollen charakteristische Merkmale der Wohnsiedlung berücksichtigt werden. Der Rahmen für die gestalterischen Möglichkeiten wird dabei relativ weit gefaßt.

8.1 Dächer

Ortsüblich für die Siedlung sind Wohngebäude mit Satteldächern, die zumeist durch Anbauten mit gleichem Dach oder einem flachge- neigten Dach ergänzt wurden. Die Dächer der Gebäude weisen nur geringe Dachüberstände auf.

Um dem allgemeinen Ortsbild zu entsprechen, werden daher mit Aus- nahme des Pflegeheimes Dachformen und Dachgestaltung in gleicher Weise festgesetzt. Um den Gestaltungsspielraum entsprechend den Wünschen der Bauherren zu erhöhen wurde zusätzlich für Wohngebäu- de in zweiter Reihe die Möglichkeit von Walmdächern festgesetzt. Wirkungen auf das Ortsbildes sind bedingt durch die Lage der Ge- bäude nicht zu erwarten.

Aufgrund der zentralen Lage und Bedeutung der Fläche für das Al- tenpflegeheim und der Planungsabsicht einen städtebaulichen Ak- zent zu setzen, wird für das Gebäude ein Pultdach festgesetzt.

Dachaufbauten werden entsprechend der Ortstypik auf Gaupen mit Schleppdach und einer Länge von max. 40% der Gebäudelänge be- grenzt.

Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, werden Dachein- schnitte nur bei traufständigen Gebäuden und nur auf der stras- senabgewandten Seite zugelassen.

8.2 Fassaden

Zur Vermeidung ortsbilduntypischer Materialien und Farben sind Gebäudefassaden nur in Putz mit weißem bis beige Farbton zulässig. Zusätzlich sind in Anlehnung an das historische Vorbild sichtbare Holzverkleidungen im Giebeldreieck der Gebäude zulässig.

8.3 Höhenlage von Gebäuden

Um die höhenmäßige Einfügung von Neubauvorhaben in das Ortsbild planungsrechtlich steuern zu können, wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden auf max. 0,3 m begrenzt. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an den ca. 900 Gebäuden im Bestand, die mit Ausnahme von 13 Einfamilienhäusern in der Friedrichshafener Straße eine geringe Sockelhöhe aufweisen.

Über diese Festsetzung wird gesichert, dass insbesondere Ersatzneubauten und Neubauvorhaben in zweiter Reihe, die vom öffentlichen Raum wahrnehmbar sind, sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenlage wurde die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gewählt. Da das Gelände im Plangebiet als eben betrachtet werden kann und daher in der Regel nur geringfügige Höhenunterschiede auftreten, entspricht die Höhe des natürlichen Geländes auf den Grundstücken im Normalfall dem gewählten Bezugspunkt.

Geringe Abweichungen können jedoch auf Grund der individuellen Grundstückssituation auf den über 840 Grundstücken im Einzelfall auftreten. Im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens ist dann zu prüfen, ob zur Durchführung der Planung eine Abgrabung erforderlich und gegenüber dem Eigentümer zumutbar ist oder auf Grund der besonderen individuellen Grundstückssituation eine Befreiung i.S. des § 31(2) Nr. 3 BauGB in Betracht kommen kann, um eine nicht beabsichtigte Härte im Einzelfall auszuschließen. Während des Planverfahrens konnten bereits über 150 Neubauvorhaben nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen des B-Planes genehmigt bzw. realisiert werden.

8.4 Geländeprofilierung

Das vorhandene Geländeprofil in der Siedlung verläuft eben und weist nur einen geringfügigen Niveauunterschied auf. Zur Vermeidung negativer Auswirkung auf das so vorgeprägte Ortsbild werden daher Abgrabungen, insbesondere entlang von Gebäudeaussenmauern, ausgeschlossen.

8.5 Vorratsbehälter für Brennstoffe

Um den Charakter der Wohnsiedlung nicht durch technische Einrichtungen in den Hintergrund zu drängen, wird eine visuelle Abschirmung der Behälter vom öffentlichen Straßenraum mit den für Einfriedungen zulässigen Materialien festgesetzt. Die Anlagen selbst sind selbstverständlich nach wie vor zulässig.

9.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung entspricht den vom Stadtrat beschlossenen Kriterien zur Kinderfreundlichkeit. Das betrifft:

Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (max. 0,3), der Bauweise (Einfamilienhäuser/Doppelhäuser) und der Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß sowie der Anzahl Wohnungen auf max. 2 je Gebäude wird eine lockere Bebauung mit hohem Grünanteil im Plangebiet gesichert und der durch die Baumöglichkeiten hinzukommende KfZ-Verkehr beschränkt.

Zur Sicherheit der Kinder und Jugendlichen werden die vorhandenen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Gebiet durch die ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Wohnwege Dostojewskistraße und Lomonossowstraße gefahrlos zu queren.

Kinder und Jugendliche können gefahrlos über Geh- und Radwege aus dem Plangebiet heraus Grünflächen des angrenzenden Gebietes "Neues Messegelände" bzw. das Dienstleistungszentrum "Leipzig Mockau Center"/Mockauer Post mit einer Stadtteilbibliothek und den ÖPNV-Haltestellen (Bus/Straßenbahn) erreichen.

Platz zum Spielen und Orte zum Treffen

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können entsprechend den Anforderungen der Spielplatzsatzung der Stadt Leipzig i.V.m. der Sächsischen Bauordnung in ausreichendem Maße auf den Privatgrundstücken abgesichert werden.

Zusätzlich ist vorgesehen, eine Teilfläche der ehemaligen Festwiese durch eine parkähnliche Gestaltung mit Verweilmöglichkeiten aufzuwerten.

Beliebter Treff vor allem im Sommer sind das "Freibad Schönefeld" und das "Naturbad Nordost" in Thekla in jeweils ca. 2,5 km Entfernung. Der in südwestlich der Siedlung in Randlage des Plattenbaugebietes Mockau-West gelegene Sportplatz kann durch Kinder und Jugendliche mitgenutzt werden.

Räumliche Nähe und Erreichbarkeit

Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe in den angrenzenden Plattenbaugebieten Mockau-Ost und Mockau-West und sind zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar. Freizeittreffs im Umfeld und im Stadtzentrum sind günstig über die ÖPNV-Haltestellen von Straßenbahn und Bus am Verkehrsknotenpunkt Mockauer Straße/Kieler Straße/Essener Straße zu erreichen.

Naturerfahrung

Naturerfahrung ist durch die Durchgrünung des Siedlungsgebietes mit einer zum Teil ökologisch wertvollen Strukturen- und Artenvielfalt gegeben. Günstige Möglichkeiten für Naturerfahrungen bestehen zusätzlich in Form der westlich und nördlich angrenzenden Grünflächen des "Neuen Messegeländes" und der Waldfläche am Gypsberg.

Finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern

Durch die Planung bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mitwirkungsmöglichkeiten

Mitwirkungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gegeben.

10.0 Auswirkungen des B-Planes auf den Naturhaushalt

Allgemeines und Bodennutzung

Prinzipiell stellt die Planung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der jedoch nicht ausgleichspflichtig ist (Pkt. 11.0). Dieser Eingriff wird durch die Festsetzungen des B-Planes auf das zur Realisierung der Planungsabsicht notwendige Maß begrenzt. Die Bodenneuversiegelung wird durch eine GRZ von 0,3 so gering wie möglich gehalten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und sonstige Bepflanzungen (bspw. Dachbegrünungen) dienen der Verbesserung der ökologischen Verhältnisse.

Regenwasserrückhaltung

Die Anlage von Retentionsbecken ist innerhalb der Siedlung aufgrund der vorhandenen Überbauung und im Zusammenhang mit den topographischen Verhältnissen nicht möglich.

Zur Oberflächenentwässerung sind Sickergräben vorhanden, die erhalten bleiben. Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Festsetzungen des B-Planes soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden bzw. wird, wie in Einfamilienhausgebieten üblich, gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt (s. Pkt. 7.7). Durch die für Anbauten mit Flachdach erforderliche Begrünung des Daches kann der Anteil der Regenwasserrückhaltung noch erhöht werden.

Klima

Aufgrund der starken Durchgrünung des Gebietes und den zusätzlich vorgesehenen Pflanzmaßnahmen werden die klimatischen Verhältnisse durch die geplante maßvolle Nachverdichtung nur unwesentlich beeinflusst.

Luft

Die Erhöhung der Wohneinheiten im Plangebiet bedingt zwangsläufig ein verstärktes Verkehrsaufkommen mit erhöhten Immissionen.

Um eine Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft durch Gebäudeheizungen zu vermeiden, dürfen im Plangebiet nur umweltfreundliche Heizsysteme verwendet werden. Dies ist über eine entsprechende Festsetzung im Textteil gesichert.

11.0 Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz

Der Gebäudebestand im Plangebiet umfaßt bauliche Anlagen, die

eine maximale Bebaubarkeit der Grundstücke vor der Planung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 ermöglichte. Die maximale Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird ebenfalls mit 0,3 festgesetzt, um einen schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten. Das durch den B-Plan ermöglichte Bauen von Einfamilienhäusern in zweiter Reihe stellt vor allem eine qualitative Wohnraumverbesserung dar, mit weniger versiegelter Grundstücksfläche gegenüber den bisher in die Tiefe der Grundstücke gestaffelten Anbauabschnitten an vorhandenen Gebäuden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, daß eine zusätzliche Versiegelung im Gebiet gegenüber dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) durch die Planung nicht ermöglicht wird. Aus diesem Grund wird von der Regelung des § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ausgegangen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Notwendigkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Festsetzung von entsprechenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich besteht daher nicht.

Die im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und den zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen (u.a. Pkt. 6.2, 6.7, 7.9, 10.0) dienen der Verminderung des Eingriffes im Plangebiet.

12.0 Planvollzug

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Realisierung der Wohnbaumaßnahmen einschl. der dafür erforderlichen Erschließung auf den Grundstücken wird über einen längeren Zeitraum, bei Bedarf und durch die Grundstückseigentümer selbst erfolgen.

Lediglich der Ausbau der vorhandenen öffentlichen Straßen ist aufgrund des baulichen Zustandes mittelfristig und nach Bedarf durch die Stadt zu realisieren.

13. Auswirkungen auf den Bedarf an öffentlichen Einrichtungen

Die Planung, deren Realisierung sich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, führt nicht zu einem Mehrbedarf an Sozialinfrastruktureinrichtungen.

Die in den angrenzenden Gebieten "Mockau-Ost" und "Mockau-West" vorhandenen Schulen und Kindertagesstätten sind noch aufnahmefähig. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

14.0 Kosten

Für die Stadt Leipzig entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Planaufstellung.

Die für den Ausbau der vorhandenen Straßen anfallenden Kosten werden zum Zeitpunkt des Ausbaubedarfes, im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt.

PFLANZENLISTEN 1 - 6

Pflanzenliste 1: Bäume

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

Wiesenflächen auf Baumscheiben

Die extensiv zu pflegenden Wiesen auf den Baumscheiben von Neuanpflanzungen (z.B. im Bereich von Stellplätzen) sind durch eine Wiesensaatgutmischung als Glatthaferwiesen mit einer Basismischung an Wildkräutern auszusäen.

Artenzusammensetzung siehe Pflanzenliste 3.

Pflanzenliste 2: Sträucher

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

Pflanzenliste 3: Wiesenflächen

Artenzusammensetzung der Glatthaferwiese:

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

Pflanzenliste 4: Pflanzen für Dachbegrünungen

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

Pflanzenliste 4: Pflanzen für Dachbegrünungen (Forts.)

Gräser	
<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel
<i>Festuca tenuifolia</i>	Haarschwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Schillergras
<i>Koeleria cristata</i>	Zierlicher Schillergras
<i>Sesleria albicans</i>	Kalk-Blaugras

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen

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

Pflanzenliste 6: Obstbäume

Apfel:

Harbert (Sachsen)
Hermhut (Sachsen)
Lunow (Eberswalde)
Bohnapfel
Wilhelmsapfel
Boskoop
Ädersleber
Biesterfelder
Finkenwerder Prinz
Rheinischer Krummstiel
Allländer
Pfannkuckenapfel
Ananasrenette

Kirsche:

Büttners Rote Knörpel
Schneiders Späte Knörpel
Königskirsche Typ
Querfurt
Hedelfinger Typ Diemitz
Große Prinzessin
Frühe Rote Meckenheimer

Birne:

Gelbmöstler
Petersbirne
Prinzessin Marianne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

Pflaume:

Hauszwetsche
Wangenheims
Frühzwetsche
The Czar
Zimmers Frühzwetsche