

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	3
1. Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Planungsanlass und -erfordernis	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren	5
4.1 Verfahrensablauf	5
4.2 Teilung des Geltungsbereichs	6
4.3 Besonderes Vorkaufsrecht	6
4.4 Beschluss der Planungsziele	6
4.5 Veränderungssperre	6
B. Grundlagen der Planung	7
5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	7
5.0 Historische Entwicklung	7
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	7
5.2 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen	8
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung	11
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	12
5.5 Soziale Infrastruktur	12
5.6 Technische Infrastruktur	13
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	14
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	14
6.2 sonstige Planungen	17
7. Umweltbericht	19
7.1 Einleitung	19
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	35
7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
7.5 Zusammenfassung	53
8. Ergebnisse der Beteiligungen	55
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	55
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf	55
8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	58
8.4 Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf	66
8.5 Redaktionelle Hinweise 2008	69
C. Inhalt des Bebauungsplanes	70
9. Städtebauliches Konzept	70
9.1 Gliederung des Gebietes	70
9.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept	70

9.3	Erschließungskonzept	71
9.4	Grünkonzept	71
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	71
11.	Gliederung des Plangebietes	72
11.1	Bereich entlang der Ostseite der Prager Straße (MI1 – MI3) / Nordseite der Nieritzstraße (WA4)	72
11.2	Bereich um den Dorfanger (WA 1- 3, WA 5, WA 8 – 11)	72
11.3	Neue Wohngebiete (WA 6 / WA 7)	73
12.	Baugebiete	73
12.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1- WA 11)	73
12.2	Mischgebiete (MI1- MI3)	78
13.	Flächen für den Gemeinbedarf	83
14.	Verkehrsflächen und -anlagen	83
14.1	Straßenverkehrsflächen	83
14.2	Straßenbahnanlagen (Stadtbahnlinie)	84
15.	Öffentliche Grünflächen	85
15.1	Dorfanger	85
15.2	"Iskra-Park"	85
15.3	Erweiterung Etzoldsche Sandgrube	86
16.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	86
16.1	Gewerbelärm	87
16.2	Verkehrslärm	88
16.3	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	90
17.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	90
18.	Örtliche Bauvorschriften	91
18.1.	Grundstückseinfriedungen	91
18.2	Dächer	91
18.3	Werbeanlagen	92
D.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	93
19.	Flächenbilanz des Plangebietes	93
20.	Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung	93
21.	Schätzung zur Verkehrsentwicklung	94
22.	Kosten	94
22.1	Kosten für öffentliche Grünflächen (Schätzung)	94
22.2	Kosten für Verkehrsflächen	95
22.3	Folgekosten für Verkehrsanlagen	96
23.	Auswirkungen des Bebauungsplans	96
ANHANG 1:		97
	Pflanzenauswahllisten 1-3	97

A. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 98.1 "Dorfanger Probstheida" soll das auf unterschiedlichen Planungsebenen laufende Planungsverfahren zur Neuordnung des komplexen und vielseitig strukturierten Plangebietes seinen planungsrechtlichen Abschluss finden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung im Stadtteil Probstheida wurde am 14.07.1993 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 98 "Stadtteilzentrum Probstheida" gefasst. Aufgrund der Größe und Komplexität der Aufgabenstellungen erfolgte noch vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Mai 1996 die Teilung des Bebauungsplans Nr. 98 "Stadtteilzentrum Probstheida" in die Bebauungspläne Nr. 98.1 "Dorfanger Probstheida" und Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida", die im Planverfahren unabhängig voneinander fortgeführt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida" trat am 15.07.2006 in Kraft.

Im Verlauf des seit 1995 andauernden Planungsprozesses ergaben sich mehrfach grundlegende Änderungen, die in der Planung berücksichtigt werden mussten:

- Zu Beginn der 90er Jahre war eine Erweiterung der Sacke-Klinik westlich der Prager Straße geplant. Dieses Vorhaben wurde später aufgegeben.
- In den 90er Jahren war auch der Fortbestand der Großbäckerei nördlich der Russenstraße in Frage gestellt. Der Betrieb dieser Großbäckerei wurde jedoch nicht eingestellt und soll auch künftig weiter geführt werden.
- Der ursprünglich für eine Siedlungserweiterung vorgesehene östliche Teil des Plangebietes wurde zum Verbleib im Außenbereich bestimmt.
- Für den Ausbau der Prager Straße wurde zeitlich parallel zum Bebauungsplan der Entwurf der Straßenausbauplanung erarbeitet. Erst mit Stand des Entwurfs zum Verkehrsvorhaben vom Januar 2003 konnten die endgültigen Straßenbegrenzungslinien in den Bebauungsplan als planfeststellungsersetzende Festsetzung aufgenommen werden.
- Das Verfahren zur Neufestsetzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf" beeinflusste die nördliche Abgrenzung des Plangebietes und ist bisher noch nicht abgeschlossen.

Für die Entwicklung des Bebauungsplans 98.1 bedeuteten die genannten Änderungen jeweils eine inhaltliche Neuausrichtung der städtebaulichen Ziele. Hinzu kommt, dass heute, entgegen den Vorstellungen Anfang der 90er Jahre, dem rückläufigen Entwicklungspotential an Neuansiedlung sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich Dienstleistung und Gewerbe Rechnung getragen werden muss. Das bedeutet, dass die Entwicklung des Stadtteils heute insgesamt unter anderen Voraussetzungen und Prämissen zu betrachten ist als dies zu Beginn der Planung oder auch im Zuge der Rahmenplanung „Probstheida“ von 1993 der Fall war.

Im Plangebiet sind 2 wesentliche Planungsaufgaben zu bewältigen:

- Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Prager Straße ist die städtebauliche Ordnung in den angrenzenden Bereichen neu festzusetzen.
- Es ist die Stabilisierung und Ergänzung der Wohnnutzung nördlich, östlich und südlich des Dorfangers an der Russenstraße und, soweit möglich, auch entlang der Prager Straße sicherzustellen.

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung der geänderten Bedingungen und der zwischenzeitlich realisierten Vorhaben die städtebaulichen Entwicklungen am Standort planungsrechtlich gesichert, der räumliche Gestaltungsrahmen gesetzt und die rechtlichen Voraussetzungen zum Ausbau der Prager Straße geschaffen.

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 14,50 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Südost, im Ortsteil Probstheida. Es umfasst den Bereich um den alten Dorfanger und den Abschnitt der Prager Straße im Bereich zwischen der Nieritzstraße und der Friedhofsgärtnerei.

Im Norden wird das Plangebiet durch das bestehende LSG „Etzoldsche Sandgrube“, die östlichen Grenzen der Flurstücke 131/1 und 131/2, die Russenstraße und die Augustinerstraße, im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 21 und 38, im Süden durch die Strümpellstraße und Nieritzstraße (hier grenzt der B-Plan 98.2 „Ortskern Probstheida“ unmittelbar an) und im Westen durch die Prager

Straße begrenzt.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich um folgende Flächen reduziert, da kein städtebaulicher Regelungsbedarf mehr besteht:

- Im Norden ist der Bereich nördlich der Russenstraße von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Augustiner Straße bis zur westlichen Grenze der Flurstücke 131/1 und 131/2 entfallen.
- Im Osten sind vor dem Hintergrund des zurückgehenden Bedarfs an neuen Wohnbauflächen die Flurstücke 21-23 und 29/1, 30/1, 30/3, 31-34, 34a, 35,36, 37/1, 37/3, 37/4 und 38 nicht mehr einbezogen und verbleiben planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.
- Im Süden wurde das Flurstück 43/4 mit dem darauf befindlichen Autohandel heraus genommen.

Im Westen wurden der Bereich der ehemaligen Dr.-Georg-Sacke-Klinik, die westliche straßenbegleitende Bebauung entlang der Prager Straße und Teilflächen des Volksparks Probstheida aus dem Geltungsbereich heraus genommen.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile (alle Flurstücke gehören zur Gemarkung Probstheida) können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Allgemeines Ziel ist, die Entwicklung des Stadtteils Probstheida in seinem städtebaulich wie historisch bedeutsamen Kernbereich langfristig zu sichern, behutsam zu ergänzen und städtebauliche Konflikte zu minimieren. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage und den städtebaulichen Rahmen für die langfristige Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

Der Planungsanlass und das daran anknüpfende Planungserfordernis ergibt sich aus folgenden 3 Punkten:

- Um im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung die Leistungsfähigkeit der Prager Straße in ihrer Funktion als wichtige südöstliche Verbindungsachse im Stadtgebiet, zum südöstlichen Stadtumland und zur A 38 zu sichern und zu verbessern aber insbesondere auch die Leistungsfähigkeit des ÖPNV als Alternative zum Individualverkehr zu stärken, ist der Straßenausbau im Stadtteil Probstheida erforderlich. Der am 16.11.1998 vom Stadtrat beschlossene Nahverkehrsplan sieht hierfür den Ausbau wichtiger Straßenbahnlinien zu Stadtbahnlinien vor. Der für diesen Straßenausbau erforderliche Flächenbedarf soll planungsrechtlich über einen Bebauungsplan gesichert werden. In diesem Zusammenhang sind zudem die mit dem Ausbau verbundenen Auswirkungen wie z. B. Immissionsschutz und städtebauliche Neuordnung der angrenzenden Bereiche zu untersuchen und planungsrechtlich neu zu regeln.
- Der Bereich um den alten Dorfanger stellt den historischen wie kulturellen Identitätskern des Stadtteils dar. Erforderlich ist daher die Sicherung der Baustrukturen und Erhaltung wichtiger Grünbereiche. Aufgrund der vielfachen privaten Anfragen ist zudem eine standortverträgliche Nachverdichtung planungsrechtlich zu berücksichtigen.
- Aufgrund wiederholter Nachfrage und in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung soll die Brachfläche auf den Flurstücken 394 und 395 im östlichen Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Da dieser Bereich bislang im Außenbereich liegt, ist das erforderliche Baurecht nur über einen Bebauungsplan herzustellen.

Zu den standortspezifischen städtebaulichen Lösungen und weiteren Ausführungen wird auf die Kapitel 3, 9 und 12 folgende hingewiesen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet gliedert sich in 3 Struktur- und Aufgabenbereiche mit standortspezifisch sehr unterschiedlichen Zielstellungen:

- Die Prager Straße stellt in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße und südöstliche Verbindung zwischen der Autobahn A 38 und der Innenstadt eine wichtige Verkehrsader dar. Aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung für den ÖPNV ist eine Qualifizierung der Straßenbahn zur Stadtbahn mit einer weitgehenden Separierung der Gleise durch einen eigenen Bahnkörper sowie durch die Verbesserung

der Ein- und Ausstiegsbedingungen für die Fahrgäste durch erhöhte, behindertengerechte Bahnsteige eine wichtige Zielstellung der Verkehrsplanung. Ziel des B-Plans ist die planungsrechtliche Flächensicherung für den Ausbau dieser Verkehrsachse. Die erforderliche allgemeine Straßenverkehrsfläche für den 4-spurigen Fahrbahnausbau mit beidseitigen Radwegen, Fußwegen und Baumreihen und den Anlagen der Stadtbahn soll in Form einer planfeststellungsersetzenden Festsetzung erfolgen. Verbunden damit ist ferner die straßenbegleitende städtebauliche und planungsrechtliche Neuordnung insbesondere entlang der Ostseite der Prager Straße. Zweck des Bebauungsplans ist es daher ferner, den planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Fassung des Straßenraums und die langfristige Entwicklung der Prager Straße im Stadtteil Probstheida zu sichern.

- Der Dorfanger mit der großteils denkmalgeschützten Bebauung stellt den Identitätskern von Probstheida dar. Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung dieses alten Ortskerns einschließlich einer angemessenen standortverträglichen Nachverdichtung. Diese in ihrer Gesamtheit festzulegen und dabei gleichzeitig wesentliche Grün- und Freiraumbereiche zu schützen und zu erhalten ist Aufgabe des Bebauungsplans. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die individuell und flurstücksbezogen sehr unterschiedlich zu bewertenden Einzelentwicklungen und Einzelanfragen in einem städtebaulichen Gesamtkonzept zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen.
- Vor dem Hintergrund der gegebenen Standortnachfrage und in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung sollen die bislang im Außenbereich liegenden, brachgefallenen Flurstücke 394 und 395 (Gemarkung Probstheida) als Wohngebiete entwickelt werden. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, dass dafür erforderliche Baurecht zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der geänderten Bedingungen gegenüber dem Stand zum Aufstellungsbeschluss von 1993 und den zwischenzeitlich realisierten Vorhaben die weitere städtebauliche Entwicklung am Standort planungsrechtlich gesichert und der räumliche Gestaltungsrahmen für die weitere langfristige Entwicklung im Stadtteil gesetzt. (siehe weiter Kapitel 9 ff.)

4. Verfahren

4.1 Verfahrensablauf

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte auf der Grundlage des vor dem 20.07.2004 geltenden BauGB durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 98 „Stadtteilzentrum Probstheida“ Bekanntmachung im Amtsblatt	14.07.1993 09.08.1993
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 98.1 „Dorfanger Probstheida“ mit Schreiben vom	12.01.1996
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum B-Plan Nr. 98.1 „Dorfanger Probstheida“ - Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs mit - Anhörung	07.05.1996 - 06.06.1996 30.05.1996
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 98.1 "Dorfanger Probstheida" mit Schreiben vom	02.04.2007
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1148/08) der Ratsversammlung der Stadt Leipzig	19.03.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Schreiben vom	02.04.2008
öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	15.04. bis 14.05.2008

Erläuterungen zu den inhaltlichen Ergebnissen der einzelnen Verfahrensschritte sind Kap. 8 ff. der Begründung zu entnehmen.

4.2 Teilung des Geltungsbereichs

Zur Sicherung der Bauleitplanung sowie zur Einleitung des förmlichen Verfahrens gem. § 2 (1) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig in ihrer Sitzung am 14.07.1993 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Stadtteilzentrum Probstheida" gefasst, zu dessen Umgriff auch der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.1 gehört. Aufgrund der Komplexität und Vielfältigkeit der Aufgaben- und Problemstellungen erfolgte nach dem Aufstellungsbeschluss die Teilung des Geltungsbereichs in den B-Plan Nr. 98.1 "Dorfanger Probstheida" und Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida", die im Planverfahren unabhängig voneinander durchgeführt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida" trat am 15.07.2006 in Kraft.

4.3 Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung des Vollzugs der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 98, zu dessen Umgriff der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.1 gehört, und insbesondere zur Sicherung der notwendigen Flächen für den Ausbau der Hauptverkehrsstraßen und der angestrebten städtebaulichen Neuordnung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.07.1993 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum besonderen Vorkaufsrecht wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Leipzig am 30.05.1994 bekannt gemacht.

4.4 Beschluss der Planungsziele

Ausgelöst durch einen Antrag auf Errichtung eines Einzelhandelsmarktes in der Russenstraße 63/64, der den Planungszielen des B-Planes widerspricht, wurden die nachfolgend genannten aktualisierten Planungsziele durch die Ratsversammlung am 14.03.2007 mit Beschluss RBIV- 825/ 07 bestätigt.

- städtebauliche und planungsrechtliche Neuordnung der Antragsgrundstücke in der Russenstraße 63/64
- straßenbegleitende geschlossene Bebauung entlang der Ostseite der Prager Straße zur städtebaulichen Fassung des Straßenraums und Sicherung des Immissionsschutzes der rückwärtigen Bebauung am Dorfanger

Dieses durch den Stadtrat beschlossene Plankonzept ist nach aktueller Rechtsprechung des OLG Dresden Voraussetzung für eine rechtssichere Zurückstellung von Baugesuchen, die den Planungszielen des B-Planes zuwider laufen. Da der Bauantrag auf Errichtung eines Einzelhandelsmarktes in der Russenstraße 63/64 den Planungszielen widerspricht, wurde er auf der Grundlage der aktualisierten Planungsziele zurück gestellt.

4.5 Veränderungssperre

Im Plangebiet wurden für zwei Teilbereiche Veränderungssperren auf der Grundlage der unter 4.4 genannten aktualisierten Planungsziele beschlossen:

1. Für die Flurstücke 81, 81c-e, 81i, 81k-m, 103/2, 105/2, 110 b-f, 110/2-4, 110/6, 110/8 und 110/9 der Gemarkung Probstheida wurde mit Ratsbeschluss RB IV-1076/07 eine Veränderungssperre am 12.12.2007 beschlossen. Diese bezieht sich auf den Bauantrag für das in Kap. 4.4 genannte Einzelhandelsvorhaben.
2. Für die Flurstücke 81a, 81 b, 82, 83 und 84 der Gemarkung Probstheida wurde mit Ratsbeschluss RB IV-1265/08 eine Veränderungssperre am 09.07.2008 beschlossen. Diese bezieht sich auf zwei Bauanträge für Werbeanlagen im Kreuzungsbereich Prager Straße/ Nieritzstraße.

Eine dritte Veränderungssperre befindet sich derzeit im Beschlussverfahren und soll auf Grundlage des vom 15.04.-14.05.2008 offengelegten Planentwurfs im Januar 2009 beschlossen werden. Diese bezieht sich ebenfalls auf einen Bauantrag zur Errichtung einer freistehenden Werbeanlage im Bereich östlich der Prager Straße und nördlich der Russenstraße, und soll die Flurstücke 123, 124, 125, 126/1, 127/1, 127 a, 128, 129/2, 129/3, 129/4 und 141/ 2 der Gemarkung Probstheida umfassen.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.0 Historische Entwicklung

Seit ca. 800 Jahren existiert die Dorflage mit Kirchenstandort im Bereich um den heutigen Dorfanger. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts änderte sich die dörfliche Struktur Probstheidas kaum. Eine Bebauung war innerhalb des Plangebietes nur am Angerbereich und der Nieritzstraße vorhanden. Während der Völkerschlacht 1813 wurde Probstheida fast vollständig zerstört.

Die weitere Siedlungsentwicklung in Probstheida steht im Zusammenhang mit der Entwicklung Leipzigs zu einer Industriestadt, die bereits 1871 über 100.000 Einwohner aufwies. Die stark steigende Bevölkerungszahl führte zu einer hohen Wohnungsnachfrage auch im weiteren Umfeld des eigentlichen Stadtkerns. Die relativ verkehrsgünstige Lage Probstheidas zum Zentrum von Leipzig und der niedrige Grundsteuersatz ermöglichten zwischen 1870 und 1914 den Bau preisgünstiger Mietwohnungen für Arbeiter und Angestellte entlang der heutigen Prager Straße. Der Betrieb einer Straßenbahn zwischen Probstheida und dem Stadtzentrum ab 1898 gab weitere entscheidende Impulse für die bauliche Entwicklung, allerdings in erster Linie im Bereich entlang der Prager Straße. 1910 erfolgte die Eingemeindung der bis dahin selbständigen Gemeinde Probstheida in die Stadt Leipzig.

Für den Geltungsbereich des B-Plans 98.1 und darüber hinaus wurde bereits 1919 der B-Plan „Leipzig-Probstheida-Nord“ (Nr. 85 des Gesamtplanes) aufgestellt und mit dem zugehörigen Ortsgesetz durch das Ministerium des Innern genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.04.1919. Danach erfolgten nach vorliegenden Unterlagen vier Nachträge bzw. Nachtragssatzungen, die alle das förmliche Aufstellungsverfahren durchliefen und zwischen 1928 und 1939 bekannt gemacht wurden. Dieser Bebauungsplan sah die Schaffung von einzelnen Baublöcken mit zum Teil offener und geschlossener Bebauung vor. Im Bereich des Dorfangers sind zu den Häusern Vorgärten anzulegen. Auch die Etzoldschen Sandgruben und die Flächen nördlich der Täschnerstraße wurden für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Gewerbliche Anlagen wurden im Bereich der östlichen Straßenseite der Prager Straße, westlich und östlich der Prager Straße in Höhe der Einmündung der Nieritzstraße, westlich der Augustinerstraße sowie in den Einmündungsbereichen Russenstraße/Prager Straße und Russenstraße/Strümpellstraße zugelassen. Die Grünfläche innerhalb des Dorfangers wurde durch das Zurücksetzen der Baufluchtlinie zu einem öffentlichen Platz erweitert. Der Bereich der Dr.-Georg-Sacke-Klinik mit heutigem Wohnheim und Betreuungseinrichtung des Humanitas e.V. wurde für ein Heim für gebrechliche Kinder bestimmt.

Entsprechend diesem Plan entstanden in den 1920er Jahren großzügige Wohngebäude in überwiegend geschlossener Bauweise, die in südöstlicher Richtung durch großzügige Villenbebauungen (siehe Plangebiet B-Plan 98.2 „Ortskern Probstheida“) ergänzt wurden sowie die westlich der Prager Straße gelegene ehemalige Dr.-Georg-Sacke-Klinik.

Beschlüsse zur Aufhebung des Ortsgesetzes sind zwar nicht bekannt, jedoch wurden diese Satzungen seit den 1950er Jahren nicht mehr vollzogen. Die tatsächlich stattgefundene städtebauliche Entwicklung weicht durch genehmigte Einzelbauvorhaben für wesentliche Teilbereiche von den städtebaulichen Grundzügen des historischen Bebauungsplanes ab. Auch die Zielvorstellungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung stehen für wesentliche Teilbereiche nicht mehr im Einklang mit dem historischen Bebauungsplan.

Im Sinne städtebaulicher Strukturstörungen ist im Bereich um den Dorfanger auf insbesondere 2 Standorte hinzuweisen: Zum Einen auf das Gelände Russenstraße 4 – 12 (bisher 62 – 64), das zugleich den südwestlichen Eingangsbereich zum Dorfanger darstellt. Das Areal wurde in den 70er und 80er Jahren durch den VEB Baureparatur Südost vereinnahmt und wird derzeit durch eine private Baufirma genutzt. Eine Aufgabe dieser Nutzung zugunsten höherwertiger (Wohn-)Nutzung ist aus Sicht des Eigentümers denkbar. Zum Anderen ist auf den Standort der ehemaligen Stadtbezirksbäckerei, heute der Löwenbäckerei GmbH (Russenstraße 9 (bisher 2), außerhalb des Plangebietes) hinzuweisen. Nachdem in den 90er Jahren hier nochmals Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ist eine Aufgabe dieser Nutzung nicht absehbar.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet wird im Rahmen der naturräumlichen Gliederung dem Leipziger Land zugeordnet, das

überwiegend durch flache Ebenen geprägt ist. Das Plangebiet ist annähernd eben, liegt außerhalb der Auen und ist sehr stark durch den Menschen überprägt. Aufgrund dieser starken anthropogenen Überprägung existieren im Plangebiet kaum mehr natürliche, ungestörte Böden. Stattdessen dominieren Aufschüttungsböden (Allosole, Regosole), die z.T. von sandlehmigen Substraten unterlagert bzw. kleinflächig begleitet werden. Die Oberflächenbefestigungen bilden Bitumen- / Zementdecken und Pflasterungen sowie sandige bis kiesige Aufschüttungen im unversiegelten Bereich. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie in einigen Gartenbereichen nördlich der Russenstraße hat sich umfangreicher Baumbestand entwickelt.

Das Bodenfeuchtregime wird in der Stadtbodenkartierung als oberflächenabflussbeherrscht ausgewiesen. Das heißt, dass insbesondere auf den bereits siedlungsseitig genutzten Flächen wegen der Untergrundbeschaffenheiten und des teilweise hohen Versiegelungsgrades (z. B. in den Hofanlagen) nur eine mäßige Versickerung stattfindet. Nur die aufgeschütteten Bodensubstrate unter der Versiegelung besitzen z.T. durchlässige, gut versickernde Eigenschaften (sandlehmige und schluffige Substrate). Grundwassereinfluss besteht nicht, der Hauptgrundwasserleiter steht erst in einer Tiefe von ca. 23-28 m unter Flur an.

Im Bereich der Freiflächen des Dorfangers sowie den größeren Gartenbereichen ist die Bodensituation dagegen hinsichtlich der Versickerungsbedingungen eine grundlegend andere. Der alte Baumbestand deutet auf ein ungestörtes Bodenprofil im Angerbereich und den Gartenflächen hin. Allerdings ist die Kartierung von ÖKOVAL (1993/94) und Schnabel (2005/7) nicht so kleinflächig, dass diese Fläche gesondert in den Karten dargestellt wurde.

Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Grundwasserabsenkungsgebiet des Braunkohlentagebaus Espenhain liegt. Genaue Angaben über die Auswirkungen des Grundwasseranstiegs - nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr der vorbergbaulichen natürlichen Wasserstände - sind ggf. bei der LMBV mbH in Espenhain zu erhalten. Eine Bergbauberechtigung wurde nicht beantragt, erteilt oder verliehen.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen heterogenen Bodenbeschaffenheiten wird vor Baubeginn prinzipiell die Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen empfohlen. Für weitere Recherchen können zudem die vorhandenen Baugrundgutachten bei den zuständigen Umweltfachbehörden eingesehen werden. Werden im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfUG (Landesamt für Umwelt und Geologie) gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur möglich, wenn es die hydrogeologischen Verhältnisse gestatten. Die anstehenden Geschiebelehme (teilweise mit eingelagerten Sandhorizonten) weisen hierfür im Regelfall nur eine eingeschränkte Eignung auf. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 nachzuweisen.

5.2 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen

Die städtebauliche Situation im Plangebiet wird durch eine intensive, meist kleinteilige Nutzungsmischung bei sehr unterschiedlichen baulichen Ausformungen geprägt. Der Ursprung dieser funktionalen und baulich-räumlichen Vielfalt liegt in der Einbindung der alten dörflichen Struktur Probstheidas in die städtebauliche Entwicklung des seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts stark wachsenden Stadtteils. Insgesamt gliedert sich das Plangebiet in die nachfolgend beschriebenen 3 Strukturbereiche:

5.2.1 Entwicklungsbereiche entlang der Prager Straße

Die Prager Straße bildet das Rückgrad der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Stadtteil Probstheida. Wesentliche Abschnitte bedürfen jedoch einer städtebaulichen Neuordnung oder unterliegen starken Restriktionen, u. a. aufgrund der heutigen Verkehrsentwicklungen. Der Ausbau der südlich anschließenden Teilstücke der Prager Straße bis zur Kreuzung mit der Franzosenallee wird im B-Plan 98.2 „Ortskern Probstheida“ und im B-Plan 241 „Prager Strasse – Abschnitt Chemnitzer Straße / Franzosenallee“ geregelt.

5.2.1.1 Nördlicher Eingangsbereich in den Ortsteil

Der Eingangsbereich des Stadtteils im nördlichen Abschnitt der Prager Straße wird wesentlich durch denkmalgeschützte Gebäude der Kleinbebauungsphase aus der Zeit um 1850-1900 bestimmt, wie sie z.T. auch für den Dorfanger typisch sind. Ein Teil der Gebäude ist jedoch nur noch als Ruinen erhalten. Ein erheblicher Eingriff in die ostseitige Gebäudesubstanz ist mit dem Ausbau der Prager Straße verbunden. Insbesondere das Baudenkmal in der Prager Straße 231 wurde mit erheblichem Aufwand saniert. Eine Translozierung (Verschiebung) dieses Gebäudes ist aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege gerechtfertigt.

Die Ausbaukonzeption für die Stadtbahnlinie 15 ist in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz auf den weitgehenden Erhalt der intakten Gebäudesubstanz auf der westlichen Straßenseite ausgerichtet. Zusammengefasst ist der nördliche Abschnitt der Prager Straße insgesamt durch eine offene Bauweise mit Einblicken in den vorhandenen Großgrünbestand geprägt.

5.2.1.2 Entwicklungsbereich Ostseite

Während die westliche Straßenseite eine weitgehend definierte Raumbegrenzung besitzt, fehlt diese auf der östlichen Straßenseite nahezu vollständig. Hinzu kommt, dass im nördlichen Abschnitt im Zusammenhang mit dem Ausbau der Prager Straße die vorhandenen Gebäude entfallen werden. Unter Berücksichtigung des nach § 34 BauGB bereits geltenden Baurechts ist es entlang der Ostseite der Prager Straße im Sinne der Straßenraumgestaltung städtebaulich erforderlich, die Raumkanten neu zu definieren.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die räumlich geschlossene Fassung des Straßenraumes der Prager Straße zu sichern und im östlichen Anschluss durch eine Öffnung der Bauweisen die Auflockerung der Gebäudestellungen sowie Herabstufung der Gebäudehöhen den gestalterischen Übergang zum Dorfanger zu bewältigen. Gleichzeitig soll eine geschlossene Straßenrandbebauung die Lärmschutzfunktion für die östlich dahinter liegenden Bereiche übernehmen.

5.2.1.3 Entwicklungsbereich Nordseite der Nieritzstraße

Die Nieritzstraße fällt nur mit der nördlichen Straßenrandbebauung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, die Straße selbst und die südliche Straßenrandbebauung wird im B-Plan 98.2 „Ortskern Probstheida“ planungsrechtlich geregelt. Die Situation ist jedoch zusammenhängend zu beurteilen.

Die nördliche Straßenseite ist durch eine II- bis III-geschossige Blockrandbebauung in teilweise offener Bauweise, die südliche Straßenseite durch eine offene bzw. Doppelhausbebauung mit maximal II Vollgeschossen geprägt. Die Bebauung ist überwiegend vor 1870 entstanden und repräsentiert eine Phase kleinbürgerlicher, handwerksbezogener Ansiedlungen. Ein Teil der Bebauung wird in der Denkmalliste der Stadt Leipzig geführt. Der Bauzustand ist teilweise als mangelhaft zu bewerten, einzelne Gebäude wurden abgebrochen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zum einen die noch verbliebene Bebauung planungsrechtlich weitgehend sichern und andererseits auch eine Neuentwicklung in Anpassung an die städtebauliche Neubestimmung und Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes ermöglichen.

5.2.2 Bereich um den Dorfanger Probstheida

Den Identitätskern des Stadtteils Probstheida stellt der Bereich um den Dorfanger dar. Die Mitte des historischen Dorfangers bildet die zentrale Grünfläche südlich der Russenstraße mit der evangelischen Kirche. Dem Bereich sind im Weiteren die nördlich der Russenstraße und südlich der Grünflächen gelegenen Baugebiete zwischen der Prager Straße und Täschnerstraße zuzuordnen.

5.2.2.1 Eingangsbereich Dorfanger/Prager Straße

Der Übergangsbereich von der Prager Straße über die Russenstraße in den Bereich des Dorfangers ist in der Vergangenheit durch die Ansiedlung von zwei größeren, maßstabssprengenden Betrieben empfindlich gestört worden:

Die in den 70er Jahren nördlich der Russenstraße auf den hinterliegenden Grundstücken entstandene Stadtbezirksbäckerei, die seit der Wende privatisiert weitergeführt wird, fügt sich mit dem Hauptgebäude von ca. 3.200 m² aufgrund der Größe und Bauform nicht in die vorhandene Gebietsprägung ein. Funktionale Probleme bestehen mit den rund um die Uhr erforderlichen Mehlanlieferungen und der regionalen Auslieferung der Backwaren. Da eine Aufgabe dieser Nutzung nicht absehbar ist, wurde in Abweichung zum Umgriff des Aufstellungsbeschlusses dieser Bereich aus dem Geltungsbereich genommen.

Die flächige Ausdehnung der Hof- und Lagerflächen des seit 1975 betriebenen Baubetriebs Hoch- und Tiefbau GmbH (ehem. VEB Baureparaturen Südost) sprengen ebenfalls die sonst vorhandene kleinteilige Nutzungsstruktur des Dorfangers. Von Seiten des Grundstückseigentümers besteht hier Interesse hinsichtlich einer Nachnutzung des Geländes.

Ziel der Bebauungsplanung für diesen Bereich ist es, die räumlich geschlossene Fassung des Straßenraumes der Prager Straße und damit einen weitgehend lärmgeschützten Blockinnenbereich zu ermöglichen. Im östlichen Anschluss daran soll durch eine Öffnung der Bauweisen die Auflockerung der Gebäudestellungen und durch eine Herabstufung der Gebäudehöhen der gestalterische Übergang zum Dorfanger bewältigt werden. Gleichzeitig wird damit der räumliche Übergang zur neueren Wohnbebauung westlich der Nieritzstraße hergestellt.

5.2.2.2 Kernbereich um den Dorfanger

Der strukturprägende Kernbereich des historischen Dorfangers erstreckt sich beiderseits der zentralen Grünfläche, westlich der Kirche bis zur Täschnerstraße. Gebäudealter, Bauweise, Gebäudestellung, die städtebaulichen Dichtewerte sowie die Nutzungsarten stellen sich allerdings auch hier sehr unterschiedlich dar. Jedoch ist es gerade diese baulich-räumliche und funktionale Mischung, die die städtebaulich markante Prägung um den Dorfanger ausmacht:

Historische Dreiseitenhöfe stehen neben neueren und neuen Wohngebäuden aus der Zeit zwischen 1980 und der Gegenwart. Die überwiegend traufständige Gebäudestellung wechselt sich mit giebelständiger Bauweise ab. Es überwiegen die I- und II-geschossigen Gebäude, III-geschossige Gebäude stellen in der historischen Bebauung die Ausnahme dar. Die städtebaulichen Dichtewerte schwanken zwischen einer sehr lockeren Bebauungsdichte mit einer GRZ unter 0,1 bei Grundstücken mit großen Gartenanteilen sowie dichter bebauten Bereichen mit einer GRZ von über 0,5 und einem sehr geringen Anteil an begrünten Grundstücksflächen.

Insgesamt wird der räumliche Eindruck durch sehr differenzierte und kleinteilige Raumbildungen bestimmt, die durch wechselnde Gebäudestellungen ohne einheitliche geometrische Ausrichtung entstehen. Eine Grundausrichtung der Bebauung ist im wesentlichen auf den geschwungenen Verlauf des Angers festzustellen.

Abgesehen von den größeren Betrieben im Übergang zur Prager Straße wird die bauliche Nutzung durch eine Mischung von überwiegend Wohnnutzung, aber auch durch Handwerker und Dienstleistungsfirmen geprägt. Ein Teil der Gebäude ist derzeit ungenutzt und weist augenscheinlich einen hohen Modernisierungsbedarf auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das grundsätzliche Erscheinungsbild des Dorfangers mit seinen vielfältigen Raumbildungen und Gebäudestellungen zu bewahren und verträglich zu ergänzen. Schwerpunkt der baulich-räumlichen Nachentwicklung ist das Gelände der Baufirma. Darüber hinaus bestehen insbesondere für die sehr tiefen Grundstücke auf der Nordseite der Russenstraße Bauanfragen, denen durch die Vorgabe einer geordneten und abgestuften Entwicklung im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und bei Sicherung privater Gartenbereiche Rechnung getragen werden soll. Der städtebauliche Schwerpunkt wird auf die Stützung und Stärkung der Wohnfunktion gelegt, ohne die prägende Nutzungsmischung aufzulösen.

5.2.3 Brachfläche am östlichen Plangebietsrand

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Schweinehaltung (Flurstücke 394, 395), das sich heute als Brachfläche und städtebaulicher Missstand darstellt. Diese Grundstücke sollen in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung in die städtebauliche Entwicklung des Übergangs zwischen Dorfanger und den angrenzenden Grünbereichen bzw. den bestehenden Wohngebieten am Gildemeisterring und an der Trendelenburgstraße einbezogen und als allgemeines Wohngebiet für den Eigenheimbau festgesetzt werden. Im Osten schließen außerhalb des Plangebietes private Gartengrundstücke an. Dabei handelt es sich um größere Parzellen, die zum Teil auch für Tierhaltung genutzt werden. Auch befand sich hier ein kleinerer, inzwischen aufgelassener Friedhof.

5.2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale in die offene Denkmalliste der Stadt Leipzig eingetragen und - soweit es Gebäude betrifft- in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Russenstraße	22 (bisher 53), 24 (Immanuel-Kirche, bisher 58), 26 (alte Schule, bisher 56), 42a und 42b (bisher 49), 46 (bisher 48), 49 (bisher 14; Schutz des gesamten historischen Gebäudebestandes- sog. Sachgesamtheit-), 55 (bisher 16), altes Spritzenhaus östl. der Kirche, Handschwengelpumpen gegenüber Einmündung Augustinerstraße und auf Flurstück 141/ 1 (Pumpenkörper abgebaut- geschützt sind die Brunnenschächte und die Abdeckplatten), Gedenkstein für die Völkerschlacht im Dorfanger gegenüber Haus Nr. 13 (bisher 4)
Täschnerstraße	1, 5
Nieritzstraße	9
Prager Straße	223 (Haupthaus und Nebengebäude) , 231 (einschließlich Gartenpavillon), 233

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht durch das Landesamt für Archäologie Sachsen ausgraben und dokumentieren zu lassen. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (hier: der unteren Denkmalschutzbe-

hörde in Leipzig), wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der künftige Bauträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen einer Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium. In der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Die aktuelle Straßenausbauplanung für die Stadtbahnlinie 15 sieht eine Überplanung des Baudenkmals Prager Straße 231 vor. Das Wohnhaus wurde 1997/98 denkmalgerecht mit erheblichem Aufwand saniert. Die Anregung des Referates Denkmalschutz des RP zur Translozierung dieses Gebäudes wurde im B-Plan insofern berücksichtigt, dass in der Planzeichnung im Baugebiet MI 1 ein Baufenster dafür ausgewiesen wurde (s. auch Kap. 7.2.10 und 12.2.3 der Begründung). Der B-Plan steht insofern einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen.

Die Entscheidung über die Realisierung einer Translozierung ist jedoch auch von der Bereitstellung der dafür erforderlichen erheblichen Finanzmittel abhängig. Da bisher keine Fördermittel für die Translozierung des Gebäudes von angefragten Fördermittelgebern (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Landesdirektion Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) bereitgestellt werden, müsste die Stadt die dafür erforderlichen Mittel komplett allein aufbringen, was ihr im Rahmen der angespannten Haushaltslage aber nicht möglich ist. Infolge der fehlenden Förderung einer Verschiebung und als Voraussetzung zur Umsetzung der Verkehrsbaumaßnahme muss damit das Gebäude abgerissen werden.

Die abschließende Entscheidung darüber ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

5.2.5 Städtebauliche Verflechtung außerhalb des Plangebietes

In Bezug auf die Einbettung des Plangebietes in die weitere Umgebung sind insbesondere die folgenden Bereiche zu nennen:

- Westlich der Prager Straße befinden sich hinter straßenbegleitender Bebauung das Gelände der ehemaligen Dr.-Georg-Sacke-Klinik einschließlich dem ehem. Krankenhausgarten und die Flächen des „Volksparcs Probstheida“. An diese Flächen schließen sich im Weiteren der Südfriedhof (einschließlich der Friedhofsgärtnerei) und weiter südlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Löbnitz/Dölitz“ an.
- Nördlich der Russenstraße zwischen Prager Straße und Augustinerstraße schließen sich uneinheitlich strukturierte Baugrundstücke (u.a. Großbäckerei, Villen, denkmalgeschützte dörfliche Bebauung, Wertstoffhof) an, die infolge unklarer planerischer Perspektive bzw. fehlenden Planungserfordernisses aus dem Geltungsbereich des B-Planes heraus genommen wurden. Weiter nördlich grenzt das LSG „Etzoldschen Sandgrube“, das sich nach Osten hin mit dem Freiraum der Östlichen Rietzschenke verbindet, mit seinen Bestandteilen "Freundschaftspark" und Kleingartensparte „Denkmalsblick“ an das Plangebiet an.
- Im Süden schließen die Grundstücke eines Autohändlers, die Wohngebiete südlich der Strümpellstraße und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98.2 „Ortkern Probstheida“ mit seiner kompakten Nutzungsvielfalt (Wohngebiete, Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“, Altenpflegeheim mit integriertem Discounter innerhalb der festgesetzten Mischgebietsnutzung) an.
- Östlich des Plangebietes schließen sich überwiegend gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die 3-geschossige Wohnanlage an der Trendelenburgstrasse an, weiter östlich liegt das Gelände des Medizinisch-Wissenschaftlichen Zentrums (MWZ) mit der Herzklinik, dem Park-Krankenhaus, der Soteria-Klinik, der Psychiatrischen Klinik und einem Laborgebäude. Eine sukzessive Ergänzung der medizinischen Nutzungen ist langfristig vorgesehen.

Die städtebauliche Lage des Dorfangers ist damit wesentlich durch das funktionale Spannungsverhältnis mit der Hauptverkehrsachse Prager Straße, den Siedlungsentwicklungen des 19. und 20. Jahrhunderts, den Siedlungserweiterungen der vergangenen 15 Jahre und der Entwicklung des MWZ geprägt.

In diesem Kontext hat die städtebauliche und planungsrechtliche Konzeption des B-Plans die prägende Nutzungsmischung im Plangebiet aufzugreifen und planungsrechtlich eine störungsfreie weitere Entwicklung im Gebiet zu sichern. Der Bebauungsplan hat sicherzustellen, dass der Bereich des Dorfangers Probstheida als attraktiver Wohnstandort, ergänzt durch Dienstleistungsangebote und nicht störendes Gewerbe, als identifikationsstiftender Mittelpunkt erhalten bleibt.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Südost und im Ortsteil Probstheida. Die Einwohnerzahl im

Geltungsbereich des B-Planes wird 2007 auf 325 Einwohner geschätzt.¹

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Prägend für das Plangebiet ist der Grünzug des Dorfgangers mit überwiegend wertvollem Baumbestand, u.a. einem Naturdenkmal. Eine weitere öffentliche Grünfläche stellt der "ISKRA-Park", eine durch Baumbestand eingefasste Wiese, zwischen Russenstraße und Strümpellstraße dar. Weiterhin wird das Plangebiet geprägt durch private Gartenbereiche nördlich der Russenstraße und östlich der Augustinerstraße. Große Teile des Plangebietes weisen einen wertvollen Baumbestand, zum Teil auch mit älteren Solitären, auf. Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde der gesamte Baumbestand aufgenommen und bewertet.

Es ist vorgesehen, den stadträumlich wirksamen Baumbestand im Plangebiet weitgehend zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu schützen. Die städtebauliche Neuordnung einzelner Teilbereiche ist jedoch auch mit Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand verbunden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist gut in den Stadtteil Probstheida mit seiner vielseitigen sozialen Infrastruktur integriert.

5.5.1 Schulen

Die 31. Grundschule befindet sich an der Franzosenallee in ca. 800m Entfernung und die Franz-Mehring-Schule in der Gletschersteinstraße ist ca. 1100 m entfernt. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Schulbezirke beider Grundschulen.

Nach der Schließung der Lene-Voigt-Schule in der Höltystraße sind die nächstgelegenen Mittelschulen in der Heinrichstraße in Reudnitz (125. Schule), ca. 3,7 km entfernt, bzw. in Liebertwolkwitz ca. 2,8 km entfernt. Das nächste Gymnasium (Neue Nikolaischule in der Schönbachstraße) liegt in ca. 2,5 km Entfernung. Das ehemalige Gebäude der 31. Schule an der Credner Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, wurde inzwischen saniert und wird als Berufsschule genutzt.

5.5.2 Kindereinrichtungen

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich an der Leuckartstraße ca. 100m südlich des Plangebietes. Weitere Kindertagesstätten sind in der Seidelstraße (ca. 900m) und Russenstraße (ca. 1 km in Richtung Holzhausen) vorhanden. Ferner ist eine Kindereinrichtung für behinderte Kinder im Gebäude der ehemaligen Dr.-Georg-Sacke-Klinik (Humanitasverein) in westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet vorgesehen.

5.5.3 Spiel- und Sportanlagen

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Spielplätze vorhanden:

- im Volkspark Probstheida ca. 100m westlich der Prager Straße
- im Freundschaftspark ca. 300m nördlich des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube“ mit Verbindungen in die angrenzenden Landschaftsräume
- im Grünzug östlich des Gildemeisterrings, ca. 300m südöstlich des Plangebietes
- Bruno-Plache-Stadion zwischen Connewitzer und Dösner Straße in ca. 500 m Entfernung
- Schwimmhalle an der Kolmstraße, ca. 1,7 km entfernt

Zudem ist die Anlage eines Kinderspielbereichs innerhalb des "Iskra"-Parks und damit im Plangebiet möglich.

5.5.4 Jugendfreizeitzentrum

Ein Jugendfreizeitzentrum befindet sich an der Franzosenallee in ca. 700m Entfernung.

5.5.5 Altenpflegeheim

Ein Altenpflegeheim befindet sich an der Prager Straße / Bockstraße ca. 150m südlich des Plangebietes.

¹ Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Stadt Leipzig

Da die Blockabgrenzung der statistischen Gliederung des Amtes für Statistik und Wahlen nicht dem Plangebiet entspricht sind einige Teilzahlen geschätzt worden.

5.5.6 Einkaufs- und Dienstleistungsangebote

Die Nahversorgung ist durch die in der Prager Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ansässigen Läden sowie den an der Ecke Prager Straße / Bockstraße gelegenen Discounter grundsätzlich gesichert. Im Bau- und Gartenfachmarkt an der Chemnitzer Straße wird zudem ein spezielles Warensortiment angeboten.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen werden im ca. 800m entfernten Stadtteil-, zugleich Nahversorgungszentrum an der Franzosenallee und in der ca.100 m östlich des Plangebietes gelegenen Passage Trendelenburgstraße angeboten.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

5.6.1.1 Straßenverkehr

Die Einbindung des Plangebietes in das innerstädtische und regionale Hauptverkehrsstraßennetz ist durch die Prager Straße gesichert. Die Prager Straße tangiert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und stellt aufgrund der Verkehrsbelastungen und des unzureichenden Ausbauzustands eine massive städtebauliche Barriere dar. Zur Sicherung der Verkehrsfunktion als Hauptverbindungsstraße zwischen dem Autobahnanschluss der A 38 bei Liebertwolkwitz und dem Stadtzentrum ist daher der vierspurige Ausbau der Straße ab 2009 vorgesehen. Zur Beschleunigung des Straßenbahnverkehrs ist im Ergebnis einer Variantenprüfung zur Trassenführung durch das Verkehrs- und Tiefbauamt die Anlage eines separaten Gleiskörpers geplant, so dass dafür im Rahmen der Planung - einschließlich Grünstreifen, Rad- und Gehwegen - eine Straßenbreite von ca. 35 m zu berücksichtigen ist. Aufgabe des B-Plans ist es, die für den Ausbau erforderliche Flächensicherung sowie geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die weitere städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu regeln.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit der Russen-, Nieritz-, Augustiner-, Täschner- und Strümpellstraße und deren verkehrlicher Anbindung an die Prager Straße gesichert. Eine Neugestaltung des Straßenraums und eine Verbesserung des Straßenzustandes ist in der Russen-, Nieritz-, Täschner- und Augustinerstraße erforderlich und beabsichtigt. Die vergleichsweise schmale Augustiner Straße ist im Einmündungsbereich zur Russenstraße infolge der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung durch eine räumliche Verengung geprägt. Insbesondere bei Kapazitätsengpässen und Umleitungen auf der Prager Straße ist eine verkehrliche Mehrbelastung der Augustinerstraße und Nieritzstraße und damit des Dorfangerbereichs festzustellen.

Eigenständige Radwege sind derzeit im Plangebiet auf der westlichen Straßenseite der Prager Straße und das Plangebiet tangierend entlang der ausgebauten Bock- und Strümpellstraße vorhanden. Im Rahmen des Straßenausbaus der Prager Straße sind beiderseits Radwege vorgesehen. Eine Radspur ist ebenfalls in der Augustiner Straße vorgesehen.

5.6.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV ist im Plangebiet insgesamt als gut, entlang der Prager Straße sogar als sehr gut zu bewerten. Von allen Punkten innerhalb des Geltungsbereiches sind die ÖPNV-Haltestellen in einer Entfernung von weniger als 300 m zu erreichen.

Während die Straßenbahn die Verbindung zum Stadtzentrum und nach Meusdorf herstellt, erschließen die Buslinien, ausgehend von der Endhaltestelle Probstheida, das südliche bis nordöstliche Stadtrandgebiet und weitere Umland. Mit der Schaffung eines eigenständigen Gleiskörpers für die Straßenbahn und der Neugestaltung der Haltestellen im Bereich Russenstraße / Prager Straße, erfolgt eine weitere Verbesserung der Querungs- und Zugangsbedingungen.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Im Hinblick auf den Ausbau der Prager Straße und der Veränderung der Gradienten werden von allen Ver- und Entsorgungsträgern Sanierungs- bzw. Umverlegungsarbeiten durchgeführt werden müssen, die im Rahmen der Straßenausbauplanung detailliert abgestimmt werden.

5.6.2.1 Energieversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich als erschlossen anzusehen. Das vorhandene Niederspannungsnetz kann entsprechend den Erfordernissen und dem Realisierungsfortschritt erweitert werden. Die Kabellage wird im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in den Erschließungsstraßen erfolgen.

Nach Angaben der Stadtwerke Leipzig aus dem Jahr 1994 war zur Stromversorgung des Plangebietes eine Ortsnetztransformatorenstation im Bereich Russenstr./Bockstraße erforderlich. Diese wurde inzwischen realisiert.

Das Plangebiet ist seitens der Stadtwerke Leipzig als Gasvorranggebiet ausgewiesen, eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Über die vorhandenen Leitungen kann ausreichend Gas zur Verfügung gestellt werden. Netzerweiterungen sind entsprechend den im B-Plan dargestellten Entwicklungsabsichten möglich und im Zuge der weiteren medientechnischen Erschließung zu planen.

5.6.2.2 Trinkwasserversorgung

Hinsichtlich der äußeren Trinkwassererschließung ist das Plangebiet des B-Plans 98.1 "Dorfanger Probstheida" zusammen mit dem gesamten Stadtteil Probstheida zu betrachten.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als trinkwasserseitig erschlossen anzusehen. Laut Stellungnahmen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 27.04.2007 und 14.05.2008 sind im Zuge des Straßen- und Gleisbaus im Bereich der Prager Straße notwendig, Netzerweiterungen sind entsprechend den im B-Plan dargestellten Entwicklungsabsichten erforderlich. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung der Baumaßnahme voraussichtlich in den Jahren 2009 bis 2010 erfolgt. Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der KWL zu berücksichtigen.

5.6.2.3 Abwasserentsorgung

Das abwasserseitige Erschließung im Plangebiet ist im Wesentlichen als gesichert anzusehen.

Die vorhandene Bebauung wird im Einzugsbereich der Prager Straße und der Russenstraße im Mischverfahren entsorgt, wobei die vorhandenen Mischwasserleitungen hydraulisch ausgelastet sind. In den ausgewiesenen Planstraßen sind Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Neubebauung kann über die vorhandenen Mischwasserleitungen abgeleitet werden.

Für die zusätzliche Aufnahme von Regenwasser sind die vorhandenen Leitungen jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Das Regenwasser der Neubebauungen muss daher jeweils auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

Die Erschließung von Baugebieten im Trennsystem ist für jedes Gebiet einzeln in der weiteren Planung zu entscheiden und mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abzustimmen.

Bei der Planung der Entsorgungsnetze ist das Technische Regelwerk „Abwasserbeseitigung“ der KWL zu berücksichtigen.

Im Zuge des Straßen- und Gleisbaus im Bereich der Prager Straße werden umfangreiche Leitungsbaumaßnahmen an den Versorgungsleitungen notwendig, Netzerweiterungen sind entsprechend den im B-Plan dargestellten Entwicklungsabsichten erforderlich. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung der Baumaßnahme voraussichtlich in den Jahren 2009 bis 2010 erfolgt.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Planungs- und entscheidungsrelevant für die Entwicklung des Plangebietes ist aus raumordnerischer Sicht zum einen der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP), verbindlich seit 01.01.2004, und zum anderen der seit 01.08.2008 rechtsverbindliche Regionalplan Westsachsen (RPWS).

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur auf.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und unterein-

ander abzuwägen. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind in die bauleitplanerische Entscheidung als Abwägungsmaterial einzustellen.

„Raumordnerisch von Bedeutung ist für die Planung die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig (Ziel 2.3.5) und die den Oberzentren zugeordneten Entwicklungsfunktionen und Handlungsfelder (LEP Ziel 2.3.1. und 2.3.2.) im Freistaat Sachsen.“

Nachfolgende Ziele und Grundsätze des LEP finden im B-Plan Beachtung:

- Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen und -gebiete ist zu begründen. Dies soll durch integrierte Entwicklungskonzepte oder durch entsprechende Teilentwicklungskonzepte erfolgen. (Ziel (Z) 5.1.3)
- Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden. (Z 5.1.4)
- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zu -geführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. (Z 5.1.5)
- Gebiete, die überwiegend zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt werden, sollen von lärmintensiven Verkehrswegen freigehalten werden. (Grundsatz (G) 15.1)

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Die Ziele des Regionalplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan – in der Fassung vom 01.08.2008 - genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung im Oberzentrum bzw. der Stadtregion Leipzig:

G 4.3.1.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden. (bereits im alten Regionalplan als G 4.2.5.1 enthalten)

Z 5.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Z 5.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 5.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

Z 5.1.9 In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig aus dem Jahre 1994 werden die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes wie folgt dargestellt:

- Wohnbaufläche im Bereich der alten Ortslage um den Dorfanger
- allgemeine Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ für die Freiflächen Dorfanger und "Iskra-Park"
- Planzeichen Kirche/Kirchliche Einrichtung im Bereich des Dorfangers eingetragen.

- Fläche für überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge für die Prager Straße als Bestandteil des übergeordneten Straßenhauptnetzes mit Darstellung der Straßenbahnhaltstellen
- Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr quert im nordöstlichen Bereich das Plangebiet.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan kann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr eingehalten werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der B-Plan vor dem geänderten FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wurden im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum FNP-Vorentwurf die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen für den B-Plan Nr. 98.1 unterrichtet.

Da es weder bei den genannten frühzeitigen Beteiligungen und den Umweltprüfungen zum FNP-Verfahren noch bei den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 zum B-Planverfahren Hinweise gab, die zu notwendigen Änderungen der FNP-Darstellungen führen würden, entwickelt sich der B-Plan aus den zukünftigen Darstellungen des FNP.

Vorgesehen ist, die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des B-Planes 98.1 östlich der Prager Straße in einer Tiefe von ca. 20 -35m in Allgemeine Grünfläche sowie im weiteren südlichen Verlauf in gemischte Baufläche zu ändern.

B-Pläne nach § 8 Abs.3 Satz 2 BauGB bedürfen nach §10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, hier der Landesdirektion.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (beschlossen durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes folgendes dar:

- Wohn- und Mischgebiet mit Entwicklung von Lebensräumen in durchgrünten Baugebieten
- Erhaltung dorfspezifischer Biotopmosaiken
- Dorfanger als Parkanlage und Bestandteil des Hauptwegenetzes
- bedeutendes Merkzeichen (Kirche)
- Sicherung und Pflege von kulturlandbestimmenden Dorfkernen
- Alleepflanzung an der Prager Straße

Der Landschaftsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben, die öffentliche Auslegung fand 2008 statt. Die Zielstellungen für das Plangebiet sollen beibehalten werden.

Weitere umweltrelevante Untersuchungen und Gutachten sind im Kap. 7. Umweltbericht als Grundlagen des Bebauungsplanes benannt.

6.1.5 Bebauungspläne

6.1.5.1 B-Plan Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“

Südlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“, der am 15.07.2006 in Kraft getreten ist (Beschluss Nr. RBIV-552/06), unmittelbar an. Die übergreifende konzeptionelle Gemeinsamkeit beider Bebauungspläne liegt in der städtebaulichen und verkehrsplanerischen Entwicklung der Prager Straße.

6.1.5.2 VE-Plan Nr. 115 "Wohnungsbau Russenstraße / Herzklinik"

Östlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von ca. 50m der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 115 „Wohnungsbau Russenstraße / Herzklinik“, der am 08.06.1996 in Kraft getreten ist (Beschluss Nr. 423/95), und mit ca. 440 WE der standortnahen Wohnungsversorgung der Beschäftigten des östlich davon gelegenen Rhön-Klinikums dient.

6.1.5.3 B-Plan Nr. 197 "Curschmannstraße Nord"

Südöstlich des Plangebietes, unmittelbar an die Strümpellstraße angrenzend, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 „Curschmannstraße Nord“, der am 29.07.2006 in Kraft getreten ist (Beschluss Nr. RBIV-661/06), und eine Wohnsiedlung mit überwiegend Einfamilienhäusern umfasst.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet (Beurteilungsgrundlage §§ 34, 35 BauGB)

Mit Ausnahme der planungsrechtlich zum Außenbereich gehörenden und nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flurstücke 394 und 395 am Ostrand des Plangebietes und Teilen der geplanten öffentlichen Grünfläche nordöstlich der Prager Straße (Teile der Flurstücke 123, 124, 125 und 414/10) gehören alle anderen Flurstücke im Geltungsbereich derzeit zum unbeplanten Innenbereich und sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die mögliche bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB umfasst damit auch die Schließung vorhandener Baulücken. Darüber hinaus besteht eine bauliche Entwicklungsnachfrage zur Realisierung von Hinterlandbebauungen auf den oft tiefen Grundstücken im Plangebiet. Insbesondere im Hinblick auf das Einfügen in die Umgebung und eine standortverträgliche Dichteregelung kann hier nur für einen Teil der Bauabsichten der § 34 BauGB als ausreichende Beurteilungsgrundlage angesehen werden.

Zu berücksichtigen sind ferner die beschlossenen bzw. im Beschlussverfahren befindlichen Veränderungssperren für Teile des Plangebietes.

6.2 sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) "Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Stadterneuerung", Fortschreibung 2003, wurden der Geschosswohnungsbestand der Stadt Leipzig vor 1945 im Hinblick auf seine Zukunftsfähigkeit untersucht sowie Ansätze für seine Weiterentwicklung abgeleitet. Im Geltungsbereich des o.g. B-Planes wurde der Bestand in der Ortslage Probstheida als überwiegend konsolidiert mit Potenzial zur Nachverdichtung dargestellt. Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen dieser Aussage.

Im STEP "Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan (TP) Wohnungsbau" wurden die in den Flächennutzungsplänen (einschließlich Eingemeindungen) der Stadt dargestellten Wohnbauflächenpotentiale ermittelt und in Hinblick auf die einzelnen Standorteigenschaften nach Kriterien der materiellen und sozialen Infrastruktur bewertet. Für die als besonders gut geeigneten Standorte wurde eine Entwicklungsempfehlung ausgesprochen.

Innerhalb des Plangebietes wurde der Bereich östlich des Dorfangers im TP Wohnungsbau (Fläche 403) entsprechend seiner guten Infrastrukturvoraussetzungen als "Fläche mit Entwicklungspriorität" eingestuft. Die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau von Eigenheimen im Zeithorizont bis 2010 hat damit stadtentwicklungsplanerische Priorität. Die Festsetzungen des B-Planes für die Baugebiete WA 6/ WA 7 entsprechen dieser Zielstellung.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Verkehr und Öffentlicher Raum“

Im STEP "Verkehr und Öffentlicher Raum" ist die Prager Straße als wichtige Staatsstraße (S38) dargestellt, die im Zuge des Autobahnanschlusses an die A 38 südlich von Liebertwolkwitz noch an Bedeutung gewonnen hat. Der Ausbau der Prager Straße im Plangebiet ist im Zusammenhang mit der Straßenbahnplanung (Ausbau zur Stadtbahnlinie) vorgesehen. Mit einer wesentlichen Änderung der Verkehrsbelastung der Prager Straße ist im Plangebiet bis 2015 nicht zu rechnen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128 /99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multi-funktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 45 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuches und der aktuellen Rechtssprechung war es erforderlich die Beschlusspunkte 2.2 und 2.3 zum STEP „Zentren“ bereits jetzt im Rahmen seiner Fortschreibung (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) aufzuheben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der

Fortschreibung des STEP Zentren bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen jeweils zu berücksichtigen sind. Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP „Zentren“ aktualisiert und ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche von Probstheida, jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. An der Prager Straße südlich der Franzosenallee befindet sich ein neues Einkaufszentrum mit offener Erschließung um einen Platzraum. Im Ortskern von Probstheida hat sich auch um einen Discoun-ter in einer Neubauimmobilie an der Bockstraße eine Versorgungslage herausgebildet.

Der 1999 beschlossene STEP „Zentren“ weist den zentralen Versorgungsbereich südlich der Franzosenallee als D-Zentrum (Nahversorgungszentrum) aus. Im fortgeschriebenen STEP „Zentren“ wird das D-Zentrum in seiner Versorgungsfunktion bestätigt. Sie ist entsprechend einem D-Zentrum zu sichern. Der fortgeschriebene STEP weist neu an der Bockstraße/Prager Straße eine Nahversorgungslage aus, deren Stärkung wünschenswert ist.

Als Nahversorgungszentrum (Zentrum der Kategorie D) wird im STEP „Zentren“ ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, der dem prägenden öffentlichen Raum des Stadtteils exponiert zugeordnet ist (Marktplatz, zentrale Kreuzung, Hauptachse) und über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung verfügt. Das Einzugsgebiet umfasst i.d.R. den Ortsteil, mitunter aber auch den benachbarten Ortsteil bzw. Teile davon. Das Zentrum ist aus dem Umfeld direkt zu Fuß und aus dem übrigen Einzugsbereich mit dem ÖPNV oder Fahrrad gut erreichbar. Um auch Autofahrerkundschaft an die integrierten Zentrenstandorte zu binden, sind angemessene straßenseitige Erschließung und Stellplatzangebot erforderlich.

Der Einzelhandel im D-Zentrum ist angemessen dimensioniert und geprägt durch ein breites und vielfältiges Lebensmittelangebot sowie am kurz- und mittelfristigen, z.T. auch am langfristigen Bedarf orientierte Nonfood-Sortimente. Hierbei handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen. Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentren-relevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Der Einzelhandel wird ergänzt durch ein vorwiegend stadtteilbezogenes Dienstleistungsangebot aus den Bereichen Finanzen, Post, Freie Berufe, Ladenhandwerk, Gesundheit, Gastgewerbe, Bildung und Freizeit sowie Verwaltungsaußenstelle und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Eine Nahversorgungslage übernimmt als integraler Bestandteil des Zentrumsystems eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Nah- bzw. Grundversorgung im Stadtgebiet. Die Nahversorgungslagen bietet eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten überwiegend für den täglichen Bedarf an integrierten wohnungsnahen Standorten. Auch sie befindet sich in einem Siedlungsschwerpunkt bzw. an der Haupteerschließungsstraße innerhalb ihres Einzugsgebietes und ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Sie ist auf ein zu Fuß erreichbares Einzugsgebiet ausgerichtet. Ihr Warenangebot ist geprägt durch ein breites Lebensmittelsortiment. Es wird ergänzt durch andere wohnortbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote z.B. aus den Bereichen Gesundheit, Gastronomie, Freizeit oder Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, so dass sie einen substanziellen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung leistet. Die Ansiedlung von weiteren großflächigen Einrichtungen mit zentrenrelevanten Angebot wird jedoch nicht angestrebt, da die Nahversorgungslage die Funktionsfähigkeit benachbarter C- und D-Zentren nicht einschränken soll.

Die Nahversorgung mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfes der vorhandenen und perspektivisch neuen Bewohner im B-Plangebiet ist über die Nahversorgungslage Bockstraße und das D-Zentrum Franzosenallee gewährleistet. Im B-Plangebiet selbst können sich darüber hinaus Läden zur ergänzenden Versorgung seiner Bevölkerung ansiedeln.

Andererseits bedarf es im Interesse der Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion des D-Zentrums bzw. der Nahversorgungslage konsequenter Restriktionen gegenüber Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im B-Plangebiet, von denen negative städtebauliche Auswirkungen anzunehmen sind.

Die im Zuge der Fortschreibung des STEP „Zentren“ bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen sind ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Hinweis: In den STEP "Gewerbliche Bauflächen" sind keine das Plangebiet betreffende Aussagen enthalten.

6.2.4 Rahmenplan Probstheida

Anfang 1992 wurden im Rahmen eines interdisziplinären Workshops die Entwicklungsmöglichkeiten des

Stadtteils Probstheida diskutiert und Leitlinien für die Entwicklung des Stadtteils formuliert. Diese Leitlinien fanden Eingang in die 1993 zum Stadtteil Probstheida erarbeitete Rahmenplanung (Planerarbeitung: Ingenieurbüro Obermeyer, München/Leipzig, Stand 1993).

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen der letzten 10 Jahren ist festzustellen, dass im Rahmenplan formulierte Forderungen und räumliche Konzepte heute teilweise überholt und damit die damals entwickelten Zielstellungen nur noch zum Teil tragfähig sind. Nachfolgend werden daher nur die in den Grundzügen nach wie vor relevanten Ansätze der Rahmenplanung genannt:

- Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Struktur
- Entwicklung und bauliche Nachverdichtung der Wohnnutzung im Bereich zwischen Russenstraße im Norden und Nieritz- und Strümpellstraße im Süden sowie nördlich der Russenstraße / östlich der Augustinerstraße.
- Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
- Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und typischer Gebäudeelemente
- Berücksichtigung stadtbildtypischer / siedlungstypischer Elemente bei der Neubebauung.
- Ausbau der überörtlichen Hauptverkehrsachse Prager Straße mit Vorrang für den ÖPNV durch einen eigenen Straßenbahngleiskörper und Ampelvorrangschaltung
- Vermeidung ortsfremden Verkehrs in den Anliegerstraßen
- Ausweisung des gesamten Bereiches östlich der Prager Straße als Tempo-30 Zone
- Berücksichtigung von Stellplätzen im Straßenraum an der Prager Straße
- Verbesserung der Gestalt- und Nutzungsqualität vorhandener öffentlicher Grünanlagen
- Verbesserung des Angebotes an wohnungsnahen Grünflächen
- Neuanlage privater und halböffentlicher Grünanlagen im Rahmen der geplanten Neubaumaßnahmen
- Umgestaltung und Begrünung von Straßen
- Anlegen sicherer Fußwegeverbindungen
- Erhaltung ortsbildprägender Grünstrukturen
- Maßnahmen zum Umweltschutz

6.2.5 Straßenausbauplanung Prager Straße

Für den Ausbau der Prager Straße als südöstliche Hauptein- bzw. -ausfallstraße liegen mit dem Entwurf zum Verkehrsbauvorhaben vom November 2006 die endgültigen Straßenbegrenzungslinien für das Plangebiet vor. Geplant ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.1 ein 4-spuriger Fahrbahnausbau mit eigenständigem Straßenbahngleiskörper in Mittellage, beiderseitigen Fuß- und Radwegen und ebenfalls beiderseits straßenbegleitenden Baumreihen. Die bauliche Realisierung des Straßenausbaus ist ab 2009 vorgesehen.

Der Abschnitt der Prager Straße innerhalb des Plangebietes stellt nur einen Teil der geplanten Ausbaumaßnahme dar, die sich in südlicher Richtung bis zur Franzosenallee erstreckt. Diese Maßnahme unterliegt in ihrer Gesamtheit einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung, erarbeitet vom Büro Grünplanung Leipzig GmbH vom Januar 2006. In einem zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan werden grünordnerische Maßnahmen dargestellt sowie die naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbewertung vorgenommen. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrsbauvorhaben Prager Straße der BHI Ingenieure vom April 2007 und der Bericht über die Luftschadstoffuntersuchung der ökocontrol GmbH vom Dezember 2005 sind Grundlagen der geplanten Straßenbaumaßnahme und sind in wesentlichen Aussagen in den Umweltbericht eingeflossen.

6.2.6 Hausnummernänderung im Bereich der Russenstraße

Im Bereich der Russenstraße wurden im Jahr 2008 die Hausnummern geändert, so dass sowohl im Rechtsplan als auch in den Stellungnahmen zum Planverfahren die alten Hausnummern verwendet wurden. Zur Vermeidung künftiger Verwechslungen und Fehlinterpretation der Planungsinhalte wurden in der Begründung zum B-Plan und in der Abwägung der Stellungnahmen die neuen Hausnummern verwandt, aber zusätzlich die bisherigen in Klammern hinzu gesetzt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.0 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und be-

wertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist ausgehend von der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten. Der Umweltbericht stellt somit eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung entsprechend § 1a BauGB dar.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet den Ausbau der Stadtbahn Linie 15 mit dem entsprechenden Umbau / Ausbau der Prager Straße (S 38), ein Vorhaben, für das nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden musste. Grundlagen für den Umweltbericht stellen daher die vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie von Grünplanung Leipzig (Ausbau der Stadtbahn Linie 15; Januar 2006), die innerhalb des Plangebietes einen Teilbereich östlich der Prager Straße betrachtet, und der landschaftspflegerische Begleitplan von Grünplanung Leipzig (Stand 04/2007) dar.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Städtebauliche und gestalterische Ziele der Planung sind die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Prager Straße mit gesondertem Straßenbahngleiskörper, die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung beiderseits des Dorfangers, von Mischgebieten östlich der Prager Straße sowie die Erhaltung und Entwicklung von gestalterisch und ökologisch wertvollen Grünflächen.

Entsprechend der unterschiedlichen Prägung und Struktur des Plangebietes ergeben sich drei standortspezifisch sehr unterschiedliche Zielstellungen:

- Mit dem Ausbau der Prager Straße ist zugleich eine straßenbegleitende städtebauliche und planungsrechtliche Neuordnung entlang der Ostseite der Prager Straße verbunden.
- Der Dorfanger ist als alter, identitätsstiftender Ortskern sowohl in seinem Bestand zu sichern, als auch einer standortverträglichen Nachverdichtung unter Beachtung der schützens- und erhaltenswerten Grün- und Freiräume zuzuführen.
- Schaffung von Baurecht für neue Wohnbauflächen mit einer Einzel- und Reihenhausbauung auf bisher im Außenbereich liegenden, brachgefallenen Flächen.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Ein wesentlicher umweltrelevanter Inhalt des Planes ist der geplante Ausbau der **Prager Straße**:

Mit dem Bebauungsplan wird der Flächenbedarf für den vorgesehenen vierspurigen Ausbau der Prager Straße mit eingeschlossenem separaten Gleiskörper planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Flächen für die innerstädtische Hauptverkehrsstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Plan festgesetzt.

Die Straßenbahntrasse mit separatem Gleiskörper einschließlich der Haltestellen wird mit Planzeichen 5.2.1 Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90), die Straßenbahntrasse innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit Planzeichen 5.2.2 PlanzV 90 zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine planfeststellungsersetzende Festsetzung.

Auf der Grundlage des Immissionsgutachtens werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt.

Für den Ausbau der Prager Straße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.1 wird eine Fläche von insgesamt ca. 20.500 m² benötigt, davon ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden von ca. 6000 m², die bisher Bauflächen darstellten.

Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan **Mischgebiete** östlich angrenzend an die Prager Straße sowie **Wohngebiete** nördlich und südlich der Russenstraße planungsrechtlich gesichert.

Planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen im Plan und Text zu:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).

- örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Nachrichtliche Übernahmen werden ebenso in Plan und Text berücksichtigt:

- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den geplanten Misch- und Wohngebieten MI 1-3 sowie WA 4 nördlich der Nieritzstraße entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden gegenüber der früheren Nutzung, der Versiegelungsgrad wird aber partiell zunehmen, da eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Prager Straße analog zur westlichen Seite der Prager Straße festgesetzt wird. Die nahezu vollständige Überplanung vorhandener Strukturen im geplanten Wohngebiet WA 1 führt sowohl zu einer Bebauung, als auch einer Entsiegelung bislang teilversiegelter Flächen. In den Baugebieten WA 2,3 und 5 und WA 8-11 findet eine moderate Nachverdichtung der bestehenden Bebauung statt.

Zur Entwicklung der Wohngebiete WA 6 und WA 7 werden auf bisher brachgefallenen Flächen im Außenbereich ca. 1 ha Grund und Boden in Anspruch genommen. Für diese Flächen wird ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Ein Ausgleich erfolgt ebenfalls für die im Außenbereich liegenden Flächen der Verbreiterung der Prager Straße im nordwestlichen Teil des Plangebietes (nördlichster Straßenabschnitt bis Prager Straße 221).

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf (§§ 1 und 2 BNatSchG).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig zu berücksichtigen.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß SächsNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Naturschutzgebiete

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs, so dass Auswirkungen auf Schutzgebiete dieser Art auszuschließen und in diesem Zusammenhang keine Fachgesetze zu beachten sind.

b) Landschaftsschutzgebiete

Das aus DDR-Recht übergeleitete **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Etzoldsche Sandgrube“ grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Gegenwärtig ist ein Verfahren zur Neufestsetzung als LSG "Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf" im Gange, bisher aber noch nicht abgeschlossen.

c) Naturdenkmale

Eine alte Eiche innerhalb der Grünanlage des Dorfangers steht als **Naturdenkmal** unter Schutz.

d) Geschützte Biotope

Nördlich der Strümpellstraße ist ein Obstbaum (Nr. 1035 des Baumkatasters) als höhlenreicher Einzelbaum nach § 26 SächsNatSchG geschützt (Biotopnr. 3220.E).

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

a) Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (beschlossen durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes folgendes dar:

- Wohn- und Mischgebiet mit Entwicklung von Lebensräumen in durchgrünten Baugebieten
- Erhaltung dorfspezifischer Biotopmosaiken
- Dorfanger als Parkanlage und Bestandteil des Hauptwegenetzes
- bedeutendes Merkzeichen (Kirche)
- Sicherung und Pflege von kulturlandbestimmenden Dorfkernen
- Alleepflanzung an der Prager Straße

Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild LB 10 "Alte Dorfkerne / städtisch überprägte, ehemalige Dörfer" sieht die Erhaltung der typischen Bebauungs- und Freiraumelemente wie Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter und Obstgärten vor.

Der Landschaftsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben, die öffentliche Auslegung fand 2008 statt. Die Zielstellungen für das Plangebiet sollen beibehalten werden.

Schutzgutbezogene Ziele für das Bebauungsplangebiet stellen – in Anlehnung an den Landschaftsplan (Textteil, Stand Juni 2001) - insbesondere dar:

Menschen

- Minimierung der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Boden

- Vorrang der Nachnutzung brachliegender Grundstücke (z.B. Industriebrachen) vor Inanspruchnahme neuer Bodenflächen im Außenbereich
- Begrenzung von Versiegelung bei unumgänglicher Inanspruchnahme von Boden und Bevorzugung flächensparender Bauweisen
- Reduzierung des Verkehrsflächenbedarfs durch Entwicklung von Alternativen zum Individualverkehr (Stadtbahnausbau); Ausbau vorhandener Trassen statt Neubau (Prager Straße)

Wasser

- Versickerung von un- bzw. gering belastetem Niederschlagswasser

Klima- und Lufthygiene

Bioklimatische Funktionsfähigkeit:

- Erhalt und Neuschaffung von Vegetationsbeständen mit Bedeutung für die Luftregeneration
- Verbesserung der lufthygienischen Situation durch:
- Erhöhung des Grünanteils in den bebauten Gebieten der Stadt
- Ökologisch orientierte Verkehrspolitik, z.B. Ausbau des ÖPNV (Verringerung des motorisierten Individualverkehrs im städtischen Bereich; hier: Stadtbahnausbau)

Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Pflege und Entwicklungsmaßnahmen:

- Schutz und Entwicklung von Lebensräumen, im Plangebiet insbesondere der gärtnerisch angelegten und „gepflegten Natur“ (hier: Parkanlagen, Gärten, Alleen, Scherrasenflächen, sonstige private Grünflächen)
- Förderung und bei Bedarf Schutz der Vorkommen aller Pflanzen- und Tierarten der Gärten sowie der typisch urban- industriellen Lebensräume im Innenbereich
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung / flächendeckendes Baumkataster); Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes inkl. Obstgehölze bei gleichzeitiger standortgerechter und -typischer Nachpflanzung und Ergänzung
- Erhöhung des Anteils einheimischer Gehölzarten

Erholung und Landschaftsbild

Steuerung der Erholungsflächenentwicklung durch:

- Entkernung und Begrünung im unmittelbaren Wohnumfeld (Vorgarten- und Hofbegrünungen, Fassaden- und Dachbegrünungen u.a.)

Intensivierung der Nutzung von Erholungsflächen durch:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen
- Straßenbaumpflanzungen

Kultur- und Sachgüter:

- Erhalt und Sanierung der vorhandenen typischen Bau- und Freiraumstrukturen
- Anpassung der Neubebauung in Dichte, Art, Größe und Höhe an die Umgebung (angrenzende Siedlungsteile, Berücksichtigung angrenzender Naturräume und topografischer Gegebenheiten)

b) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt Umweltqualitätsziele erarbeitet, die im Juni 1996 vom Stadtrat beschlossen wurden. Die Beschlussvorlage wurde unter dem Titel „Um-

weltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig“ zusammen mit einem Erläuterungsteil Ende 1996 veröffentlicht. Nach Überarbeitung und Aktualisierung wurde im Juni 2003 die aktuelle Fassung der Umweltqualitätsziele und -standards (Teil 1) durch den Stadtrat beschlossen. Wesentliche, das Vorhaben bzw. Plangebiet betreffende Umweltqualitätsziele werden im folgenden wiedergegeben:

- **Immissionsbelastung:**

- **Luft**

- Zielwerte für die maximale Luftbelastung bezogen auf die menschliche Gesundheit (Werte in $\mu\text{g}/\text{m}^3$, nur CO in mg/m^3):

Komponente	Kurzzeitbelastung (0,5 bzw. 1h-Mittelwert)		Jahresbelastung (Jahresmittelwert)	
	2005	2015	2005	2015
<u>Zielwerte für Außenluft:</u>				
Stickstoffdioxid (NO_2)	160	135	40	20
Kohlenmonoxid (CO)	30	15	k.A.	k.A.
Benzol	k.A.	k.A.	5	2,5
Ruß	k.A.	k.A.	1,5	0,8
Staub (Partikel PM_{10})		k.A.	20	< 20

- Verkehrsvermeidung:

Ziel: Die Stadt wirkt daraufhin, dass alle notwendigen Weg in der Stadt vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden können.

- Verkehrsverlagerung

Ziele: Umweltgerechtere Verkehrsarten werden gegenüber dem individuellen motorisierten Verkehr vorrangig entwickelt. Der ÖPNV muss ohne erhebliche Behinderungen in der Stadt fahren können. Die Reisezeit wird verkürzt.

- **Lärm**

Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung (Beurteilungspegel [dB (A)])

Nutzungsart	Grenzwerte für sofortigen Handlungsbedarf (Tag/Nacht)	Zielwerte für den baulichen Bestand (Tag/Nacht)	Zielwerte für Neuplanungen auf bisher unbebauten Flächen (Tag/Nacht)
Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	72 / 62	64 / 54	60 / 50
Wohngebiete	70 / 60	59 / 49	55 / 45

- **Lokalklima**

Flächennutzung, Versiegelung

Standards: maximale durchschnittliche Versiegelung von zusammenhängenden Stadtgebieten mit gleicher baulicher Nutzung:

Flächennutzungstyp	max. Versiegelung der Bereiche:
Mischgebiete	60%
Wohngebiete (überwiegend Blockrandbebauung)	50%
Wohngebiete (aufgelockerte Bebauung)	40%

Kleinräumige, thermisch induzierte Luftkreisläufe innerhalb der dichten Bebauung

Standards: Ausschöpfen der Möglichkeiten von Blockentkernung und Wohnumfeldbegrünung
Schutz und Vernetzung vorhandener Grünbereiche

- **Erholung**

Erholungsräume im unmittelbaren Wohnumfeld

Standards: Grünfläche pro Einwohner im unmittelbaren Wohnumfeld: Ziel: mind. 10 m^2/EW (Summe für den privaten, halböffentlichen und öffentlichen Raum).

Erholungsräume im weiteren Wohnumfeld

Standards: im Radius von 1 km mind. eine Grünfläche von mind. 2500 m², fußläufige Erreichbarkeit ohne Verkehrsbehinderungen

- **Naturschutz**

Schutz von Pflanzen und Tieren

Ziele: Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten wird gesichert und weitest möglich entwickelt. Dazu zählen nichtheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna und Flora zu erwarten ist.

Standards:

Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen werden in einem repräsentativen Umfang erhalten und entwickelt.

- **Landschaftsschutz**

Städtische Grünflächen

Standards: Aufbau und Erhaltung einer ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen

- **Freiflächenschutz**

Ziele: Die vorhandenen städtischen Grün- und Freiflächen werden weitgehend erhalten.

Die Sicherung und Reaktivierung von brachliegenden, bereits bebauten bzw. versiegelten Wohn- und Gewerbestandorten erhält absoluten Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen.

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein gesonderter Grünordnungsplan (GOP) gemäß § 6 (2) SächsNatSchG erarbeitet. Der GOP bewertet den Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept für das Plangebiet (vgl. Kap. 9.4) und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt. Für die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden grünordnerische Festsetzungen vorgeschlagen. Die wesentlichen Inhalte wurden in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Wesentliche Inhalte des GOP stellen dar:

- Grünordnerische Ziele
- Hinweise zu Bodenschutz und Vegetations-/Baumschutz
- Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen und Grünordnerische Hinweise
- Baumkataster (Bestandserfassung gem. Baumschutzsatzung)
- Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und -Bilanzierung

b) Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zum Verkehrsbauvorhaben Prager Straße

Für den Ausbau der Prager Straße Bauabschnitt 15/3 zwischen Friedhofsgärtnerei und Franzosenallee wurde ein landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) aufgestellt. (Grünplanung Leipzig GmbH, 04/2007). Der LBP erstreckt sich dementsprechend über die Bebauungspläne Nr. 98.1, 98.2 und 241.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 98.1 beläuft sich die Summe der durch den Straßenbau neu zu versiegelnden Flächen auf nahezu 2.200 m², wovon ca. 1.400 m² Abstandsgrünflächen (Grünflächen in Straßennähe), 650 m² Gartenbrachflächen sowie 150 m² Obstgartenbrachflächen betroffen sind. Daneben werden einige bislang teilversiegelte Flächen vollversiegelt.

Im Zuge der Neustrukturierung entlang der Prager Straße werden andererseits ca. 700 m² Flächen im Bereich der im B-Plan Nr. 98.1 festgesetzten Öffentlichen Grünfläche nordöstlich der Prager Straße entsiegelt, da hier vorhandene Gebäude und (teil)versiegelte Hofflächen beseitigt werden.

Eine Kompensation der zu fällenden Bäume erfolgt im LBP durch eine Gesamtbetrachtung der drei in verschiedenen B-Plan-Gebieten befindlichen Teilabschnitte. Insgesamt werden 148 Gehölze gefällt und 133 neu gepflanzt. Bezogen auf das Plangebiet des B-Plans Nr. 98.1 Dorfanger Probstheida stehen 110 Fällungen 70 Neupflanzungen von Straßenbäumen (Pflanzklasse D: Alleebäume, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm) gegenüber. Die durch den LBP festgelegten Pflanzmaßnahmen werden in der Ausführungsplanung zum Ausbau der Prager Straße berücksichtigt. Die Pflanzmaßnahmen werden nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt.

Der LBP geht davon aus, dass sämtliche Eingriffe durch das Verkehrsbauvorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB erfolgen und damit kein Ausgleich erforderlich ist (vgl. LBP, S. 5). Im nordwestlichen Teil des

Plangebietes betrifft der Ausbau der Prager Straße jedoch auf einer Fläche von 485 m² den Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Eingriffe (Neuversiegelung von Flächen) auf Teilen der Flurstücke 414/1 und 207/3 werden in der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Für diesen Anteil der Flächenneuversiegelung erfolgt, wie für die Flächen der WA 6 und WA 7, ein Ausgleich nach § 19 BNatSchG bzw. §§ 8 und 9 SächsNatSchG. Im Zuge der Neustrukturierung entlang der Prager Straße werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (s.u.). Konkret werden ca. 700 m² Gebäude- bzw. Hoffläche entsiegelt und in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt.

c) Eingriffsregelung

Nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 8 und 9 des SächsNatSchG sind

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (**Vermeidung** bzw. **Verminderung**)
- unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (**Ausgleichsmaßnahmen**)
- Beeinträchtigungen ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im gesamten Plangebiet werden schutzgutbezogen im Kapitel 7.2 dargestellt.

Bei den verbleibenden Eingriffen in den Baugebiete MI 1-3 und WA 1-5 und WA 8-11 (Innenbereich nach § 34 BauGB) gilt, dass sie bereits jetzt im Zuge einer Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wären. Für diese Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich. (Eingriffe in den Baumbestand bedürfen allerdings der Genehmigung gemäß Baumschutzsatzung. Dabei werden in der Regel Ersatzpflanzungen festgelegt.)

Eingriffe, die über das bereits zulässige Maß hinaus gehen, werden lediglich im Außenbereich nach § 35 BauGB vorbereitet. Dies trifft auf Teile der Flurstücke 414/1 und 207/3 (Verbreiterung der Prager Straße im nordwestlichen Teil des Plangebietes) und auf die Flurstücke 394 und 395 (Baugebiete WA 6 und WA 7) zu.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert die rechtliche Zulässigkeit der geplanten Eingriffe auf der Grundlage der nachfolgenden verbal-argumentativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die durch eine quantitative Bilanzierung nach dem „Leipziger Modell“ untersetzt wird.

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz für den Teilabschnitt der Verbreiterung der Prager Straße im Außenbereich

(Vgl. zum folgenden die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Modell auf Seite 28)

Die Prager Straße verläuft von Nordwest nach Südost entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Ein kleiner Teil der im B-Plan Nr. 98.1 festgesetzten Straßenfläche im Nordwesten des Plangebietes (im Bereich der Flurstücke 414/1 und 207/3) liegt im Außenbereich. Die Fläche ist derzeit durch straßenbegleitende Heckenpflanzungen, Rasenflächen und einer Reihe junger Gehölze entlang der Straße geprägt. Der vorhandene große Einzelbaum wird über die Baumschutzsatzung ersetzt (vgl. LBP).

Der geplante Straßenausbau erfordert die Versiegelung dieser Flächen. Damit ist der vollständige Verlust der vorhandenen Vegetation verbunden.

Ein Ausgleich kann hier nur auf einer anderen Fläche erreicht werden. Hierfür werden die derzeit gebäudebestandenen und (teil)versiegelten Bereiche der nördlich an das Baugebiet MI 1 angrenzenden geplanten Öffentlichen Grünfläche herangezogen.

Flora und Fauna:

Der Verlust der vorhandenen straßenbegleitenden Heckenpflanzungen sowie der randlichen Parkgrünflächen (Rasen mit jungen Einzelgehölzen) ist aufgrund der mit der Straßenverbreiterung erforderlichen Versiegelung unvermeidbar. Der resultierende Gesamtverlust an Vegetationsflächen beträgt ca. 485 m² und kann nicht weiter minimiert werden.

Im Bereich der geplanten Öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes östlich der Prager Straße werden Gebäude sowie weitere (teil)versiegelte Flächen in einer Gesamtflächengröße von ca. 700 m² abgerissen und entsiegelt. Hier entsteht eine neue Grünfläche.

Für den Verlust der in zu fällenden Bäumen am Rand der Prager Straße festgestellten 4 Höhlen (10/2007 unbesetzt) werden 4 Nisthöhlen an geeigneten Stellen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche nördlich des MI 1 angebracht. (textliche Festsetzung 1.4.3: Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche nördlich des MI 1 sind an geeigneten Stellen 4 Nisthöhlen anzubringen.)

Damit wird eine vollständige Kompensation des Verlustes von Hecken und Rasenflächen mit Gehölzen erreicht.

Boden:

Es werden 485 m² anthropogen überformte und vorbelastete Böden im Nahbereich der vielbefahrenen Prager Straße versiegelt. Die Eingriffsflächen sind unversiegelt. Die Neuversiegelung von Böden kann nicht minimiert werden.

Durch die Entsiegelung von insgesamt 700 m² bislang größtenteils mit Gebäuden bestandenen bzw. (teil)versiegelten Flächen innerhalb der geplanten Öffentlichen Grünfläche wird die Neuversiegelung vollständig ausgeglichen.

Wasser:

Vgl. Boden: Die Neuversiegelung und die damit einhergehende Verringerung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate wird vollständig ausgeglichen.

Klima und Luft

Die geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung und Verlust von Gehölzbestand wird durch die Entsiegelung von Flächen und deren Neugestaltung als Bestandteil einer Öffentlichen Grünfläche vollständig ausgeglichen.

Stadt- und Landschaftsbild:

Die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird durch den nur geringfügigen Verlust von Gehölzen im Straßenrandbereich minimiert.

Das derzeit durch den verwahrlosten Zustand der verfallenden Gebäude und Nebenanlagen negative Stadt- bzw. Landschaftsbild im Bereich der geplanten Öffentlichen Grünfläche wird durch den Abriss der Gebäude, die Entsiegelung und Neugestaltung als Grünfläche erheblich aufgewertet.

Insgesamt werden die Eingriffe, in dem im Außenbereich liegenden Teilabschnitt der Verbreiterung der Prager Straße, durch die Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb der geplanten Öffentlichen Grünfläche vollständig ausgeglichen.

Für die geplanten Baugebiete WA 6 und 7 im Außenbereich erfolgt eine eingehende verbal-argumentative, qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung bzw. zum Ausgleich.

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz für die Teilgebiete WA 6 und 7

(Vgl. zum folgenden die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach dem Leipziger Modell auf Seite 26)

Die Teilgebiete WA 6 und 7 umfassen das Gelände der ehemaligen Schweinehaltung. Der nördliche Teil (Flurstück 395) wird durch den ehemaligen Schweinestall, versiegelte Flächen mit Aufschüttungen und eine weit fortgeschrittene Gehölzsukzession geprägt. Im südlichen Teil (Flurstücke 394) dominieren versiegelte Flächen und Ruderalfluren.

Die geplante Wohnbebauung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und beseitigt einen städtebaulichen Missstand. Die Planung erfordert die Beräumung der Grundstücke einschließlich der Entsiegelung und dem Aufbringen von Oberboden für die zukünftigen Hausgärten. Damit ist der weitgehende Verlust der vorhandenen Vegetation verbunden. Der Erhalt von Bäumen wird voraussichtlich nur in den Randbereichen möglich sein.

Flora und Fauna:

Der Verlust der vorhandenen, aus Sukzessionsentwicklung entstandenen Vegetation ist aufgrund der erforderlichen großflächigen Beräumung und der völligen Neugestaltung des Gebietes bis auf Randbereiche unvermeidbar. Der resultierende Gesamtverlust an Vegetationsflächen wird durch die Beschränkung der Versiegelung auf maximal 40 % der Flächen (GRZ 0,28 mit entsprechend festgesetzter Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO bis max. GRZ 0,4) minimiert. Anstelle der Sukzessionsflächen entstehen im Gebiet strukturreiche Hausgärten.

In den Baugebieten WA 6 und 7 sind mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenauswahlliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen bzw. zu erhalten. Im Baugebiet WA 6 ist an der westlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter, 500 m² Fläche umfassender dichter Gehölzstreifen (vgl. F 1) anzupflanzen.

Mit diesen Festsetzungen wird eine vollständige Kompensation des Verlustes von Gehölzen und eine

hohe Teilkompensation des Verlustes von Ruderalfluren erreicht.

Boden

Es werden bereits anthropogen stark überformte Böden versiegelt. Der bestehende Versiegelungsgrad ist mit mehr als 15 % bereits relativ hoch und wird für die Planung über die GRZ von 0,28 (mit Überschreitung max. GRZ 0,4) beschränkt, die Neuversiegelung von Böden wird damit weitgehend minimiert.

Wasser:

Die Neuversiegelung und die damit einhergehende Verringerung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate wird weitgehend minimiert.

Klima und Luft

Die geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung und Verlust von Bäumen und Ruderalfluren wird durch die o.g. Beschränkung der Versiegelung sowie die Anordnung der Baufelder in praktisch nicht baumbestanden Bereichen minimiert.

Die geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Verlust von Gehölzen und Ruderalfluren wird durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (s.o.) weitgehend ausgeglichen.

Stadt- und Landschaftsbild:

Die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird durch den nur geringfügigen Verlust von Gehölzen im Bereich der Baufelder und durch die Festsetzungen zur GRZ (0,28 bzw. mit Überschreitung 0,4) bei Beschränkung auf maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie maximale Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Hauseinheit minimiert.

Das derzeit durch den verwahrlosten Zustand der Brachfläche negative Stadt- bzw. Landschaftsbild wird durch die Neugestaltung des Baugebietes und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (s.o.) erheblich aufgewertet.

Ein abgestufter, landschaftsgerechter Übergang zu den östlich angrenzenden Grünbereichen ist mit den o.g. Festsetzungen gewährleistet.

Insgesamt werden die Eingriffe im Bereich der Baugebiete WA6 und WA 7, die derzeit eine heterogene Brachfläche mit Ruderalfluren, z.T. Gehölzsukzession auf Aufschüttungsböden darstellen, durch die genannten Festsetzungen weitgehend minimiert und unvermeidliche Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation des erfolgreichen Eingriffes ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes gewährleistet

Damit verbleiben keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen.

VORHABEN		B-Plan 98.1 Dorfanger Probstheida: WA 6/7								Bilanz vom: 26.03.07		Bemerkungen	
Bestand	Fläche	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna		Landschaftsbild		Gesamt-wert	
Biotoptyp/Nutzungstyp	in m²	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	gew. Wertzahl	gew. WZ/m²
Gebäude	710	0	0	0	0	0	0	4	2.840	10	7.100	2.485,00	3,50
Vollversiegelt, Betonplatten	1.560	0	0	5	7.800	15	23.400	4	6.240	10	15.600	8.580,00	5,50
Betonplatten mit Sukzession: Asphalt- und Betonplatten, aufgebrochen/ mit breiten Ritzen, mit Sukzessionsvegetation, z.T. bereits Baumaufwuchs	1.180	15	17.700	30	35.400	35	41.300	18	21.240	10	11.800	22.715,00	19,25
Trockene Staudenflur auf Aufschüttungsmaterial: Ruderalflur (trockene Staudenflur) auf Aufschüttungsmaterial, über Deponie/ Alt-ablagerung	3.740	15	56.100	40	149.600	70	261.800	27	100.980	10	37.400	105.655,00	28,25
Aufschüttungen mit Sukzession: Erd- und sonstige Materialaufschüttung mit Sukzessionsvegetation, großteils bereits Baumaufwuchs	1.390	30	41.700	55	76.450	80	111.200	40	55.600	10	13.900	54.905,00	39,50
sonstige Brachflächen mit Ruderalvegetation	1.110	40	44.400	45	49.950	70	77.700	35	38.850	10	11.100	40.515,00	36,50
Sonstige Brachflächen mit Gehölzvegetation	110	40	4.400	55	6.050	80	8.800	40	4.400	10	1.100	4.510,00	41,00
Summe	9.800											239.365,00	24,43
Wertzahl Schutzgut			164.300,00		325.250,00		524.200,00		230.150,00		98.000,00		
gewichtete Wertzahl Schutzgut		15%	24.645,00	10%	32.525,00	10%	52.420,00	50%	115.075,00	15%	14.700,00	239.365,00	

Landschaftsbild: Industrie- und Gewerbeflächen mit einer schweren Beeinträchtigung: Verbrachung und Vewahrlosung

Flora/Fauna: Mittelwert aus 1. Rekultivierten Deponien mit artenreichem Gehölzaufwuchs (40), 2. völlig/stark versiegelten Flächen (4) und 3. befestigten/begrünt Flächen (9); Alternativberechnung: zu 40% Rekultivierte Deponien mit artenreichem Gehölzaufwuchs (40) und zu 60% völlig/stark versiegelten Flächen (4)

Flora/Fauna: Mittelwert aus ausdauernden Ruderalfluren meist trockener Standorte (46) und teilversiegelten Flächen/wasserdurchlässige Befestigungen (8)

Flora/Fauna: Rekultivierte Deponien mit artenreichem Gehölzaufwuchs

Flora/Fauna: ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte (50); Abschlag 30% aufgrund Verdichtungen, Trampelpfade (dadurch vegetationslose Stellen), Materialablagerungen u.ä. innerhalb dieser Flächen

Flora/Fauna: Rekultivierte Deponien mit artenreichem Gehölzaufwuchs

Planung neu	Fläche	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna		Landschafts- bild		Gesamt- wert	
Biotoptyp/Nutzungstyp	in m²	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	gew. Wert- zahl	gew. WZ/m²
Verkehrsflächen (vollversiegelt)	1.100	0	0	0	0	0	0	4	4.400	40	44.000	8.800,00	8,00
Gebäude (vollversiegelt; GRZ = 0,28 von 8700 m²)	2.436	0	0	0	0	0	0	4	9.744	40	97.440	19.488,00	8,00
Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten (Überschreitung der GRZ bis 0, 4, d.h 12 % von 8700 m²)	1.044	0	0	0	0	0	0	4	4.176	40	41.760	8.352,00	8,00
Randgrünstreifen (Hecke/Gehölzstreifen)	500	45	22.500	55	27.500	80	40.000	35	17.500	40	20.000	21.875,00	43,75
struktureiche Hausgärten (übrige Grundstücksflächen = 60% von 8.700m² - 500 m² Hecke)	4.720	45	212.400	55	259.600	80	377.600	26	122.720	40	188.800	185.260,00	39,25
Summe	9.800											243.775,00	24,88
Wertzahl Schutzgut			234.900,00		287.100,00		417.600,00		158.540,00		392000,00		
gewichtete Wertzahl Schutz- gut		15%	35.235,00	10%	28.710,00	10%	41.760,00	50%	79.270,00	15%	58800,00	243.775,00	
Differenz: Planung - Bestand													
absolut	0		10.590,00		-3.815,00		-10.660,00		-35.805,00		44.100,00	4.410,00	
in %			42,97%		-11,73%		-20,34%		-31,11%		300,00%	1,84%	

Landschaftsbild: Siedlungsgebiete der Einfami-
lien- und Reihenhäuser, 1 geringe Beeinträch-
tigung: hoher Versiegelungsgrad (>50%)

Flora/Fauna: Hecken/Gebüschpflanzungen
heimisch, standortgerecht

Flora/Fauna: Neuanlage struktureicher Haus-
gärten (vgl. textl. Festsetzungen)

Eingriffsbilanz des Bebauungsplan 98.1 Dorfanger Probstheida anhand des Leipziger Bewertungsmodells (Stand: 2002)

VORHABEN		B-Plan 98.1 Dorfanger Probstheida: NW-Prager Str. - Eingriffsfläche -								Bilanz vom:		20.09.07		Bemerkungen
Bestand	Fläche	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna		Landschafts- bild		Gesamtwert		
Biotoptyp/Nutzungstyp	in m²	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	gew. Wert- zahl	gew. WZ/m²	
Heckenpflanzungen (straßen- begleitend)	200	50	10.000	55	11.000	80	16.000	26	5.200	40	8.000	8.000,00		
Parkanlage (ohne Großbaum- bestand (neu))	285	50	14.250	55	15.675	70	19.950	21	5.985	40	11.400	10.402,50	36,50	
Summe	485											18.402,50	37,94	
Wertzahl Schutzgut			24.250,00		26.675,00		35.950,00		11.185,00		19.400,00			
gewichtete Wertzahl Schutz- gut		15%	3.637,50	10%	2.667,50	10%	3.595,00	50%	5.592,50	15%	2.910,00	18.402,50		
Planung	Fläche	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna		Landschafts- bild		Gesamt-wert		
Biotoptyp/Nutzungstyp	in m²	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	gew. Wert- zahl	gew. WZ/m²	
Verkehrsflächen (vollver- siegelt)	485	0	0	0	0	0	0	4	1.940	5	2.425	1.333,75	2,75	
Summe	485											1.333,75	2,75	
Wertzahl Schutzgut			0,00		0,00		0,00		1.940,00		2425,00			
gewichtete Wertzahl Schutz- gut		15%	0,00	10%	0,00	10%	0,00	50%	970,00	15%	363,75	1.333,75		
Differenz: Planung - Bestand														
absolut	0		-3.637,50		-2.667,50		-3.595,00		-4.622,50		-2.546,25	-17.068,75		
in %			-100,00%		-100,00%		-100,00%		-82,66%		-87,50%	-92,75%		

Ausgleichsbilanz des Bebauungsplan 98.1 Dorfanger Probstheida anhand des Leipziger Bewertungsmodells (Stand: 2002)													
VORHABEN		B-Plan 98.1 Dorfanger Probstheida: Öffentliche Grünfläche - Ausgleichsfläche -								Bilanz vom:		20.09.07	
Bestand	Fläche	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna		Landschafts- bild		Gesamt- wert	
Biotoptyp/Nutzungstyp	in m²	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	gew. Wert- zahl	gew. WZ/m²
völlig und stark versiegelte Flächen (Gebäude)	495	0	0	0	0	0	0	4	1.980	5	2.475	1.361,25	2,75
befestigte und begrünzte Flächen, z.T. mit Ruderalbewuchs bis hin zu Gehölzen (inkl. dachlose Ruine mit Bewuchs)	205	15	3.075	30	6.150	35	7.175	13	2.665	5	1.025	3.280,00	
Summe	700											4.641,25	6,63
Wertzahl Schutzgut			3.075,00		6.150,00		7.175,00		4.645,00		3.500,00		
gewichtete Wertzahl Schutzgut		15%	461,25	10%	615,00	10%	717,50	50%	2.322,50	15%	525,00	4.641,25	
Planung	Fläche	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna		Landschafts- bild		Gesamt- wert	
Biotoptyp/Nutzungstyp	in m²	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	Pkt.	Wertzahl	gew. Wert- zahl	gew. WZ/m²
Parkanlage (ohne Großbaumbestand (neu))	700	40	28.000	55	38.500	70	49.000	21	14.700	40	28.000	24.500,00	35,00
Summe	700											24.500,00	35,00
Wertzahl Schutzgut			28.000,00		38.500,00		49.000,00		14.700,00		28000,00		
gewichtete Wertzahl Schutzgut		15%	4.200,00	10%	3.850,00	10%	4.900,00	50%	7.350,00	15%	4200,00	24.500,00	
Differenz: Planung - Bestand													
absolut	0		3.738,75		3.235,00		4.182,50		5.027,50		3.675,00	19.858,75	
in %			810,57%		526,02%		582,93%		216,47%		700,00%	427,88%	

Landschaftsbild: städtisch überprägte, ehemalige Dörfer mit > 3 schweren Beeinträchtigungen

für die Flora/Fauna erscheint hier nur eine Interpolation möglich: befestigte und begrünzte Flächen (9)/Gehölzaufkommen (17)

Landschaftsbild: Parkanlagen mit einer schweren Beeinträchtigung: stark befahrene Straßen

d) Luftschadstoffuntersuchungen

Im Auftrag der Stadt Leipzig (ehem. Amt für Verkehrsplanung, heute Verkehrs- und Tiefbauamt) wurde ein „Bericht über Luftschadstoffuntersuchungen für die Prager Straße in Leipzig-Probstheida“ erstellt (öko-control GmbH 12/2005). Auftragsgegenstand war die Luftschadstoffuntersuchung zum Verkehrsbauvorhaben „Prager Straße zwischen Friedhofsgärtnerei und Franzosenallee“.

Die Berechnungen legen Prognosezahlen für das Jahr 2015 zugrunde (Kfz-Belegung der Prager Straße von mehr als 30.000 Kfz/24 h), die die Realisierung der A 38 bereits einbeziehen.

Zur Ermittlung der Vorbelastung im Untersuchungsgebiet wurden die Daten der Luftschadstoffbelastung aus den LfUG-Rastermessungen (2004) als reine Vorbelastungswerte ohne Anteil des Straßenverkehrs zugrundegelegt. Daraus ergeben sich für das Untersuchungsgebiet Probstheida des Straßenbauvorhabens „Prager Straße“ folgende Vorbelastungen für die Luftschadstoffe:

Jahresmittelwert Benzol in $\mu\text{g}/\text{m}^3$:	1,0
Jahresmittelwert Ruß in $\mu\text{g}/\text{m}^3$:	5,1
Jahresmittelwert PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$:	21,0
Jahresmittelwert NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$:	18,0

Unter Beachtung der zu erwartenden Zusatzbelastungen für die Luftschadstoffe NO_2 (ca. $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$) und PM_{10} (ca. $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ergeben sich Gesamtbelastungen, die anhand der Immissionsgrenzwerte der EU-Richtlinie 1999/30 und der daraus abgeleiteten 22. BImSchV zu bewerten sind.

Im Ergebnis der Luftschadstoff-Immissionsprognose (Gesamtbelastung im Jahr 2015) werden nach dem Ausbau der Prager Straße mit Stadtbahn Linie 15 – Abschnitt Probstheida in Leipzig - die derzeit geltenden Immissionsrichtwerte für Ruß bzw. Benzol nach deutschem bzw. EU-Recht nach heutigem Kenntnisstand eingehalten.

In Auswertung des Luftschadstoffgutachtens ergibt sich ein Jahresmittelwert der Gesamtbelastung von unter $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} . Der Jahresmittelwert für Schwebstaub PM_{10} der Stufe 1 der EU-Richtlinie 1999/30 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird damit mit voraussichtlich max. $21,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sicher eingehalten.

Unter Heranziehung des Äquivalenzwertes für Sachsen (s. Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig 2005, Kapitel 6.2) kann bei einem Jahresmittelwert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} sicher davon ausgegangen werden, dass auch die zulässige Anzahl von 35 Überschreitungen pro Jahr des Kurzzeitgrenzwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} eingehalten wird.

Die für ab dem Jahr 2010 als geltend vorgesehene Stufe 2 wird wegfallen und hat damit keine Bedeutung mehr. Der 24-Stunden-Mittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird mit $37,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ebenfalls eingehalten

Das in der Luftschadstoff-Immissionsprognose angewandte Berechnungsmodell zeigt für den im B-Plan-gebiet liegenden Straßenabschnitt der Prager Straße (von der Friedhofsgärtnerei bis zur Kreuzung Chemnitzer Straße/Bockstraße) eine spürbare Zusatzbelastung für Stickoxid durch den Straßenverkehr. Der Jahresmittelwert (Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit) der EU-Richtlinie 1999/30 für NO_2 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird jedoch mit $23,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eingehalten, ebenso der 98%-Wert der zurückgezogenen 23. BImSchV. Die Wahrscheinlichkeit, dass der NO_2 -Stundengrenzwert von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten wird, beträgt nur 1,3 %.

Auch der Jahresgrenzwert für den Schutz von Ökosystemen für Schwefeldioxid der EU-Richtlinie 1999/30 bzw. der 22. BImSchV wird sicher eingehalten, ebenso der Jahresmittelwert für Kohlenmonoxid der VDI-RL 2310 und der geltende Mittelwert für 8 h der EU-Richtlinie 2000/69.

Der geplante Schwellenwert für Benzo(a)pyren (BaP) als Leitkomponente für PAH wird ebenfalls eingehalten.

Eine erhebliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit kann damit nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden.

Da die obere und untere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Schwebstaub PM_{10} auf allen untersuchten Straßenabschnitten überschritten wird, leitet sich daraus nach Artikel 2 der EG-Richtlinie RL 1999/30 ab, dass Messungen zur Beurteilung der Luftqualität angewandt werden müssen.

e) Lärmschutzgutachten

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im B-Plangebiet wurde durch das Büro goritzka akustik das Schallgutachten Nr. 2018/05, Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 98.1, Dorfanger Probstheida erarbeitet (August 2006, inkl. Messbericht 2018M/05 (goritzka akustik 2005). Zum Verkehrsbauvorhaben Prager Straße, Bauabschnitt 15/3, wurde eine eigene schalltechnische Untersuchung durchgeführt (BHI-Ingenieure, April 2007) *Ergebnisse siehe Kap. 16*

f) Altlastenuntersuchung

Im Jahre 1994 wurde durch das Ingenieurbüro Geonova eine **Historische Recherche und Erstbewertung** durchgeführt. Die betrachteten Standorte sind im Sächsischen Altlastenkataster aufgeführt und jeweils mit einer Altlastenkennziffer (AKZ) bezeichnet.

Innerhalb des Plangebietes wurden auf Grundstücken mit heute nicht mehr existierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben folgende Altstandorte mit geringer Umweltrelevanz festgestellt:

- Zimmerei / Holzbau Werner Kötnitz, Russenstraße 12 (AKZ: 65321951)
- Saubere Linie Südost GmbH, Russenstraße 45 (AKZ: 65321953)

Zudem wurden für folgende Altlastenverdachtsflächen mit größerer Umweltrelevanz, die bisher nicht oder nur teilweise saniert wurden, folgende Aussagen getroffen:

- a. Ehemalige Trabant-Werkstatt (Autohaus Biermann) - Russenstraße 18 (Flurstück 20)
(AKZ: 65321952)

In der Zeit von 1977 - 1990 wurde auf dem Flurstück 20 an der Russenstraße 18 eine Trabant-Werkstatt betrieben.

Die daraufhin erfolgte **Orientierende Untersuchung** vom 31.08.2004 (Geophysik GGD, Leipzig) ergab, dass über den Direktpfad Boden-Mensch keine akute Gefahr zu besorgen ist, zudem die mögliche Kontaminationsfläche unter 100 m² beträgt und somit auf fortführende Arbeiten im Untersuchungsbereich verzichtet werden kann. (maßgebliches Altlastverdachtrisiko 2,0 – Schutzgut Boden -). Bei Baumaßnahmen ist unter fachlicher Kontrolle der Auffüllkörper auszukoffern und fachgerecht zu entsorgen. In Bezug auf das Grundwasser besteht kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

Das Grundstück wurde teilweise baulich saniert und wird heute als Pension Probstheida genutzt.

- b. Ehemalige Galvanik, Russenstraße 18 (ebenso AKZ: 65321952)

In den Jahren 1953 - 1991 bestand auf dem Gelände ein Galvanisierbetrieb, davor wurde es durch einen Vulkanisierbetrieb genutzt. Im Betriebsprozeß wurden Salzsäure, Ätznatron, Laugen und Zinkbäder benutzt, so dass der Boden auf einer Fläche von ca. 100 m² kontaminiert sein kann. Betroffen von einer Kontamination sind die Schutzgüter Grundwasser, Bodenluft und Boden in einem Umfang von ca. 200 cbm (maßgebliches Altlastverdachtrisiko 2,7 – Schutzgut Boden -).

Die Ergebnisse der historischen Bewertung von 1994 wurden durch die Ergebnisse o. g. orientierenden Untersuchung von 2004 aktualisiert.

- c. Ehemaliger Schweinestall, Russenstraße 45 (AKZ: 65321949)

Das Flurstück 395 der Gemarkung Probstheida wurde in der Zeit von 1953 - 1985 durch die VEAB bzw. verschiedene LPG zur Schweinehaltung mit Güllegruben genutzt. Die Kontaminationsverdachtsfläche umfasst ca. 80 qm, betroffen sind die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Da diese Nutzung fast 20 Jahre zurückliegt, ist kaum mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen. *Die Rück- und Tiefbauarbeiten sind durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.* Für das Material der ehemaligen Güllegruben können erhöhte Entsorgungskosten anfallen. (maßgebliches Altlastverdachtrisiko 2,16 – Schutzgut Grundwasser)

- d. Hoch- und Tiefbau GmbH, ehem. VEB Baureparaturen Südost, Russenstraße 63/64
(AKZ: 65321955)

Für das Grundstück liegt ebenso eine Historische Erkundung der Fa. GEONOVA von 1994 vor. Dementsprechend wird das Grundstück seit 1975 durch eine gewerbliche Nutzung als Büro, Lager und Werkstätten eines Baubetriebes genutzt. Die Kontaminationsverdachtsfläche umfasst ca. 500 qm, das Volumen an belastetem Boden kann ca. 1000 cbm umfassen. (maßgebliches Altlastverdachtrisiko 3,0)

Am 23.3.92 ist ein Freistellungsantrag gestellt worden, der jedoch am 10.1.94 wieder zurückgezogen wurde, da nach Meinung des Geschäftsführers kein Altlastenverdacht besteht. Im Ergebnis der Historischen Erkundung wird jedoch ein Handlungsbedarf einer Orientierenden Bodenuntersuchung in Schwerpunktbereichen abgeleitet, um den Altlastenverdacht auszuräumen. Gemäß dem als mittelmäßig einzuschätzenden Gefährdungsrisiko (R=3,0 – Grundwasser) können diese Untersuchungen auch beim Rückbau von Gebäuden / Bodenversiegelungen bzw. im Rahmen von Erdbaumaßnahmen durchgeführt werden. Dementsprechend sind Rückbau und Tiefbaumaßnahmen durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.

Neben den Altstandorten ist auch 1 Altablagerung mit größerer Umweltrelevanz zu benennen:

e. Ehemalige Sandgrube Strümpellstraße (AKZ: 65320223)

Diese Grube auf dem Flurstück 394 bestand vom Jahr 1879 bis 1911. Bis 1927 wurde der größte Teil der Grube zugeschüttet, bzw. wahrscheinlich erst in den 1960er Jahren zumindest zum Teil mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt. Danach diente das Gelände als Lagerplatz von Bauunternehmen. Die Fläche der Grube umfasste ca. 1000 qm, so dass ca. 4000 m³ kontaminationsverdächtiges Material vorhanden sind. Die pedologischen, hydrologischen und geologischen Bedingungen des Grundstücks ergaben als Handlungsbedarf das Belassen im Altlastkataster, d. h. *bei Erdbauarbeiten ist eine fachtechnische Begleitung und die Dokumentation der Ergebnisse durch ein Ingenieurbüro nötig*. Die ggf. ausgehobenen Materialien müssen entsprechend den abfalltechnischen Bestimmungen entsorgt werden, so dass erhöhte Entsorgungskosten entstehen können.
(maßgebliches Altlastverdachtrisiko 1,85 – Schutzgut Grundwasser)

Die Bewertung wurde entsprechend der Altlastenmethodik des Landes Sachsen mit Hilfe der KONTA-Bewertungsbögen durchgeführt. Das daraus gewonnene Ergebnis ist das "maßgebliche Risiko" in einer Werteskala von 1 - 12. Bei einem maßgeblichen Risikowert < 2 sind, sofern eine Gefährdung anderer Schutzgüter nicht anzunehmen ist, keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Dieses trifft für die ehemalige Sandgrube an der Strümpellstraße zu.

Darüber hinaus geht nach Angaben der Gutachter auch von den anderen Altlastenverdachtsflächen mit einem maßgeblichen Risiko > 2 keine akute Gefahr für die Umwelt aus.

Bei der durchgeführten Untersuchung handelt es sich um eine Gefährdungsabschätzung auf dem Beweiseniveau 1, das heißt, dass eine Gefährdung vermutet wird bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Den Nachweis, ob eine tatsächliche Gefährdung vorliegt, müssen weitere Untersuchungen erbringen. Das untersuchende Ingenieurbüro schlägt im weiteren Verfahren bei Änderung der Nutzungsart oder des Eigentümers orientierende Untersuchungen vor. Bei eventuellen Baugrunduntersuchungen ist der Altlastenverdacht mit zu berücksichtigen.

Beim Abbruch von Gebäuden und beim Bodenaushub ist auf mögliche Kontaminationen zu achten. Gemäß §10 SächsABG sind auftretende altlastrelevante Sachverhalte (nicht unerhebliche Boden- und Bauwerkskontaminationen) der zuständigen Bodenschutzbehörde zu melden. Vor dem Einbau von standort-eigenem Material (gebrochener Bauschutt, Erdmassen) ist dieses gemäß den Bestimmungen der LAGA (2004) zu untersuchen und zu bewerten.

Der Untersuchungsaufwand im Bereich der Altablagerungen sollte sich im wesentlichen auf das Grundwasser konzentrieren. Dazu sollten Sondierungsbohrungen zu Grundwassermessstellen ausgebaut und Wasserproben entnommen werden.

Im Bereich der Altstandorte sollen auf den besonders kontaminationsverdächtigen Flächen Rammkernsondierungen niedergebracht und gewonnene Boden- und Materialproben untersucht werden.

Eine Kennzeichnungspflicht dieser Altlaststandorte besteht im Bebauungsplan nicht.

Hinweis des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Referat „Natürliche Radioaktivität“:

Das Plangebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters für Strahlenschutz, Anhaltspunkte über radioaktive Ablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

g) Datengrundlagen und Fachliteratur

Folgende Datengrundlagen wurden für die Bearbeitung des Umweltberichtes verwendet:

- BHI-Ingenieure (April 2007): Verkehrsbauvorhaben Prager Straße, Bauabschnitt 15/3 zwischen Friedhofsgärtnerei und Franzosenallee: Schalltechnische Untersuchung
- Geonova (1994): Altlastenrecherche Probstheida Stadtteilzentrum (Historische Recherche und Erstbewertung)
- goritzka akustik (August 2006): Schallgutachten Nr. 2018/05, Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 98.1, Dorfanger Probstheida. Inkl. Messbericht 2018M/05 (goritzka akustik 2005)
- Grünplanung Leipzig (Januar 2006): Umweltverträglichkeitsstudie zum Ausbau der Stadtbahn Linie 15)
- Grünplanung Leipzig (April 2007): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Verkehrsbauvorhaben Prager Straße, Bauabschnitt 15/3 zwischen Friedhofsgärtnerei und Franzosenallee: LfUG (Hrsg., 2005): Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig.
- öko-control GmbH (Dezember 2005): Bericht über Luftschadstoffuntersuchungen für die Prager Straße in Leipzig-Probstheida
- ÖKOVAL GmbH (1993/94): Bodenkarte der Stadt Leipzig (1 : 25.000)
- Karte der Bodenwasserverhältnisse im Stadtgebiet Leipzig (1 : 25.000)

- Karte - Ökologische Bewertung der Böden der Stadt Leipzig (1 : 25.000)
- Schnabel, R. (2005/7): Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig
- Schnabel, Dr. R. (Oktober 2007): Einschlag von Gehölzen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 98.1 „Dorfanger Probstheida“. Ergebnis der Untersuchung aus Sicht des Artenschutzes (im Folgenden kurz Artenschutzfachliches Gutachten genannt)
- Stadt Leipzig (2003): Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig
Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Digitales Fachinformationssystem (FIS) Klima/Luft der Stadt Leipzig
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig (2003)
- Umwelt & Baugrund Consult GbR (2001): Baugrundgutachten für das Gebiet Ortskern Probstheida

Für Bewertungen (hier: Pflanzen/Biototypen) wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen:

- Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Für das Plangebiet liegen aktuelle avifaunistische Daten aus dem Jahr 2003 vor (Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2003 (Brutvogelkartierung auf der Basis von Rasterquadraten).

Ein artenschutzfachliches Gutachten (Schnabel, Oktober 2007) wurde für die Bereiche mit Altbäumen und absehbaren Baumfällungen im Bereich des B-Plangebietes (Ausbau der Prager Straße, Baufenster, inkl. der Gartenfläche mit alten Obstbäumen nördlich der Strümpelstraße) zur Feststellung von Höhlen durchgeführt.

Andere tierökologische Untersuchungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Weitergehende Aussagen beschränken sich auf Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebiets.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Avifauna

Das Plangebiet ist Teil eines Rasterquadrates in dem das Vorkommen von Vögeln des Nutzungstyps "lockere Bebauung / Stadtrandzone" dominiert.

Es sind keine Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, keine Arten der Roten Liste für Sachsen (1999) und keine streng geschützten Arten nach BNatSchG vorgefunden worden.

Damit ist die Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel mit Ausnahme häufiger Arten gering.

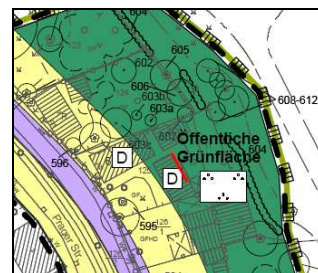
Gebäudebewohnende Arten

Breitflügelfledermaus und andere Fledermäuse könnten im Gebiet vorkommen, genauere lokale Angaben liegen aber nicht vor.

Die o.g. Brutvogelkartierung (2003) fand als gebäudebewohnende Art nur den stadtypischen Mauersegler sowie den Hausrotschwanz vor.

Andere gebäudebewohnende Vogelarten wie Turmfalke oder, wie noch vor 10 Jahren im entsprechenden Rasterquadrat vorgefunden, Schwalben, konnten 2003 nicht festgestellt werden.

Bei Ortsbegehungen im Herbst 2007 wurde östlich der Prager Straße (Nr. 223, Ostwand des denkmalgeschützten Nebengebäudes) eine Lehmwand vorgefunden, die für Solitärbienen geeignete Löcher aufwies (vgl. rote Linie im Planausschnitt). Ein potenzielles Vorkommen von Solitärbienen ist möglich, im Winterhalbjahr aber nicht nachweisbar. Ungeachtet dessen ist die Lehmwand als Lebensstätte gemäß § 25(1) Nr. 3 Sächs-NatSchG geschützt. Die Bedeutung des Gebietes für gebäudebewohnende Arten wird damit insgesamt als gering eingeschätzt. Eine Ausnahme bildet das potenzielle Vorkommen von Solitärbienen.



Lage der Lehmwand (rot)
Grundstück Prager Straße 223

Weitere Tierarten

Kleinsäuger (z.B. Mäuse, Maulwurf), die über die nördlich angrenzenden Grünflächen des LSG „Etzold-

sche Sandgrube" und östlich angrenzende Garten- und Ruderalflächen gute Einwanderungsmöglichkeiten haben, können sich im Gebiet aufhalten. Mit Amphibien ist wegen des Fehlens von Gewässern im Gebiet nicht zu rechnen. Aufgrund der vielfältigen Ausstattung des Gebiets (Gehölzgruppen, unterschiedliche Ruderalfluren) und der Lage am Landschaftsschutzgebiet ist das Gebiet als Lebens- und Nahrungsraum bedeutsam. Es liegen keine Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet vor.

Höhlenbäume

Im Rahmen des artenschutzfachlichen Gutachtens von Schnabel (Oktober 2007) wurden insgesamt nahezu 20 Bäume auf das Vorkommen von Höhlen begutachtet. Dabei konnten in drei Bäumen (Nr. 488, 568 und 600, alle am Westrand des B-Plangebietes nahe der Prager Straße) vgl. Baumkataster im Anhang des GOP) insgesamt 4 Höhlen festgestellt werden. Alle Höhlen waren zum Zeitpunkt der Begehung unbesetzt.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Da im Plangebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützten Arten bekannt sind, ist lediglich das allgemeine Ziel relevant, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und zu entwickeln. Die Lehmwand ist als Lebensstätte für Solitärbiene nach Möglichkeit zu erhalten. Andernfalls ist geeigneter Ersatz zu schaffen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Tierarten den Lebensraum weiterhin besiedeln werden. Bedingt durch zu erwartende, bereits nach § 34 BauGB zulässige Baumaßnahmen ist jedoch auch bei Nichtdurchführung der Planung mit nicht unerheblichen Störungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Eingriffe durch Baumaßnahmen mit Auswirkungen auf den Tierbestand zu erwarten, die insbesondere im Bereich der Prager Straße (Straßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand über das Maß bei Nichtdurchführung der Planung hinaus gehen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche steht dem Erhalt der Lehmwand grundsätzlich nicht entgegen. Gegenwärtig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Abriss der Gebäude der Erhalt der (dann) frei stehenden Lehmwand mit vertretbarem Aufwand unmöglich ist. Für diesen Fall sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Eine erhebliche Abnahme der vorkommenden Tierarten und -individuen ist bei Realisierung des B-Plans aufgrund des Erhalts und der Sicherung wesentlicher wertvoller Grünstrukturen (Dorfanger, "Iskra-Park", großer Teile der privaten Gartenflächen sowie Gehölzbestände) insgesamt aber nicht zu erwarten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Relevant für die Prognose der Auswirkungen der Planung ist der Vergleich zwischen der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis des Vergleiches sind wesentliche Unterschiede zwischen den beiden Szenarien nur im Bereich der Prager Straße (Straßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand festzustellen.

Da ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet nicht bekannt ist und auch mit Ausnahme von Solitärbiene nicht erwartet wird (siehe 7.2.1.1), ist auch mit diesbezüglichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Die Lebensstätte der Solitärbiene soll erhalten oder geeigneter Ersatz geschaffen werden.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“ zu erwarten.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Lokalisierung von Baufenstern und Verkehrsflächen im Bereich des Dorfangers so, dass möglichst wenig Bäume, die ein wichtiges Habitat für Vögel und Insekten darstellen, gefällt werden müssen
- Aufgabe der gewerblichen Nutzung mit Lärmbelastungen im Bereich des Baubetriebes im Westen des Plangebietes
- vor Abriss von baulichen Anlagen wie Gebäuden und Mauern: Untersuchung auf das Vorkommen gebäudebewohnender Arten
- Erhalt und Entwicklung von öffentlichen Grünflächen und Gartenflächen mit Gehölzbestand sowie die Neuanlage von Gehölzstrukturen sind für Tiere von Bedeutung
- Anbringen von 4 Nisthöhlen an geeigneten Stellen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche nördlich des MI 1 (vorgeschlagen wird die Anbringung von Großraumnisthöhlen mit integriertem Katzen- und Marderschutz, die gleichzeitig einen Rückzugs-/Aufenthaltswinkel für Fledermäuse beinhalten)
- Vor dem Abriss des denkmalgeschützten Nebengebäudes der Prager Straße 223 ist der Erhalt der östlichen Lehmwand als Lebensstätte für Solitärbiene zu prüfen. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, ist innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein wirksamer Ersatz (kalkmörtel- oder lehmverfugte Lesesteinmauer in süd- oder ostexponierter Lage) zu schaffen.
- Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden sind diese auf die Anwesenheit von Gebäude und Höhlen bewohnende Arten zu kontrollieren, da innerhalb des B-Plangebietes das Vorkommen von Fledermäusen und geschützten Arten von Vögeln nicht auszuschließen ist. Wird bei der Vorbereitung oder Ausführung von Sanierungsvorhaben und dem Abbruch von Bauwerken festgestellt, dass sich im oder am Gebäude Brut- bzw. Wohnstätten von Fledermäusen oder besonders geschützter Arten von Vögeln befinden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Im September 2002 wurde eine eigene Erfassung der **Biotoptypen** des Plangebietes durchgeführt. Mehrere spätere Begehungen des Plangebietes, zuletzt am 28.02.2007, dienen als Grundlage für die Aktualisierung relevanter Strukturen.

Die erfassten Biotoptypen werden im GOP näher beschrieben und in der Bestandskarte zum GOP dargestellt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Folgende Biotoptypen hoher Bedeutung wurden kartiert (Bewertung in Anlehnung an Kaule 1991):

- Einzelbaum: eine alte, als Naturdenkmal geschützte Eiche im Bereich des Dorfangers

Biotoptypen mittlerer bzw. mittel-hoher Bedeutung:

- Ältere, heimische Einzelbäume (Baumgruppen, Baumreihen)
- Hausgärten und Obstgärten mit älteren heimischen Laub- und Obstbäumen und randlichen Hecken
- Gartenbrachflächen mit z.T. dichtem Gehölzbestand
- Dorfanger mit älterem Baumbestand
- Parkanlage / öffentliche Grünfläche mit Baumbestand

FFH-Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Im brach gefallenen Obstgarten nördlich der Strümpellstraße (Baugebiet WA 5) wurde der Pilz Gelber Stachelbart (*Sarcodontia crocea*) festgestellt (Stellungnahme des Regierungspräsidiums 3.5.2007; Artenschutzfachliches Gutachten 10/2007). Ein Obstbaum (Nr. 1035 des Baumkatasters) ist als höhlenreicher Einzelbaum nach § 26 SächsNatSchG geschützt (Biotopnr. 3220.E).

Eine Kartierung der Flora bzw. einzelner Pflanzenarten (mit Ausnahme der Erfassung innerhalb von Baufenstern liegender und z.T. weiterer Bäume, vgl. Baumkataster im GOP) fand nicht statt.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Abgesehen von dem Naturdenkmal und dem höhlenreichen Obstbaum kommen im Plangebiet keine besonders schützenswerten Biotop- oder Lebensraumtypen vor. Relevant ist daher lediglich das allgemeine Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzenarten zu sichern und zu entwickeln, sowie das Ziel, alle in Leipzig existierenden Biotoptypen in einem repräsentativen Umfang zu er-

halten und zu entwickeln.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bedingt durch zu erwartende, bereits nach § 34 BauGB zulässige Baumaßnahmen ist auch bei Nichtdurchführung der Planung mit einem Verlust von Bäumen und sonstigen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Eingriffe durch Baumaßnahmen mit Auswirkungen auf den Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestand zu erwarten, die insbesondere im Bereich der Prager Straße (Straßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand über das Maß bei Nichtdurchführung der Planung hinaus gehen.

Erhebliche Unterschiede durch Verlust von Biotopen hoher Bedeutung bestehen zwischen Plandurchführung und Nichtdurchführung nicht, da auch bei Durchführung des Bebauungsplans die bedeutenden Grünflächen des Dorfangers mit der Alteiche und des "Iskra-Parkes" erhalten und durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert sowie weitere private Gartenflächen und Gehölzflächen (Erhaltungsfestsetzung) im Bestand gesichert werden.

Im Einzugsbereich des B-Planes 98.1 werden nach Fällung von 110 Straßenbäumen im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Prager Straße 70 Straßenbäume neu gepflanzt. Mit der Neupflanzung von insgesamt 133 Straßenbäumen im Rahmen des Gesamtvorhabens „Ausbau Prager Straße - Bauabschnitt Probstheida“ werden sowohl das äußere Straßenbild als auch das Kronenvolumen als Maßstab der Lebensraumfunktionen wiederhergestellt (s. LBP, S. 37 u. S. 48).

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Im Ergebnis des Vergleiches zwischen der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind wesentliche Unterschiede zwischen den beiden Szenarien nur im Bereich der Prager Straße (Straßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand festzustellen.

Es kommt insgesamt nicht zu erheblichen Verlusten wesentlicher Vegetationsstrukturen im Plangebiet.

Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“ zu erwarten.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung der Inanspruchnahme mittel- bis hochwertiger Biotope:

- weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes, dabei Erhalt und Entwicklung wichtiger Grünstrukturen wie dichter Gehölzflächen, Obstgärten (ältere Hochstammsorten), Hecken und markanter Baumstandorte u.a. durch Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB] Im brachgefallenen Obstgarten Teilgebiet WA 5 sichert der Erhalt der Obstbäume das Vorkommen des Gelben Stachelbartes sowie einen höhlenreicher Einzelbaum gemäß § 26 SächsNatSchG. Bei der Beseitigung von Obstbäumen müssen diese auf Befall mit dem Stachelbart untersucht und ggf. geeignete Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden.
- Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Öffentlichen Grünflächen: Dorfanger und "Iskra-Park" – Festsetzung als Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Verringerung der Inanspruchnahme mittel- bis hochwertiger Biotope:

- Verringerung der Beanspruchung von Gehölzen (ökologisch von Bedeutung in diesem randstädtischen Bereich) durch weitgehende Beschränkung der Baufenster auf Flächen ohne relevanten Gehölzbestand
- Verminderung der Beanspruchung wertvoller Grün- und Gartenbereiche durch Beschränkung der Grundflächenzahl der einzelnen Baugebiete (vgl. Kap. 3 des GOP)

Ausgleich:

- Neuausweisung einer Öffentlichen Grünfläche an der Prager Straße, angrenzend an das Land-

schaftsschutzgebiet

- Neuanpflanzungen von Straßenbäumen entlang der Prager Straße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahme „Prager Straße“ umgesetzt)

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) Nr.25a BauGB]:

- Anpflanzung dichter Gehölzbestände heimischer, standortgerechter Arten zwischen Wohngebieten und einem gewerblich genutzten Areal (F1; Wohngebiete WA5 und WA6/7)
- Schaffung einer abschirmenden Pflanzung aus Gruppen locker angeordneter Bäume und Sträucher heimischer, standortgerechter Arten zwischen unterschiedlichen Wohngebieten bzw. zwischen Wohn- und Mischgebieten (F2; MI2 und WA1-4)
- Gehölzanpflanzungen im Sinne eines "Stadtplatzes" am Knoten Prager Straße / Nieritzstraße (F3)
- Neuanpflanzungen von Bäumen im WA 6/7 (F4)
- angemessene Durchgrünung aller Baugebiete mit Baum- und Gehölzanpflanzungen (F6)
- Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen (F7)
- Festsetzungen zu Vorgärten (F8)

7.2.3 Boden

7.2.3.1. Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung der Böden innerhalb des Stadtgebietes erfolgt in Anlehnung an die Kartierung und Bewertung von Böden im Stadtgebiet von Leipzig durch ÖKOVAL (1993/94) und Schnabel (2005/7).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet dominieren Aufschüttungsböden (Allosole, Regosole), deren Bedeutung insgesamt gering bewertet wird.

Für die Grünfläche des Dorfangers, und die großzügigen Gartenbereiche nördlich der Russenstraße kann in Anlehnung an benachbarte, von ÖKOVAL nur großräumig ausgewiesene Bodentypen das Vorhandensein von naturnahen Pseudogleyen mit z.T. ungestörtem Profilaufbau und damit eine mittlere Bedeutung dieser Böden angenommen werden.

In der **Altlasten**recherche Probstheida Stadtteilzentrum (GEONOVA 1994) wurden 9 Altstandorte mit geringer Umweltrelevanz und 13 Altstandorte sowie 5 Altablagerungen mit höherer Umweltrelevanz indiziert. Nach Angaben der Gutachter geht von allen Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet keine akute Gefahr für die Umwelt aus. Orientierende Untersuchungen werden nach dem Gutachten bei Änderung der Nutzungsart oder Eigentumswechsel erforderlich. (Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Altlastensituation ist dem Kap. 7.1.2.3 e) zu entnehmen.)

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

siehe Kap. 7.1.2.2

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bedingt durch zu erwartende, bereits nach § 34 BauGB zulässige Baumaßnahmen ist auch bei Nichtdurchführung der Planung mit einem Verlust unversiegelter Bodenflächen bzw. mit einer Zunahme der Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Eingriffe insbesondere durch Neuversiegelung von überwiegend vom Menschen stark überprägten Böden zu erwarten, die insbesondere im Bereich der Prager Straße (Straßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand über das Maß bei Nichtdurchführung der Planung hinaus gehen. Für die in den Außenbereichen des B-Planes liegenden neu zu versiegelnden Flächen (WA 6/7 und nordwestlicher Abschnitt Prager Straße) erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich. Insgesamt werden durch den Straßenneubau und die Anlage von WA 6/7 jedoch ca. 0,6 ha Boden neu versiegelt. Dabei handelt es sich vorwiegend um anthropogen vorbelastete Aufschüttungsböden geringer Wertigkeit.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Im Ergebnis des Vergleiches zwischen der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens, und der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind wesentliche Unterschiede zwischen den beiden Szenarien nur im Bereich der Prager Straße (Straßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand festzustellen.

Es kommt insgesamt nicht zu erheblichen Verlusten naturnaher Böden im Plangebiet.

Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung der Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten (vgl. Kap. 3 des GOP)
- Beschränkung der neu anzulegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A) auf die notwendige Mindestbreite

Verringerung der Versiegelung:

- Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise

Ausgleich:

- partielle Entsiegelungen durch Abbruch von Bausubstanz und Flächenbefestigungen im Plangebiet, insbesondere im Bereich der neu anzulegenden Öffentlichen Grünfläche östlich der Prager Straße
- weitere Kompensationsmaßnahmen siehe Pflanzen (damit gleichzeitig Verbesserung der Bodenfunktionen)

Baubegleitung:

- In 7.1.2.3 sind die Altlastenverdachtsflächen benannt, für die im Fall baulicher Maßnahmen mit Bodeneingriffen eine fachgutachterliche Baubegleitung erforderlich ist. Mit erhöhten Entsorgungskosten auf allen Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet ist zu rechnen.

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage des Gutachtens von Umwelt & Baugrund Consult GbR (2001).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Oberflächengewässer kommen im B-Plangebiet nicht vor.

Nach Umwelt & Baugrund Consult GbR (2001) ist der Hauptgrundwasserleiter erst ca. 26 m (23 - 28 m) unter Flur zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Ost nach West. Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters wird mit 10^{-4} m/s angegeben.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser ist festzustellen, dass der oberflächlich anstehende saalekaltzeitliche Geschiebemergel bindig ausgebildet ist und Durchlässigkeitsbeiwerte von 10^{-7} bis 10^{-6} m/s besitzt. Daraus resultiert eine natürliche Abschirmung der Grundwasserleiter gegen schädigende Einwirkungen, die durch den hohen Versiegelungsgrad noch verstärkt wird.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

siehe Kap. 7.1.2.2

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für das Grundwasser.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der Neuversiegelung, die im Bereich der Prager Straße (Stra-

ßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand über das Maß bei Nichtdurchführung der Planung hinaus geht, eine geringfügige Verringerung der Versickerung im Plangebiet zu erwarten. Weitere erhebliche Auswirkungen wie z.B. erhöhter Nähr- oder Schadstoffeintrag ins Grundwasser sind nicht zu erwarten. Wesentliche Unterschiede in der Versickerungsrate sowie der Grundwasserneubildungsrate und in der Qualität des Grundwassers ergeben sich nicht.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der großen Tiefe und des hohen Geschütztheitsgrades des Grundwassers sowie der nur geringfügigen Verringerung der Versickerungsrate nicht zu erwarten.

Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

siehe Kap. 7.2.3.3

- Versickerung von Niederschlagswasser durch wasserdurchlässige Bauweise der Bodenoberflächen von Nebenanlagen.
- möglichst umfassende individuelle Bevorratung von Niederschlagswasser von Dachflächen
- möglichst weitgehende Nutzung von Niederschlagswasser als Gießwasser

7.2.5 Luft

Mit der EU-Rahmenrichtlinie zur Luftqualität (RL 96/62/EG) und den zugehörigen Tochterrichtlinien wurden Luftqualitätsziele - u. a. für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) - zur Vermeidung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt. Die Umsetzung dieser Richtlinien in deutsches Recht erfolgte durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 22. Verordnung zum BImSchG (aktuelle Fassung: 04. Juni 2007).

Seit Anfang Januar 2005 gelten nun folgende Grenzwerte für Feinstaub PM₁₀:

Mittelungszeitraum	Beurteilungswert	
1 Tag	50 µg/m ³	max. 35 Überschreitungen im Kalenderjahr
1 Jahr	40 µg/m ³	

Ab Januar 2010 treten außerdem folgende Grenzwerte für NO₂ in Kraft (für die Jahre davor gibt es zusätzliche Toleranzmargen):

Mittelungszeitraum	Beurteilungswert	
1 Stunde	200 µg/m ³	max. 18 Überschreitungen im Kalenderjahr
1 Jahr	40 µg/m ³	

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität bzw. Luftschadstoffbelastung wurde der Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (LfUG, 2005) sowie der „Bericht über Luftschadstoffuntersuchungen für die Prager Straße in Leipzig-Probstheida“ (öko-control GmbH 12/2005) herangezogen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

.Zur Ermittlung der Vorbelastung im Untersuchungsgebiet (öko-control GmbH 12/2005) wurden die Daten der Luftschadstoffbelastung aus den LfUG-Rastermessungen (2004) als reine Vorbelastungswerte ohne Anteil des Straßenverkehrs zugrundegelegt. Daraus ergeben sich für das Untersuchungsgebiet Probstheida des Straßenbauvorhabens „Prager Straße“ folgende Vorbelastungen für die Luftschadstoffe:

Jahresmittelwert Benzol in µg/m³: 1,0
Jahresmittelwert Ruß in µg/m³: 5,1

Jahresmittelwert PM ₁₀ in µg/m ³ :	21,0
Jahresmittelwert NO ₂ in µg/m ³ :	18,0

Bezüglich verkehrsinduzierter Luftbelastung gehören die Abschnitte der Prager Straße zum Leipziger Hauptstraßennetz, auch im Bereich des Plangebietes ist hier mit einer erhöhten Luftschadstoffbelastung in Bezug auf oben genannte Komponenten zu rechnen.

Im „Verzeichnis der hochbelasteten Straßenabschnitte“ (Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig, 2005; Kap. 15.5 im Anhang) ist der im B-Plan liegende Straßenabschnitt der Prager Straße aber nicht aufgeführt.

Gewerbebedingte Geruchsemissionen können durch die Löwenbäckerei im Zuge der Backvorgänge verursacht werden. Hierzu erfolgten keine Untersuchungen. Da der Stadt aber bislang keine diesbezüglichen Beschwerden z.B. von Anwohnern vorliegen und keine gravierenden Auswirkungen auf das Plangebiet bekannt sind, wird nicht von erheblichen Geruchsbelastungen ausgegangen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

siehe Kap. 7.1.2.2

Weitere Ziele stellen dar:

- zunehmende Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs durch die Bevölkerung,
- Entwicklung und Umsetzung wirkungsvoller Maßnahmen zur Minderung von Schadstoffemissionen im Rahmen des Luftreinhalteplanes der Stadt Leipzig,
- Orientierung der Bevölkerung auf die Umsetzung individueller Vorsorgemaßnahmen.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Luftschadstoffbelastung voraussichtlich nicht erheblich verändern. Aufgrund des B-Plan-unabhängigen Anstiegs der Verkehrsbelegung der Prager Straße mit der Fertigstellung der A 38 im Jahr 2006 wurde die Luftschadstoffbelastung insbesondere in den Nahbereichen der Prager Straße verstärkt.

Konkrete Zahlen liegen dazu nicht vor.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch den Ausbau der Prager Straße kann sich die Verkehrsbelegung weiter erhöhen, jedoch werden sich gegenwärtig zu beobachtende Rückstauerscheinungen in den Spitzenstunden, die erhebliche zusätzliche Emissionen verursachen, voraussichtlich deutlich vermindern. Wesentliche Unterschiede zwischen Plandurchführung und –nichtdurchführung bestehen daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Bei Durchführung der Planung ist eine leichte Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr der Wohngebiete zu erwarten, dagegen werden die Gewerbeemissionen (inkl. Verkehrsemissionen) des Baubetriebes entfallen.

Im Ergebnis der Luftschadstoff-Immissionsprognose für den Bereich Prager Straße (öko-control GmbH 12/2005, vgl. Kap. 7.1.2.3 c) werden im Prognosehorizont 2015 die derzeit geltenden Immissionsrichtwerte für Ruß bzw. Benzol nach deutschem bzw. EU-Recht nach heutigem Kenntnisstand eingehalten.

In Auswertung des Luftschadstoffgutachtens ergibt sich ein Jahresmittelwert der Gesamtbelastung von unter 30 µg/m³ für PM₁₀. Der Jahresmittelwert für Schwebstaub PM₁₀ der Stufe 1 der EU-Richtlinie 1999/30 von 40 µg/m³ wird damit mit voraussichtlich max. 21,2 µg/m³ sicher eingehalten.

Unter Heranziehung des Äquivalenzwertes für Sachsen (s. Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig 2005, Kapitel 6.2) kann bei einem Jahresmittelwert von 30 µg/m³ PM₁₀ sicher davon ausgegangen werden, dass auch die zulässige Anzahl von 35 Überschreitungen pro Jahr des Kurzzeitgrenzwertes von 50 µg/m³ PM₁₀ eingehalten wird.

Die für ab dem Jahr 2010 als geltend vorgesehene Stufe 2 wird wegfallen und hat damit keine Bedeutung mehr. Der 24-Stunden-Mittelwert von 50 µg/m³ wird mit 37,1 µg/m³ ebenfalls eingehalten

Das in der Luftschadstoff-Immissionsprognose angewandte Berechnungsmodell zeigt für den im B-Plangebiet liegenden Straßenabschnitt der Prager Straße (von der Friedhofsgärtnerei bis zur Kreuzung Chemnitzer Straße/Bockstraße) eine spürbare Zusatzbelastung für Stickoxid durch den Straßenverkehr. Der Jahresmittelwert (Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit) der EU-Richtlinie 1999/30 für NO₂ von 40 µg/m³ wird jedoch mit 23,7 µg/m³ eingehalten, ebenso der 98%-Wert der zurückgezogenen 23. BImSchV. Die Wahrscheinlichkeit, dass der NO₂-Stundengrenzwert von 200 µg/m³ überschritten wird, beträgt nur 1,3 %.

Auch der Jahresgrenzwert für den Schutz von Ökosystemen für Schwefeldioxid der EU-Richtlinie 1999/30 bzw. der 22. BImSchV werden sicher eingehalten, ebenso der Jahresmittelwert für Kohlenmonoxid der VDI-RL 2310 und der geltende Mittelwert für 8 h der EU-Richtlinie 2000/69.

Der geplante Schwellenwert für Benzo(a)pyren (BaP) als Leitkomponente für PAH wird ebenfalls eingehalten.

Eine Prognose der Anzahl der Überschreitungen bzgl. des 1-Stunden-Mittelwertes für NO₂ und des 24-Stunden-Mittelwert für PM₁₀ liegt nicht vor.

Eine erhebliche Zunahme der Luftschadstoffbelastung, insbesondere eine wesentliche Überschreitung der Grenzwerte, ist daher bei Plandurchführung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine erhebliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit kann damit nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden.

Da die obere und untere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Schwebstaub PM₁₀ auf allen untersuchten Straßenabschnitten überschritten wird, leitet sich daraus nach Artikel 2 der EG-Richtlinie RL 1999/30 ab, dass Messungen zur Beurteilung der Luftqualität angewandt werden müssen.

Aufgrund der zu erwartenden perspektivischen Entwicklung der Luftbelastung durch Feinstaub PM₁₀ kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund ungünstiger Witterungslagen und erhöhter Verkehrsaufkommen die gesetzlich vorgeschriebenen 24-Stunden-Mittelwerte an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten werden. Die Verkehrsbelastung auf der Prager Straße ist daher regelmäßig zu überwachen. Bei Überschreitung der zulässigen Tagesgrenzwerte ist die Anordnung geeigneter Minderungsmaßnahmen bzw. restriktiver Maßnahmen der Verkehrseinschränkung erforderlich.

Die Löwenbäckerei liegt außerhalb des B-Plangebietes, mit der Realisierung des B-Planes sind keine Veränderungen der heutigen Situation verbunden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach in gleichem Maße wie bei Nichtdurchführung der Planung für die meisten Luftschadstoffe eingehalten werden.

Für Stickstoffdioxid (NO₂) mit dem in den Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig (Stadt Leipzig 2003) für 2015 angesetzten Ziel einer Kurzzeitbelastung (1 h) von 135 µg/m³ und eines Jahresmittelwertes von 20 µg/m³ sowie für PM₁₀ mit dem Ziel eines Jahresmittelwertes von < 20 µg/m³ gilt dies aber nicht. Hier können diese unter den gültigen Grenzwerten liegenden Ziele nicht eingehalten werden. Dies könnte bei Nichtdurchführung der Planung aber ebenfalls zutreffen, ein konkreter Vergleich hierzu liegt nicht vor.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Luftqualität bzw. die Luftschadstoffbelastung sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten, da sich keine wesentlichen Unterschiede zur Nichtdurchführung der Planung ergeben und die vorgegebenen Grenzwerte für Luftschadstoffe nach derzeitigem Kenntnisstand eingehalten werden können.

Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ zu erwarten.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/ Verminderung von Verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen durch

- Überwachung der Verkehrsbelastung der Prager Straße; Durchführung verkehrseinschränkender und anderer geeigneter Maßnahmen bei Überschreitung von Grenzwerten der Luftbelastung
- Verkehrslenkungs- bzw. Verkehrsminderungsmaßnahmen, z.B. Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Dorfanger (Russenstraße), Einschränkung von Abbiegemöglichkeiten von der Prager Straße
- Beschränkung von Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Russenstraße durch Festlegung von Einfahrten für die angrenzenden Grundstücke
- Festsetzung der neuen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung von WA 6 und WA 7 als verkehrsberuhigter Bereich
- Vermeidung/Verringerung gewerblicher Schadstoffbelastungen durch die Festsetzung des heute noch durch einen Baubetrieb genutzten Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet WA1 bzw. Mischgebiet MI2

Vermeidung/Verringerung des Verlustes von filternden Grünbeständen (*siehe Kap. 7.2.2.3*)

Ausgleich: Verbesserung der lokalen Luftqualität durch Gehölzanpflanzungen:
Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB] (*siehe Kap. 7.2.2.3*)

7.2.6 Klima

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung des Klimas wird das Fachinformationssystem (FIS) Klima/Luft des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig herangezogen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Nach der Klimafunktionskarte Klima/Luft der Stadt Leipzig ist das Plangebiet insgesamt als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich (Ü 2) einzustufen. Es handelt sich dabei um einen typischen stadtklimatischen Zustand für bebaute Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Das Plangebiet ist damit als hoch empfindlich gegenüber einer Zunahme klimatischer Belastungssituationen (thermische Belastung) einzustufen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

siehe Kap. 7.1.2.2

7.2.6.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bedingt durch zu erwartende, bereits nach § 34 BauGB zulässige Baumaßnahmen ist auch bei Nichtdurchführung der Planung mit einer Neuversiegelung und dem Verlust klimaausgleichender Grünbestände innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind Eingriffe, insbesondere durch Neuversiegelung und Verlust klimaausgleichender Grünbestände, zu erwarten, die im Bereich der Prager Straße (Straßenausbau) und am östlichen Plangebietsrand über das Maß bei Nichtdurchführung der Planung hinaus gehen.

Bei Durchführung der Planung wird die thermische Belastung im Gebiet damit aufgrund der Zunahme der Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 0,6 ha sowie untergeordnet dem Verlust ausgleichender Vegetationsbestände lokal verstärkt.

Erhebliche Unterschiede in der thermischen Belastung des Gebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand dabei aber nicht zu erwarten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Eine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation bzw. der thermischen Belastung des Gebietes wird bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten.

7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung von – die thermische Belastung erhöhende - Versiegelung durch

- Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Beschränkung der neu anzulegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A) auf die notwendige Mindestbreite
- Begrenzung der Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten (*vgl. Kap. 3 des GOP*)
- Vermeidung der Inanspruchnahme von – thermischen Ausgleich bewirkenden - Gehölz- und sonstigen Vegetationsflächen:
- weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes, dabei Erhalt und Entwicklung von Großgrünstrukturen wie dichter Gehölzflächen, Obstgärten Hecken und Einzelbäumen u.a. durch

- Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]
- vollständige Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Öffentlichen Grünflächen mit älterem Baumbestand – Festsetzung als Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
 - Verringerung der Beanspruchung von Gehölzen durch weitgehende Beschränkung der Baufenster auf Flächen ohne relevanten Gehölzbestand
 - Verminderung der Beanspruchung wertvoller Grün- und Gartenbereiche durch Begrenzung der Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten (*vgl. Kap. 3 des GOP*)

Ausgleich:

- Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzanpflanzungen; Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB] (*siehe Kap. 7.2.2.3*)
- Verbesserung des Lokalklimas durch partielle Entsiegelungen (z.B. im Bereich der neuen öffentlichen Grünfläche östlich der Prager Straße); Abbruch von Bausubstanz und Flächenbefestigungen im Plangebiet

7.2.7 Landschaft

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Die Beschreibung und Bewertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage eigener Ortsbegehungen und Einstufungen in Anlehnung an die Bewertung des Landschaftsbildes gem. Leipziger Modell.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Kennzeichnend für das Plangebiet ist der Dorfanger mit parkartigem Charakter und älterem Baumbestand sowie den umgebenden historisch gewachsenen Siedlungsbereichen mit Hofanlagen, weiteren denkmalgeschützten Gebäuden, gewerblichen Nutzungen, aber auch einem erheblichen Anteil an Neubauten der letzten 10 Jahre.

Die landschaftliche Situation wird durch im Norden und Westen das Plangebiet umschließende Grünbänder bestimmt. So schließen sich Kleingärten und Parkanlagen mit ausgeprägtem Gehölzbestand im Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche Sandgrube" nördlich, Friedhof sowie Parkanlage westlich der Prager Straße westlich des Plangebietes an. Im Osten grenzen Acker- und Gartenflächen bzw. Sukzessionsflächen an den Dorfanger.

Das Plangebiet ist weitgehend dem Landschaftsbildtyp der „Alten Dorfkerne / Städtisch überprägten, ehemaligen Dörfer“ zuzurechnen. Das Stadtbild ist insbesondere im Bereich des Dorfangers mit seiner parkartigen Grünfläche und den umgebenden, zum Teil denkmalgeschützten Hofanlagen hoch empfindlich gegenüber einer Überprägung.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Plangebiet spielt insbesondere die Bewahrung des Charakters des Dorfangers mit der zentralen baumbestandenen Grünfläche und den umgebenden Hofanlagen und Einzelgebäuden eine wesentliche Rolle, daneben die weitgehende Erhaltung und Entwicklung des ortsbildprägenden Großgrünbestands.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Eingriffe in die baumbestandene Grünfläche des Dorfangers zu erwarten, Verluste bzgl. des ortsbildprägenden Großgrünbestands auf den angrenzenden Grundstücken sind aber nicht auszuschließen. Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich das Orts-/ Landschaftsbild infolge der sehr heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur und einzelner vorhandener großflächiger Nutzungen negativ verändert, da hier im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB nur wenige Steuerungsmöglichkeiten bestehen. Als Beispiel sei auf den Bauantrag eines Discounters am Einmündungsbereich Prager Straße / Russenstraße verwiesen, der das Ortsbild am Eingang zum Dorfanger nachhaltig beeinträchtigen würde. Der durch einen Baubetrieb genutzte Bereich und die ruinenbestandene Brachfläche im Osten des Plangebiets würden voraussichtlich weiterhin negativ in Erscheinung treten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Weiterentwicklung des Plangebietes, die einerseits den Charakter des Dorfangers einschließlich des ortsbildprägenden Großgrünbestands bewahren, anderer-

seits neuen baulichen Anforderungen in einem klar definierten Rahmen Raum geben soll. Dem partiell zu erwartenden Verlust von Großgrün auf Baugrundstücken stehen die Erweiterung einer öffentlichen Grünfläche an der Prager Straße, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche Sandgrube", Neuanpflanzungen und die Umgestaltung negativ wirkender Brach- und Lagerflächen gegenüber.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Der Erhalt des Charakters des Dorfangers und des Ortsbildprägenden Grünbestandes kann bei Plandurchführung erzielt werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Insgesamt wird sich das Ortsbild bei Durchführung der Planung verbessern, da der Ortsbildprägende Großgrünbestand weitgehend erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt wird, Neubauten sich in das Ortsbild einfügen werden, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unangepasste Bebauung verhindert wird und negativ wirkende Brach- und Lagerflächen verschwinden werden.

Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten.

7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes durch Verlust von Grünstrukturen:
- weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes, dabei Erhalt und Entwicklung auch gestalterisch wichtiger Grünstrukturen wie dichter Gehölzflächen, Obstgärten (ältere Hochstammsorten), Hecken und markanter Baumstandorte u.a. durch Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]
- Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Öffentlichen Grünflächen: Dorfanger und "Iskra-Park" – Festsetzung als Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
- Verringerung der Beanspruchung von Gehölzen durch weitgehende Beschränkung der Baufenster auf Flächen ohne relevanten Gehölzbestand
- Verminderung der Beanspruchung wertvoller Grün- und Gartenbereiche durch Begrenzung der Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten (vgl. Kap. 3 des GOP)

Ausgleich:

- Neuausweisung einer Öffentlichen Grünfläche an der Prager Straße, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr.25a BauGB]:
- Anpflanzung dichter Gehölzbestände heimischer, standortgerechter Arten zwischen Wohngebieten und einem gewerblich genutzten Areal (F1; Wohngebiete WA5 und WA6/7)
- Schaffung einer abschirmenden Pflanzung aus Gruppen locker angeordneter Bäume und Sträucher heimischer, standortgerechter Arten zwischen unterschiedlichen Wohngebieten bzw. zwischen Wohn- und Mischgebieten (F2; MI2 und WA1-4)
- Gehölzanpflanzungen im Sinne eines "Stadtplatzes" am Knoten Prager Straße / Nieritzstraße (F3)
- Neuanpflanzungen von Bäumen im WA 6/7 (F4)
- Neuanpflanzungen von Straßenbäumen entlang der Prager Straße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (keine Festsetzung, wird im Rahmen der Verkehrsplanung umgesetzt)
- angemessene Durchgrünung aller Baugebiete mit Baum- und Gehölzanpflanzungen (F6)
- Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen (F7)
- Neugestaltung der heute verwahrlosten Brachfläche im Südosten des Plangebietes (WA 6/ 7) sowie der ungegliederten, nicht durchgrüneten Lagerflächen des Baubetriebes (WA1 / MI2) und kleinerer Brachflächen
- Festsetzungen zu Vorgärten (F8)

7.2.8 Biologische Vielfalt

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde auf der Grundlage der Rasterbrutvogelkartierung und der Stadt-

biotopkartierung eine Untersuchung zur Biologischen Vielfalt erstellt (agl 2005).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Entsprechend der Untersuchung zur Biologischen Vielfalt (agl 2005) weist das Plangebiet eine relative kleinteilige Struktur von Biotoptypen auf, wobei allerdings das Vogelartenspektrum überwiegend aus "Al-lerweltsarten" besteht. Diese "Ausstattung" ist typisch für viele Siedlungsgebiete in Stadtrandlage. Das Plangebiet hat damit keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt in Leipzig.

In der Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ (agl 26.09.2005) wird das Plangebiet der Kategorie 6 - Gemischte Bauflächen – zugeordnet.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

vgl. Kap. 7.1.2.2

7.2.8.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird trotz der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Baumaßnahmen voraussichtlich durch einen weitgehenden Erhalt der vorhandenen Biologischen Vielfalt im Gebiet geprägt sein.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung bleibt die Biologische Vielfalt in großen Bereichen insbesondere aufgrund der Sicherung der Öffentlichen Grünflächen sowie eines großen Teils der Gehölzbestände erhalten. Durch die Neubebauung und Versiegelung insbesondere im WA6/7 sowie entlang der Prager Straße nimmt die biologische Vielfalt in diesem städtisch überprägten Bereich voraussichtlich nur geringfügig ab, gleichzeitig findet in den durch Pflanzfestsetzungen belegten Teilen des Plangebietes voraussichtlich eine Zunahme der biologischen Vielfalt statt.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes aller Voraussicht nach eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Insgesamt ist bei Plandurchführung nur mit einer geringfügigen Abnahme der biologischen Vielfalt zu rechnen, die durch Pflanzfestsetzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher wiederum erhöht wird

Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ zu erwarten.

7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

(siehe Kap. 7.2.2.3)

7.2.9 Menschen

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Menschen erfolgt auf der Grundlage eigener Ortsbegehungen, Statistiken sowie der schalltechnischen Untersuchungen (Schallimmissionsprognosen – SIP) des Ingenieurbüros „goritzka akustik“ Nr. 2018/05 (einschl. Messbericht 2018M/05) und 2018E1/08 und der schallschutztechnischen Untersuchung zum Verkehrsbauvorhaben Prager Straße (BHI-Ingenieure, April 2007). Die SIP untersuchen u. a. die Verkehrslärmimmissionen im B-Plangebiet mit und ohne straßenbegleitende Bebauung sowie die Wirkung einer vier Meter hohen Schallschutzwand entlang der Ostseite der Prager Straße

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Probstheida gehört flächenmäßig (ca. 4,9 km²) und hinsichtlich der Zahl seiner Einwohner (5.916, Stand 2006, Ortsteilkatalog²) zu den kleineren und dünner besiedelten Ortsteilen.

Das Plangebiet mit ca. 325 Einwohnern ist durch die überwiegende Wohnfunktion entlang des Dorfangers geprägt.

² Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Stadt Leipzig

Die Lärmsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch den Verkehrslärm, überwiegend Straßenverkehrslärm der Prager Straße, Nieritzstraße, Bockstraße und Strümpellstraße, bestimmt. Im Bereich der durch den Verkehrslärm bestimmten Straßen werden sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Alle Wohngebiete sind hoch empfindlich im Hinblick auf eine erhebliche Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Für den Menschen von Bedeutung ist insbesondere die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte der Lärmbelastung. Besonders relevant für das Schutzgut Menschen im B-Plan „Dorfanger Probstheida“ ist die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen kann ein ausreichender Lärmschutz für Räumlichkeiten erzielt werden. Ohne eine abschirmende Bebauung oder eine geeignete aktive Lärmschutzmaßnahme treten an den Immissionsorten entlang der Ostseite der Prager Straße bis zu 13 dB (A) höhere Lärmbelastungen auf. Insbesondere die Außenwohnbereiche sind von den für eine Wohnnutzung untypisch hohen Lärmbelastungen betroffen.

Daneben spielen die Zielwerte der Luftschadstoffbelastung, die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere mit Grün- und Erholungsflächen, sowie das Ortsbild eine wichtige Rolle.
(siehe Kap. 7.1.2.2 und Kap. 16)

7.2.9.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich die Einwohnerzahl im Plangebiet aufgrund der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Baumaßnahmen etwas erhöhen.

Die Lärmbelastung und Luftschadstoffbelastung durch die Prager Straße werden sich auf der Grundlage der prognostizierten, nicht wesentlich veränderten Verkehrsbelegung bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich ändern, insbesondere die Lärmbelastung ist aber bereits heute sehr hoch und wird dies auch bleiben.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Weiterentwicklung des Plangebietes, die einerseits den Charakter des Dorfangers einschließlich des ortsbildprägenden Großgrünbestands bewahren, andererseits neuen baulichen Anforderungen, insbesondere zur Errichtung von Eigenheimen und zur Ausbildung einer neuen baulichen Kante östlich der Prager Straße, in einem klar definierten Rahmen Raum geben soll. Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere durch den Ausbau der Prager Straße, und des Ortsbildes.

Ein wesentlicher Anstieg der – entlang der Prager Straße bereits heute sehr hohen - Lärmbelastung und Luftschadstoffbelastung ist aufgrund des geplanten Ausbaus der Prager Straße nicht zu erwarten, da sich die Verkehrsbelegung nach bereits erfolgter Fertigstellung und Anbindung der A 38 nicht signifikant erhöhen wird. Die Verbesserung von Fahrbahnbelägen und Verkehrsablauf wird sich zusätzlich positiv auf Lärmentwicklung und Luftschadstoffbelastung auswirken.

Ein wesentlicher Unterschied zur Nichtdurchführung der Planung besteht darin, dass bei Ausbildung einer neuen baulichen Kante östlich der Prager Straße diese Gebäude einer höheren Lärm- und Luftschadstoffbelastung ausgesetzt sind. Andererseits kommt es bei Realisierung einer neuen baulichen Kante östlich der Prager Straße zu einer Minderung der Lärm- und Luftschadstoffbelastung für die dahinterliegenden vorhandenen bzw. geplanten Bebauungen. Die Freibereiche sind ausreichend geschützt. Der erforderliche Umfang an passiven Lärmschutzmaßnahmen reduziert sich (s. Vignette I).

Die Anordnung einer 6 m breiten Grünfläche zwischen Fußweg und Baulinie bewirkt für die am stärksten belasteten Straßenrandbereiche östlich der Prager Straße eine bis zu 4 dB (A) geringere Immissionsbelastung. Trotzdem treten Lärmbelastungen bis 71,7 dB (A) tags bzw. über 64,6 dB (A) nachts - nahe bzw. über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung auf.

Schallschutzmaßnahmen sind auch mit Zurücksetzung der geschlossenen Bebauung entlang der Ostseite der Prager Straße aufgrund der Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zwingend erforderlich und umzusetzen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohn- und Mischgebiete des B-Planes 98.1 sind gegenwärtig nicht vorgesehen. Die Errichtung einer temporären Lärmschutzwand entlang der Prager Straße würde zwar für den Zeitraum bis zur Errichtung der vorgesehenen straßenbegleitenden Bebauung eine Redu-

zierung der Lärmbelastung für die dahinterliegenden Freibereiche von ca. 7 dB ergeben, diese wird aber aus städtebaulichen Gründen und wegen grundstücksrechtlicher Problemen nicht in Betracht gezogen (vgl. Kap. 16.2.1).

Bei Durchführung der Planung ist eine leichte Zunahme der Verkehrslärmbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Bezüglich Gewerbelärm ist keine Zunahme der Schallemissionen zu erwarten, da keine neuen Gewerbegebiete ausgewiesen werden und Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten innerhalb der geplanten Mischgebiete nicht zulässig sind. Durch die von den 5 vorhandenen relevanten gewerblichen Nutzungen im bzw. im Umfeld des Plangebietes ausgehenden Schallemissionen werden nur für wenige Immissionsorte bzw. Baufenster und nur im Nachtzeitraum die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. nach TA Lärm überschritten.

(Bzgl. Luftschadstoffbelastung siehe Kap. 7.2.5.2)

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Der Verkehrslärm entlang der Prager Straße bewirkt entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros „goritzka akustik“ (2018/05 und 2018E1/08) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (DIN 18005 für MI: 60 / 50dB(A)) von 9 – 11 dB (A) tags / 12 – 15 dB (A) nachts. Damit nähert sich die Lärmbelastung tags mit 71,7 dB (A) dem gerichtlich anerkannten Schwellenwert für den Übergang zur Gesundheitsgefährdung (72 dB (A)) an bzw. überschreitet ihn mit 64,6 dB (A) nachts (62 dB (A)). Entlang der östlichen Straßenseite der Prager Straße können die Umweltqualitätsziele für Wohnen nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Wohnbereiche sind ausreichende Schalldämmungen für die Umfassungsbauteile u. a. Maßnahmen vorzusehen, insbesondere der Einbau von Fenstern mit erhöhter Schalldämmung sowie eine situationsbezogene Ausrichtung der Ruheräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.

Die Errichtung einer temporären Lärmschutzwand entlang der Prager Straße kann wegen grundstücksrechtlicher Problemen nicht in Betracht gezogen werden. (vgl. Kap.16.2.1)

Der im WA 1 bestehende Konflikt mit dem Gewerbelärm der nordwestlich gelegenen Bäckerei - 44 dB (A) nachts - kann durch die Anordnung der Ruheräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Westseite, Südseite) und/oder ausreichende Schalldämmungen für die Umfassungsbauteile gelöst werden.

Die weiteren allgemeinen Ziele können eingehalten werden.

(Bzgl. Luftschadstoffbelastung siehe Kap. 7.2.5.2)

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Mit der Plandurchführung einschließlich dem Neubau der Prager Straße im Abschnitt „Dorfanger Probstheida“ ist keine weitere erhebliche Erhöhung der bereits im Bestand vorhandenen hohen Lärmbelastung verbunden. Durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen in den Mischgebieten entlang der Prager Straße und in den weiter zurückliegenden Wohngebieten ergibt sich jedoch die Notwendigkeit der Durchführung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen.

In den Mischgebieten MI 1-3 entlang der Prager Straße und im Wohngebiet WA 4 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die entsprechenden Grenzwerte einhalten zu können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros „goritzka akustik“ (2018/05 und 2018E1/08) ergibt sich für das Plangebiet aufgrund der hohen Lärmbelastungen entlang der Verkehrsstrassen sowie im Umfeld gewerblicher Standorte zwingend planungsrechtlicher Bedarf für Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Dies erfolgt u. a. mit Hilfe von Vignetten, in denen die für die jeweiligen Baufenster geltende Lärmpegelbereiche dargestellt werden.

Für das Verkehrsbauvorhaben Prager Straße wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um zu prüfen, ob i. S. der 16. BImSchV entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu erbringen sind. (BHI-Ingenieure, April 2007)

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass bezüglich des Verkehrsweges Schiene im Geltungsbereich des B-Planes 98.1 kein zu untersuchender Immissionsort Überschreitungen aufweist.

Im Ergebnis bezüglich des Verkehrsweges Straße wurde ermittelt, dass das im Geltungsbereich des B-Planes 98.1 liegende Gebäude Prager Straße 233 (Gebäude der Gaststätte „Zum Kaiser Napoleon“) von pegelüberschreitenden Immissionen betroffen sein wird.

Bei der Realisierung des Verkehrsvorhabens besteht daher Anspruch auf die in der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrsbauvorhaben Prager Straße ermittelte und geprüfte Lärmvorsorge i. S. der 16. BImSchV durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach. Es würde sich ein Anspruch für schutzbedürftige Wohnräume im Gebäude Prager Straße 233 ergeben. Da Wohnräume in diesem Gebäude (Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon") aber nicht vorhanden sind ist dies nicht relevant.

Auch zum Schutz der betroffenen Wohnbereiche vor Gewerbelärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zwingend umzusetzen. Werden im Mischgebiet MI 1 Wohnungen vorgesehen, sollen die Schlaf- und Ruheräume so weit als möglich von der Gewerbelärmquelle (Gaststätte „Zum Kaiser Napoleon“) entfernt angeordnet werden.

Durch Erweiterung des Baufensters zum Innenhofbereich hin könnte z.B. der Freisitz überdeckt und der von diesem ausgehende Gewerbelärm für die Obergeschosse deutlich gemindert werden. Weiterhin ist es planungsrechtlich zulässig, auf Wohnnutzung im südlichen Baufenster des MI 1 ganz zu verzichten, wenn im nördlichen Baufenster des MI 1 Wohnnutzung realisiert wird und somit der Gebietscharakter eines MI gewahrt bleibt.

Bei Plandurchführung ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der – entlang der Prager Straße bereits im Bestand hohen – Luftschadstoffbelastung im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung zu rechnen. Lokalen Erhöhungen der Luftverschmutzung durch Ziel- und Quellverkehr im Einzugsbereich der neu entstehenden Wohngebiete wird mit straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen, der Anlage von Vegetationsflächen und mit individuellen Begrünungsmaßnahmen in Hausgärten entgegengewirkt.

Neben geringfügigen negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch eine partielle Verdichtung der Bebauung und Verlust von Gehölzen, Garten- und sonstigen Vegetationsflächen sind auch positive Auswirkungen durch die Weiterentwicklung des Plangebietes zu erwarten.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Menschen“ zu erwarten.

7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

bezüglich Lärm:

Alle Lärmschutzmaßnahmen für die mit dem Bebauungsplan geplanten schutzwürdigen Nutzungen, die über die Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV (Verkehrsbauvorhaben Prager Straße) hinaus gehen, müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Vermeidung/ Verminderung von Verkehrslärmbelastungen durch:

- Geschlossene Bauweise entlang der Prager Straße (Eine solche Bauweise ist erforderlich, damit die in der Vignette I des B-Planes ausgewiesenen Lärmpegelbereiche einen ausreichenden passiven Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung garantieren und die Freibereiche ausreichend geschützt sind)
- Durch die Zurücksetzung der geschlossenen Bebauung entlang der östlichen Seite der Prager Straße um 6 Meter wird eine Reduzierung der Lärmbelastung für die am stärksten belasteten Flächen um ca. 2 bis 4 dB (A) erreicht.“
- Verkehrslenkungs- bzw. Verkehrsminderungsmaßnahmen, z.B. Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Dorfanger (Russenstraße), Einschränkung von Abbiegemöglichkeiten von der Prager Straße
- Beschränkung von Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Russenstraße durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Dorfangers bzw. explizite Festlegung von Einfahrten für die angrenzenden Grundstücke
- Festsetzung der neuen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung von WA 6 und WA 7 (Planstraße A) als verkehrsberuhigter Bereich

Verminderung von Verkehrslärmbelastungen durch die abschnittsweise Gestaltung des bahneigenen Gleiskörpers als Rasengleis.

Eine Verminderung des Verkehrslärmes durch die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer (temporären) Lärmschutzwand (Schallschutzwand von 4 m Höhe entlang der Ostseite der Prager Straße) wurde durch das Büro Goritzka berechnet. Damit würde für die dahinterliegenden geplanten Wohngebiete eine spürbare Verminderung der Lärmimmissionen erzielt werden können. Die Beurteilungspegel im WA 1 und im Bestand des MI 1 könnten damit um bis zu 7 dB (A) tags und nachts reduziert werden.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder –wällen kommt jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht in

Betracht, da die beidseitig straßenbegleitende Bebauung und die räumliche Fassung des Straßenraums wesentliche Planungsziele darstellen.

Die Lärmschutzwände oder -wälle könnten nur auf heute privaten Grundstücksflächen errichtet werden, was zur Folge hätte, dass das bereits heute nach § 34 BauGB gegebene Baurecht entzogen würde und ein Übernahmeanspruch der Eigentümer gegenüber der Stadt Leipzig entstünde.

Minderung von Verkehrslärmbelastungen sowie Gewerbelärmbelastungen an den Immissionsorten durch angepasste Gebäudenutzung und passive Schallschutzmaßnahmen (konkrete Festsetzungen vgl. Kap. 16):

- Einbau von Schallschutzfenstern
- Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, insbesondere entlang der Prager Straße
- Anordnung schutzbedürftiger Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an den dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten
- Zusätzlich soll bei Lärmpegelbereichen von IV und V ein Ausschluss von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) in Richtung Prager und Nieritzstraße gewährleistet werden. Die Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen (Küche, Bad, Treppenhaus etc.) soll nur in Richtung Prager Straße und Nieritzstraße orientiert werden.

Die Lärmpegelbereiche IV und V nach Tabelle 10 der DIN 4109 erfordern den Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile (Wände und Fenster) im Rahmen nachfolgender bauordnungsrechtlicher Verfahren. Ein Hinweis zur Nachweispflicht erfolgt im B-Plan (s. Kap. 16)

bezüglich Luftqualität/Schadstoffbelastung: siehe Luft (Kap. 7.2.5.3)

bezüglich Erholungsvorsorge/Wohnumfeld/Ortsbild: siehe Landschaft (Kap. 7.2.7.3)

7.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

a) Verwendete Methodik

Es wird auf die offene Denkmalliste der Stadt Leipzig zurückgegriffen, in der die im Plangebiet vorhandenen Denkmale verzeichnet sind (Auflistung in Kap. 5.2.4).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 17 Denkmalobjekte, insbesondere im Bereich des Dorfangers (alte Hofanlagen, Einzelgebäude als auch Kleindenkmale; s. Kap. 5.2.4 und Planzeichnung). Die denkmalgeschützten Wohngebäude Prager Straße 223 und 231 und weitere Sachgüter sind durch den Ausbau der Prager Straße betroffen (Verlust von Wohngebäuden).

Der Dorfanger stellt zudem in seiner Gesamtheit ein archäologisches Relevanzgebiet dar.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Wichtige Ziele im Bereich des historischen Dorfangers sind der Erhalt und die Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz sowie die Bewahrung des Ensembles in seinem Gesamtcharakter.

7.2.10.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Eingriffe in den Denkmalbestand und somit keine Veränderungen im Vergleich zur heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund des vorgesehenen Ausbaus der Prager Straße sind die denkmalgeschützten Wohngebäude Prager Straße 223 und 231 und weitere Sachgüter von Verlust betroffen. Der weit überwiegende Teil der Denkmalobjekte und sonstigen Sachgüter im Plangebiet, insbesondere im Bereich des Dorfangers, wird jedoch durch die Festsetzungen des B-Plans im Bestand bestätigt. Somit ergeben sich auch bei Durchführung der Planung keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zur heutigen Situation.

Die aktuelle Straßenausbauplanung für die Prager Straße sieht eine Überplanung des Baudenkmales Prager Straße 231 vor. Das Wohnhaus wurde 1997/98 denkmalgerecht mit erheblichem Aufwand saniert. Die Anregung des Referates Denkmalschutz des RP zur Translozierung dieses Gebäudes wurde im B-Plan insofern berücksichtigt, dass in der Planzeichnung im Baugebiet MI 1 ein Baufenster dafür ausgewiesen wurde (s. auch Kap. 7.2.10 und 12.2.3 der Begründung). Der B-Plan steht insofern einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen.

Die Entscheidung über die Realisierung einer Translozierung ist jedoch auch von der Bereitstellung der dafür erforderlichen erheblichen Finanzmittel abhängig. Da bisher keine Fördermittel für die Translozie-

rung des Gebäudes von angefragten Fördermittelgebern (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Landesdirektion Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) bereitgestellt werden, müsste die Stadt die dafür erforderlichen Mittel komplett allein aufbringen, was ihr im Rahmen der angespannten Haushaltslage aber nicht möglich ist. Infolge der fehlenden Förderung einer Verschiebung und als Voraussetzung zur Umsetzung der Verkehrsbaumaßnahme muss damit das Gebäude abgerissen werden. Die abschließende Entscheidung darüber ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die o.g. relevanten Ziele können eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Aufgrund des Verlustes von nur zwei denkmalgeschützten Gebäuden ohne herausragende historische Bedeutung ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Damit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

7.2.10.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung:

Eine vollständige Vermeidung des Verlustes von Baudenkmalen und weiteren Sachgütern wäre nur bei Verzicht auf den Ausbau der Prager Straße möglich, kommt jedoch nicht in Betracht, da der Straßenausbau ein grundlegendes Planungsziel darstellt und auch die Untersuchung von Planungsalternativen zu keinem anderen Ergebnis geführt hat.

Die Vermeidung weiterer Verluste von Baudenkmalen und weiteren Sachgütern erfolgt durch entsprechende Festsetzungen von Baufenstern. Die Vermeidung des Verlustes des Baudenkmales Prager Straße 231 wäre durch dessen Translozierung (Verschiebung) möglich, würde aber einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand erfordern. (vgl. Kap. 5.2.4)

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht durch das Landesamt für Archäologie Sachsen ausgraben und dokumentieren zu lassen.

Ausgleich: entfällt

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Im Plangebiet sind keine über die üblichen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes hinausgehenden besonderen Wechselbeziehungen zu berücksichtigen und zu bewerten.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden (als Standort/Substrat) und Pflanzen, zwischen Pflanzen und Tieren als voneinander in vielfältiger Weise abhängige lebendige Bestandteile der Natur, zwischen Klima bzw. Luft und den Menschen, für die diese Naturhaushaltskomponenten erhebliche Bedeutung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben, sowie auch zwischen Pflanzen, Tieren, der Landschaft und den Menschen, dessen Optimum im innerstädtischen Plangebiet des Dorfangers Probstheida ein naturverträgliches, für den Menschen landschaftlich attraktives und für Tiere und Pflanzen vielfältigen Lebensraum bietendes grünes Wohnumfeld ist.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der auf Erhalt und behutsame Nachverdichtung ausgelegten und an die spezifische Bestandssituation im Dorfanger angepassten Planung gibt es für die vorliegende Planung in diesem Bereich keine räumlichen (standörtlichen) Alternativen.

Der vierspurige Ausbau der Prager Straße mit besonderem Gleiskörper für die Straßenbahn ist durch deren Bedeutung als Hauptverkehrsachse des ÖPNV und KFZ-Verkehrs vom Leipziger Zentrum nach Südosten und die Anbindung an die Autobahn A 38 notwendig. Eine alternative Trasse dazu gibt es nicht. Zudem entspricht der Straßenausbau den Zielen der Trassenbündelung und des Ausbaus vorhandener Trassen an Stelle von Neubautrassen.

Im Rahmen der Ausbauplanung der Prager Straße wurden mehrfach Varianten zur Trassenführung und Ausbaubreite untersucht. Die Entscheidung fiel letztlich zugunsten der im B-Plan dargestellten Variante, da diese einen städtebaulich und verkehrlich annehmbaren Kompromiss mit einer klaren Linienführung

darstellt, zugleich den notwendigen Gebäuderückbau minimiert und die erforderliche Grundstücksneuordnung erleichtert.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es formell nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Auch die vorliegenden Planunterlagen zum Ausbau der Prager Straße (UVS, LBP, schalltechnische Untersuchung, Luftschadstoffuntersuchung; vgl. Kap. 7.1.2.3 f)), sehen keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen, z.B. bzgl. Lärm oder Luftschadstoffen, vor.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

Durch die mit dem Ausbau der Prager Straße verbundenen erheblichen baulichen Eingriffe ist in der Folge vorsorglich mit möglichen - in der bisherigen Planung nicht konkret vorhergesehenen - nicht unerheblichen Umweltauswirkungen (Lärm/Luft) für die anliegenden Wohngebiete zu rechnen. Dies erfordert eine vorsorgende perspektivische Überwachung der Verkehrsbelegungen als Schutz vor unverträglich hoher Luftverschmutzung und Lärmbelastung.

Aufgrund der zu erwartenden perspektivischen Entwicklung der Luftbelastung durch PM₁₀ kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund ungünstiger Witterungslagen und erhöhter Verkehrsaufkommen die gesetzlich vorgeschriebenen 24-Stunden-Mittelwerte an mehr als 35 Tagen im Jahr überschritten werden. Die Verkehrsbelastung auf der Prager Straße ist daher regelmäßig zu überwachen. Bei Überschreitung der zulässigen Tagesgrenzwerte sind geeignete Minderungsmaßnahmen bzw. restriktiver Maßnahmen der Verkehrseinschränkung zu ergreifen.

B-Plan-unabhängige Überwachungsmaßnahmen werden von der Stadt Leipzig bereits durchgeführt: Fortlaufende Messungen zur Beurteilung der Luftqualität müssen in Leipzig nach Artikel 2 der EG-Richtlinie RL 1999/30 u.a. an der Prager Straße angewandt werden, da die obere und untere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Schwebstaub PM₁₀ auf allen durch die Luftschadstoffuntersuchung (öko-control GmbH 12/2005) untersuchten Straßenabschnitten überschritten wird.

7.5 Zusammenfassung

Für das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind. Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet beschrieben und bewertet, die einzelnen Umweltauswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplanes prognostiziert, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen genannt sowie ein Vergleich der Planungssituation mit der prognostizierten Entwicklung des Bestands ohne das Vorhaben durchgeführt. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Menschen sowie Sach- und Kulturgüter.

Das Plangebiet befindet sich in randstädtischer Lage, außerhalb der Auenbereiche und ist insgesamt stark anthropogen überprägt.

An das Plangebiet grenzt im Norden das **Landschaftsschutzgebiet** „Etzoldsche Sandgrube“ an, eine Neufestsetzung als Landschaftsschutzgebiet „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“ befindet sich derzeit im Verfahren.

Das Plangebietes gliedert sich in drei Teilbereiche, die Prager Straße (UVP-pflichtiges Vorhaben, parallele Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans), den historischen Bereich des Dorfangers im städtebaulichen Innenbereich und das auf einer Brachfläche am Ostrand des Plangebietes im Außenbereich zu entwickelnde Wohngebiet (WA 6 / 7).

Bestand:

Die im Plangebiet vorhandenen **Lebensräume für Tiere und Pflanzen** sind von maximal mittel - hohem Biotopwert (ältere, heimische Einzelbäume, Hausgärten und Obstgärten mit älteren heimischen Laub- und Obstbäumen und randlichen Hecken, Gartenbrachfläche mit z.T. dichtem Gehölzbestand, Dorfanger mit älterem Baumbestand, Parkanlage / öffentliche Grünfläche mit Baumbestand).

Im Plangebiet dominieren Aufschüttungs**böden** (Allosole, Regosole), deren Bedeutung insgesamt gering bewertet wird. Von den **Altlastenverdachtsflächen** im Plangebiet geht keine akute Gefahr für die Umwelt aus.

Es liegen keine **Oberflächengewässer** im Plangebiet, das **Grundwasser** ist relativ gut geschützt.

Nach der Bewertungskarte **Klima/Luft** gehört das Plangebiet einerseits zu den gering bis mäßig belasteten Siedlungsbereichen mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, andererseits zu den bebauten Gebieten mit geringer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche. Die Luftbelastung des Plangebietes wird insgesamt als mäßig eingestuft.

Das Plangebiet ist weitgehend dem **Landschaftsbildtyp** der „Alten Dorfkerne / Städtisch überprägten, ehemaligen Dörfer“ zuzurechnen. Das Stadtbild ist insbesondere im Bereich des Dorfangers mit seiner parkartigen Grünfläche und den umgebenden, zum Teil denkmalgeschützten Hofanlagen hoch empfindlich gegenüber einer Überprägung.

Im Plangebiet überwiegt in Bezug auf **Menschen** die Wohnfunktion. Die Wohngebiete sind hoch empfindlich im Hinblick auf eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung. Entlang der Prager Straße liegt eine hohe Vorbelastung vor.

Zur Minderung von Verkehrslärmbelastungen, insbesondere entlang der Prager Straße sind passive **Schallschutzmaßnahmen** erforderlich.

Kulturgüter: Im Plangebiet gibt es einen Bestand von 17 **Denkmalobjekten**. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verlust von Denkmalobjekten und erheblicher Veränderung / Überprägung.

Die Denkmale können mit Ausnahme zweier Gebäude erhalten werden.

Der Dorfanger stellt zudem ein **archäologisches Relevanzgebiet** dar.

Wesentlich für die **Prognose der Auswirkungen der Planung** ist der Vergleich zwischen der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung innerhalb des bereits ohne den Bebauungsplan zulässigen Rahmens und der Prognose der Entwicklung des Bestandes bei einer baulichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes bei Durchführung der Planung stellen insbesondere der Verlust von Gehölzen sowie von Brachflächen mit Sukzessionsbewuchs und dem damit verbundenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie die Neuversiegelung dar.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden, so dass mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist.

Im B-Plan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur landschaftsgerechten und ökologisch hochwertigen Grüngestaltung des Gebietes festgesetzt.

Die Öffentlichen Grünflächen des Dorfangers und des "Iskra-Parks" werden in ihrem Bestand gesichert, eine weitere Öffentliche Grünfläche neu ausgewiesen. Die Gartenflächen werden durch Festsetzungen zu Baum- und Heckenpflanzungen strukturiert und ökologisch aufgewertet. Flächige Gehölzpflanzungen bieten neuen Lebensraum.

Die Neuversiegelung wird auf ein notwendiges Minimum begrenzt.

Bei Durchführung der Planung wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft bzw. des Stadtbildes erwartet. Die wesentlichen Grünstrukturen im Gebiet werden erhalten, eine Neugestaltung und Neustrukturierung durch Grünbereiche vorgenommen.

Für das Schutzgut Menschen sind von der Durchführung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Den z.T. sehr hohen Lärmimmissionen von der Prager Straße in die Wohn- und Mischgebiete wird durch Festsetzungen begegnet, die entsprechende Vorkehrungen wie passiven Schallschutz im Gebiet vorsehen.

Für zwei Bereiche, die im Außenbereich lagen und die in vorliegender Planung in Anspruch genommen wurden, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Kulturgüter sind im Plangebiet insbesondere in Form alter Hofanlagen am Dorfanger vorhanden. Die denkmalgeschützten Objekte in der Prager Straße 223 und 231 müssen im Zuge des Ausbaus der Prager Straße weichen.

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf eines oder mehrere Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 98.1 wurde in der Zeit vom 07.05.1996 bis einschließlich 06.06.1996 öffentlich ausgestellt. In einer Anhörung am 30.05.1996 wurden interessierten Bürgern die Grundzüge der Planung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Anforderungen an eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB sind damit erfüllt.

Die im Rahmen der Bürgeranhörung vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf den Ausbau des Straßenhauptnetzes mit seinen Auswirkungen bzgl. Schadstoffbelastung und Lärmschutz, die Entwicklung der denkmalgeschützten Bereiche des Dorfangers, Anfragen zu einzelnen Grundstücken sowie zum weiteren Planungsablauf. Die Fragen wurden, soweit möglich, beantwortet, die planungsrelevanten Hinweise wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht in Frage gestellt.

Im Rahmen der Ausstellung des Vorentwurfs zum B-Plan Nr. 98.1 gingen weiterhin 7 schriftliche Äußerungen zu einzelnen Grundstücken ein, die, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und sich auf Sachverhalte innerhalb des Geltungsbereiches beziehen, unter Berücksichtigung aller planerischen Belange als Hinweise und Anregungen in der weiteren Planung berücksichtigt wurden..

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf

8.2.1 Beteiligungsverfahren 1996

Mit Schreiben vom 12.01.1996 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) aufgefordert, gemäß § 4 Abs.1 des BauGB in der damals geltenden Fassung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf den Ausbau des Straßenhauptnetzes mit seinen Auswirkungen, die Erhaltung der Grün- und Freibereiche (Integration eines Kinderspielplatzes), die Forderung nach der Erhaltung der strukturbestimmenden Bau-substanz und die damals vorgesehene Neuausweisung von Bauflächen östlich des heute vorgesehenen Plangebietes. Die wesentlichen planungsrelevanten Hinweise wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Aufgrund der Tatsache, dass seit dem 1. Beteiligungsverfahren rund 11 Jahre vergangen sind, sich Plangebiet sowie Planungsinhalte teilweise erheblich geändert haben und in § 4 Abs.1 der heute geltenden Fassung des BauGB vorgeschrieben ist, dass sich die Behörden und TöB insbesondere auch zu umweltrelevanten Sachverhalten (Umweltprüfung) äußern sollen, war eine erneute Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und TöB zum Entwurf im Interesse der Qualität und Rechtssicherheit der Planung erforderlich.

8.2.2 Beteiligungsverfahren 2007

Mit Schreiben vom 02.04.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden 29 Träger öffentlicher Belange und fünf Vereine am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen ab.

Handwerkskammer zu Leipzig

Regierungspräsidium Dresden (zu Belangen der Luftfahrt)

Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt
Envia Verteilnetz GmbH
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Regionale Planungsstelle
Bundesnetzagentur
Stadtwerke Leipzig GmbH
VNG – Verbundnetz Gas

Folgende Träger öffentlicher Belange und Vereine äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung berücksichtigt:

Die **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig** befürwortet in ihrem Schreiben vom 12.04.2007 die Neuausrichtung wesentlicher städtebaulicher Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden. Sie weist daraufhin, dass das Plangebiet durch meist kleinteilige Nutzungsmischung mit nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt wird und ein großflächiger Einzelhandel im Plangebiet selbst auszuschließen ist. Dem Hinweis, die im Plangebiet befindlichen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe beizubehalten, wird weitgehend entsprochen. Nicht störende Handwerksbetriebe sind in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten regelzulässig, die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe ist in den Mischgebieten regelzulässig. Großflächiger Einzelhandel ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Dem Schutz vor Lärm dient die textliche Festsetzung 1.6, die in Kap. 7 (Umweltbericht) und Kap. 16 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) erläutert werden. Zusätzlich sind auf der Planzeichnung zwei Vignetten mit Zuordnung der Lärmpegelbereiche dargestellt.

Die **Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH** informieren in ihrem Schreiben vom 27.04.2007, dass das Bebauungsplangebiet im Wesentlichen erschlossen ist. Das Schmutzwasser der Bebauung kann über die vorhandenen Mischwasserleitungen abgeleitet werden. Regenwasser der Neubebauungen muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden, da die vorhandenen Leitungen für die zusätzliche Aufnahme von Regenwasser nicht ausreichend dimensioniert sind. Der Forderung, das anfallende Regenwasser weitestgehend innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten, wird durch die textliche Festsetzung 1.4.1 „Versickerung des Niederschlagswassers“ gefolgt. Kap. 5.6.2.3. der Begründung (Abwasserbeseitigung) wurde entsprechend den Hinweisen angepasst.

Die Stellungnahme des **Landesamtes für Archäologie** vom 05.04.2007 informiert, dass das Vorhabenareal Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist. Die Sachverhalte zu archäologischen Kulturdenkmälern sind in der Begründung im Kap. 5.2.4 (Denkmalschutz) berücksichtigt. Die Hinweise wurden auf der Planzeichnung unter II Hinweise aufgenommen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Sachsen** fordert in seiner Stellungnahme vom 16.04.2007 die Translozierung (Verschiebung) des Baudenkmals Prager Straße 231. Dafür wurde im Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Baufensters im Baugebiet MI1 die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen. Da jedoch bisher keine Fördermittel für die Translozierung des Gebäudes von angefragten Fördermittelgebern (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Landesdirektion Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) bereitgestellt werden, müsste die Stadt die dafür erforderlichen Mittel komplett allein aufbringen, was ihr im Rahmen der angespannten Haushaltlage aber nicht möglich ist. Infolge der fehlenden Förderung einer Verschiebung und als Voraussetzung zur Umsetzung der Verkehrsbaumaßnahme muss damit das Gebäude abgerissen werden (s. Kap. 5.2.4).

Die von der **Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH** in ihrer Stellungnahme vom 25.04.2007 vorgebrachten Hinweise zum Bauvorhaben der Stadtbahnlinie 15 auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes von November 2006 wurden in den Kap. 3, 5.0, 5.6.1.2 und 6.2.4 berücksichtigt.

Die **Polizeidirektion Leipzig** äußert in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2007 den Hinweis, neu zu schaffende Baumstandorte so zu wählen, dass an Zu- bzw.- Ausfahrten Gefahren im Zusammenhang mit dem Ausbiegen minimiert werden. Dieser Hinweis ist, mit Ausnahme der Baumfestsetzungen in der Planstraße A, Gegenstand nachfolgender Planungen. .

Der Hinweis, dass Gefahren durch Sicht Einschränkungen auch durch neue Werbeanlagen entstehen können, wurde in die Begründung in Kap.18.3 ergänzend aufgenommen.

Die Hinweise der Arbeitsgruppe „Städtebau und Kriminalprävention“ zu den öffentlichen Grünbereichen sind teilweise bereits beachtet, da die Straßenbäume in öffentlichen Straßenräumen ein Lichtraumprofil von mind. 2,00m haben. Die Hinweise, Strauchpflanzungen auf eine Höhe von 2,00m zu begrenzen und Bepflanzungen mit einem Wegeabstand von mind. 2,00m auszuführen, werden aus Sicht der Grünordnung und Stadtgestaltung nicht mitgetragen. Das Anordnen von Rankgerüsten ist nicht Gegenstand des B-Planes. Die Anregungen der Arbeitsgruppe wurden in Kap. 12.1.8, 12.2.5 und 15 aufgenommen.

Entsprechend der Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Leipzig** vom 02.05.2007 wurden die textlichen Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes überarbeitet. Die Lärmproblematik wurde in Kap.7.2.9 (Umweltbericht) aufgenommen und in Kap. 16 der Begründung ausführlich dargelegt.

In Kap.12.2.1 ist genannt, dass die vorhandene gewerbliche Nutzung östlich der Prager Straße in Kombination mit Wohnnutzung als MI- Gebiete planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt werden soll, auch in Fortsetzung der MI- Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida".

Die Hinweise zu den Luftschadstoffen fanden Eingang in Kap. 7.2.5 des Umweltberichtes.

Der Forderung, ein Arten- und Biotopschutzgutachten erstellen zu lassen, wurde gefolgt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht Kap. 7.2.1.1 dokumentiert.

Die empfohlene Ergänzung der standortbezogenen Angaben um die im Sächsischen Altlastenkataster vergebene Altlastenkennziffer (AKZ) ist im Kap. 7.1.2.3 erfolgt.

Die Hinweise zum Bodenschutz wurden auf der Planzeichnung unter II Hinweise und im Anhang 2 der Begründung aufgenommen.

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG)** gibt in der Stellungnahme vom 27.04.2007 Hinweise zur Bohrmitteilungspflicht an das LfUG, wenn im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden. Der Hinweis wurde zusammen mit dem Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser in Kap. 5.1 aufgenommen.

Die von der **Stadtreinigung** in der Stellungnahme vom 27.04.2007 gemachten Anregungen hinsichtlich der Wendeanlagen in den Planwegen 3 und 4 sowie zum Wendehammer im Planweg 2 wurden ebenso wie die Fahrkurven in der Planstraße A zur Strümpellstraße entsprechend den Vorgaben des Tiefbauamtes im Plan angepasst. Der Planweg 1 ist über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich südlich der Russenstraße erreichbar. Die Nutzer an Planweg 5 werden ihre Mülltonnen an der Russenstraße am Tage der Leerung- wie bisher auch praktiziert- aufstellen.

Der **Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.** äußert in seiner Stellungnahme vom 25.04.2007, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Kleingartenanlage durch Baumaßnahmen (Zufahrten) ausgeschlossen werden sollen. Solche Beeinträchtigungen werden mit dem Bebauungsplan weder festgesetzt noch vorbereitet.

Die **TLG Immobilien GmbH** teilt in der Stellungnahme vom 02.04.2007 mit , dass sie das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Flurstück 395 veräußert hat.

Der **Bürgerverein Probstheida** hat in seiner Stellungnahme vom 28.09.2007 u.a. Klärungsbedarf zum Ensembledenkmalstatus des Dorfangers und zu Einzeldenkmälen im Plangebiet, die aus der Denkmalliste der Stadt Leipzig im Laufe der letzten Jahre herausgenommen wurden, zuverkehrsorganisatorischen Veränderungen (Linksabbieger an Kreuzung Prager Straße / Russenstraße) oder zu Erschließungsfragen im Bereich des Dorfangers signalisiert.

Diese Fragen sind jedoch nicht Gegenstand des B- Planverfahrens, sondern Gegenstand u.a. der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder von verkehrsbehördlichen Anordnungen.

In einem gemeinsamen Gespräch am 30.10.2007 im Stadtplanungsamt konnten die Anfragen und weitere Hinweise mit Vertretern des Bürgervereins überwiegend einvernehmlich geklärt werden, zur Klärung weiterer offener Fragen wurde auf die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung verwiesen.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 15.04.08 bis 14.05.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Bürger und Dritte wurden mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leipzig Nr. 8 vom 05.04.2008 unterrichtet, dass der Planentwurf mit Begründung in diesem Zeitraum öffentlich ausliegt und Stellungnahmen zum Planentwurf in dieser Zeit abgegeben werden können.

Umgang mit den Stellungnahmen der Bürger und Dritter

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung brachten 11 Bürger und Dritte Anregungen vor, die sich überwiegend mit Themen beschäftigten, die in den vorangegangenen Planungsphasen **untersucht wurden und im Entwurf zum B-Plan bereits Berücksichtigung fanden**.

Dabei wurden folgende Themenschwerpunkte angesprochen:

- Festsetzungen zum Erhalt des historisch-kulturellen Identitätskerns des "Dorfangers Probstheida" (Kap. 12.1 der Begründung)
- „Iskra“-Park als Rückzugsort für Mensch und Tier belassen (Kap. 15.2 der Begründung)
- vorhandener Spielplatz im Baugebiet WA 5 befindet sich auf privatem Grund (mit Festsetzung wird aktueller Zustand planungsrechtlich dauerhaft gesichert)
- Maß der baulichen Nutzung / örtliche Bauvorschriften (s. Kap. s. Kap. 11.2, 12.1, 12.2.1 und 12.2.2 der Begründung)
- Immissionsbelastungen (s. Kap. 7.1.2.3 d, 7.2.9.3 und 16.2 der Begründung)
- Stellplatznachweise (Nachweis geregelt im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren, bzw. vgl. Festsetzungen im B-Plan Kap. 12.1.2 und 14.1.3 der Begründung)
- Sicherung der Leitungsrechte u.a. für Flurstück 65/5 (Möglichkeit der Einordnung ist mit Anbindung der Flurstücke an öffentliche Erschließungsweg- oder -straße gesichert)
- Beachtung des Grundsatzes „Schutzcharakter des Dorfangers“, insbesondere des Erhalts der Besonderheiten des Straßen- und Ortsbildes im Bereich der Russenstraße 31–49 (bisher 10b bis 14; vgl. Kap. 5.2.4); Russenstraße 31–47 (bisher 10b-13) stehen nicht unter Denkmalschutz, da die bauliche Prägung der Randbebauung des historischen Dorfangers dort nicht mehr vorhanden ist
- Schutz des Naturdenkmals "Stieleiche" auf dem Anger (s. Kap. 7.2.2.1 der Begründung)
- Festsetzung der straßenbegleitenden mehrgeschossigen Bebauung entlang der Prager Straße (s. Kap. 5.2)
- Grundsätze des Landesentwicklungsplans und Flächennutzungsplans seien nicht ausreichend umgesetzt, z.B. Vorrang der Nutzung vorhandener Bauflächen vor Neuausweisung (s. Kap. 6.1.1; 6.1.2 und 8.4)

Die folgenden Hinweise wurden aus den aufgeführten Gründen nicht berücksichtigt:

Umgriff des Plangebietes- Geltungsbereich, Bezeichnung des Plangebietes

Hinweis:

Kritik am „unrichtig festgelegten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Zerstückelung des historisch-kulturellen Identitätskerns des Dorfangers Probstheida“, da der Geltungsbereich nicht dem Gesamtbestand des alten Dorfangers entspricht, einige Bereiche grundlos aus dem Vorhaben "herausgestrichen worden seien.

Begründung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit die Wahl des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes erfolgt einerseits entsprechend den jeweiligen Erfordernissen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und setzt andererseits eine klare planerische Perspektive voraus.

Die Flächen der Löwenbäckerei und der östlich angrenzenden Flurstücke bis zur Augustinerstraße wurden aus dem Geltungsbereich heraus genommen, da hier gegenwärtig weder ein zwingender städtebaulicher Regelungsbedarf über den Bestandsschutz hinaus besteht, noch eine klare planerische Perspektive vorhanden ist und Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB beurteilt werden können.

Hinweis:

Es wird zu Bedenken gegeben, dass zwei strukturell nicht zusammengehörige Bereiche (Dorfanger, Prager Straße) zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98.1 "Dorfanger Probstheida" zusammenge-

fasst wurden. Der gesamte Planbereich der Prager Straße könne nach Meinung der Bürgers keinesfalls unter dem Etikett "Dorfanger Probstheida" beplant werden.

Begründung:

Sowohl für den Ausbau der Prager Straße in Probstheida als auch für verschiedene Bereiche um den Dorfanger besteht ein Planungserfordernis, da die offenen städtebaulichen Fragen nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB geregelt werden können.

Die Namensbezeichnung des B-Planes dient allein der geografischen Orientierung, ohne sich, wie im vorliegenden Fall, auf den "Dorfanger" beschränken bzw. alle diesem zuzuordnenden Grundstücke einbeziehen zu müssen.

Hinweis:

Es wird angeregt, den "gewachsenen tatsächlichen räumlichen Gesamtbestand des Dorfangers Probstheida" von der Prager Straße bis zur Kreuzung Russenstraße / Strümpellstraße als identitätsbildenden Kern planerisch zu betrachten.

Begründung:

Es besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, alle Flächen zwischen Russenstraße und Strümpellstraße in den Umgriff des B-Plans aufzunehmen. Die östlich des WA 6/7 gelegenen Flächen verbleiben planungsrechtlich im Außenbereich und besitzen Bestandsschutz..

Erschließungsproblematik/ Verkehrsbauvorhaben

Hinweis:

Das Gebäude Russenstraße 42a/42b (bisher 49; Flurstück 53/55) und die direkt an den Dorfanger angrenzenden benachbarten Gebäude sind durch die seit längerem bestehenden Poller bzgl. der Zufahrt für den Fahrzeugverkehr nicht mehr über die Russenstraße angeschlossen.

Für Zwecke der An- und Zulieferung ist die Zufahrt über den Dorfanger schon immer genutzt worden, weil für diese Zwecke eine geeignete Anbindung über die Strümpellstraße nicht besteht.

Begründung:

Nach Aufgabe der früheren Nutzungen des ehemaligen Flurstücks 53 (Gutshof, später Fuhrpark und Technik der Universität Leipzig) mit Zufahrten über den Dorfanger und von der Strümpellstraße wurde von einem privaten Bauträger eine verkehrsberuhigte Wohnanlage geplant und realisiert, die eine Zufahrt nur noch über die inzwischen ausgebaute Strümpellstraße erhielt. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 98.1 und den Belangen von Denkmalschutz, Grünplanung (Dorfanger) und Verkehrsplanung (Entschärfung des Knotens Augustinerstraße/ Russenstraße) wurden vom Bauträger nur fußläufige Zugänge über den Anger zur Wohnanlage geplant und realisiert.

Hinweis:

Die geplante Widmung der "Zufahrt" zur ehemaligen ISKRA-Gedenkstätte (Flurstück 50/1) ist dringend als "Fußweg" zu widmen. Die Widmung als "verkehrsberuhigter Bereich" berücksichtigt nicht, dass die "Zufahrt" von der Breite und der Beschaffenheit (Fußwegbodenplatten) her jeglichen Fahrzeugverkehr ausschließt und die unmittelbare Belegenheit des Naturdenkmals "Dorfeiche" an dem Fußweg jeglichen Fahrzeugverkehr sowie jegliche bauliche Veränderungen am Bestand des Wegs verbietet, um Schäden vom Wurzelbereich der alten "Dorfeiche" fernzuhalten.

Begründung:

Das Flurstück 50/1 (ehem. ISKRA- Gedenkstätte) soll von der Russenstraße über einen neu herzustellenden verkehrsberuhigten Bereich östlich des heute vorhandenen Weges erschlossen werden, der auch den Wurzelschutz der "Dorfeiche" (Naturdenkmal) gewährleistet. Dies ist erforderlich um die Zufahrt für die künftigen Eigentümer/Nutzer zu ihrem Grundstück zu gewährleisten. Eine Befahrung durch schwere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) ist nicht vorgesehen, da auch keine dafür geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist.

Die vorgeschlagene Erschließung des Grundstücks über den bestehenden, als Fußweg festgesetzten Weg parallel zum Dorfanger wird nicht befürwortet, da es Ziel der städtebaulichen Planung ist, die Verkehrsflächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Dorfanger“ zu minimieren.

Hinweis:

Die Zufahrt zu Planweg 1 sollte nicht von der Russenstraße, sondern von der Prager Straße aus erfolgen.

Begründung:

Mit dem Baugebiet WA 1 wird das Motiv eines für die Bebauung des historischen Dorfangers typischen und an dieser Stelle auch nachweisbaren Dreiseithofes, der historisch ebenfalls von der Russenstraße aus erschlossen wurde, nachgebildet. Die Anbindung an die Russenstraße erfolgt zudem über eine bereits heute vorhandene befestigte Zufahrt.

Mit der Festsetzung der Erschließung von der Russenstraße wird außerdem eine Zerschneidung des Baugebietes MI 2 und damit der parallel zur Prager Straße festgesetzten geschlossenen Bauweise, die u.a. dem Schutz des WA 1 vor den Lärmemissionen der Prager Straße dient, vermieden.

Hinweis:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sei hinsichtlich der Gestaltung der Randbebauung der Prager Straße nicht wirtschaftlich realisierbar. Sollte jedoch die vom Eigentümer favorisierte Planung „wirtschaftlich verwertbarer Grundstücke“ gewährleistet werden, würden von diesem die für den Ausbau der Prager Straße benötigten Flurstücksflächen kostenneutral zur Verfügung gestellt werden.

Begründung:

Der Auffassung, dass im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke nicht gegeben seien und deshalb dem B-Plan in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden könne, kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO für das Baugebiet MI 2 mit einer Bautiefe von 16m ermöglicht sowohl eine Wohnnutzung als auch eine mit dieser verträgliche gewerbliche Nutzung unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse.

Hinweis:

Planweg 1 soll mit versickerungsfähiger Deckschicht versehen werden.

Begründung:

In der textlichen Festsetzung I.1.4.2 wird die Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegen auf Baugrundstücken geregelt. Bei Planweg 1 handelt es sich aber nicht um ein Baugrundstück, sondern um eine mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Fläche, die der Erschließung aller Baugrundstücke im Baugebiet WA 1 dient. Die technische Ausbildung der Deckschicht wird in Abhängigkeit von der zu erwartenden Belastung (u.a. Müllfahrzeuge, Feuerwehr) durch das Tiefbauamt in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Hinweis:

Die bisher realisierten Planwege 2 und 3 entsprechen nicht den Festlegungen. Die Zufahrten besitzen Straßeneinläufe mit Anschluss an das Mischwassernetz, bei Starkregen kommt es zu Überflutungen. Die Planwege sind unzureichend mit Erschließungsrechten belegt.

Begründung:

In der textlichen Festsetzung I.1.4.2 wird die Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegen auf Baugrundstücken geregelt. Bei den Planwegen 2 und 3 handelt es sich aber nicht um Baugrundstücke, sondern um mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen, die der Erschließung der jeweils angeschlossenen Baugrundstücke in den Baugebieten WA 9 und WA 10 dienen. Die technische Ausbildung der Deckschicht einschließlich der Entwässerungsanlage wurde in Abhängigkeit von der zu erwartenden Belastung (u.a. Müllfahrzeuge, Feuerwehr) durch das Tiefbauamt in Erschließungsverträgen geregelt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgte im Zusammenhang mit der Bebauung der angeschlossenen Baugrundstücke (planungsrechtlichen Grundlage § 34 BauGB).

Auf die Festsetzung von Leitungsrechten wurde bei den Planwegen 2 und 3 verzichtet, da diese von den Versorgungsträgern dinglich mittels Grunddienstbarkeiten geregelt wurden.

Hinweis:

Für das Flurstück 9/4 existiert keine planerische Festlegung, eine Feuerwehrezufahrt fehlt.

Begründung:

Es handelt sich hierbei offensichtlich um eine Verwechslung. Beim Flurstück 9/4 der Gemarkung Probstheida handelt es sich um ein ganz kleines und schmales Flurstück, auf dem im B-Plan keine Baugrenzen festgesetzt sind, so dass der Nachweis einer Feuerwehrezufahrt nicht relevant ist.

Kinderspielplatz

Hinweis:

Sollten die Flurstücke 394 und 395 Baurecht erhalten, ist auch dort ein Kinderspielplatz vorzusehen.

Begründung:

Die Flurstücke 394 und 395 umfassen die Baugebiete WA6 und WA7, die sich in geringer Entfernung zu der vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Spielplatzanlage (Sonnenpark bzw. "Iskra-Park") befinden. Die Festsetzung eines weiteren Spielplatzes in den Baugebieten WA6 und WA7 ist daher städtebaulich nicht begründbar.

Hinweis:

Spielmöglichkeiten auf den nachverdichteten Grundstücken sind durch die Eigentümer vorzusehen.

Begründung:

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zum Nachweis und zur Herstellung von Kleinkinderspielflächen auf Privatgrundstücken ist in der Sächsische Bauordnung geregelt und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Maß der Nutzung

Hinweis:

Die Beschränkung der Bautiefe im WA 4 auf 15 m wird als starke Wertminderung der Grundstücke an der Nieritzstraße betrachtet, insbesondere im Vergleich zum Grundstück Nieritzstraße 1 (Flurstück 83) mit einer Bautiefe von 49m und einer dortigen Festsetzung als Grenzbebauung zum Flurstück 84.

Begründung:

Die Beschränkung der Bautiefe für alle Flurstücke im WA 4 nördlich der Nieritzstraße auf 15 m schränkt die dort vorhandene Bebauung nicht ein, sondern ermöglicht in Anbetracht der relativ schmalen Grundstücke eine im Vergleich zur heutigen Bautiefe im Bestand von 7...12 m erhebliche Erweiterung der Baumöglichkeiten.

Eine Bebauung mit Hauptgebäuden in der zweiten Reihe ist im Baugebiet WA 4 weder prägend vorhanden, noch im B-Plan vorgesehen, da sich in den rückwärtigen Grundstücksteilen erhaltenswerte Hausgärten mit schützenswerten Laub- und Obstgehölzen befinden.

Eine Vergleichbarkeit des Flurstücks 85 mit der Bebaubarkeit des Grundstücks Nieritzstraße 1 (Flurstück 83) ist insofern nicht gegeben, da aufgrund der Flächeninanspruchnahme im Zuge des Ausbaus der Prager Straße auf der Ostseite eine nahezu vollständige städtebauliche Neuordnung erforderlich ist. Diese Neuordnung wird mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der straßenbegleitenden Baugebiete MI 1-3 gesichert. In Ergänzung dazu werden Festsetzungen für das Baugebiet WA 4 entlang der Nordseite der Nieritzstraße getroffen (s. Kap. 11.1 der Begründung zum B-Plan).

Hinweis:

Die Baugrenzen auf dem Flurstück 9/4 würden im Nachhinein nicht genehmigte Erweiterungsbauten rechtfertigen.

Begründung:

Es handelt sich hierbei offensichtlich um eine Verwechslung. Beim Flurstück 9/4 der Gemarkung Probstheida handelt es sich um ein ganz kleines und schmales Flurstück, auf dem im B-Plan keine Baugrenzen festgesetzt sind. Gemeint war vermutlich das Flurstück 9/3.

Anlass für die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich war zum einem die Absicht, eine neue hintere Raumkante zum Landschaftsschutzgebiet auszubilden sowie zum anderen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Gleichbehandlung aller Eigentümer von Grundstücken in vergleichbarer Lage zu gewährleisten.

Hinweis:

Die Baugrenzen auf dem Flurstück 10 sollten straßenseitig als Baulinie festgelegt werden, da es sich bei allen Gebäuden um Denkmale handelt und nur das Hauptgebäude in der Denkmalliste der Stadt Leipzig aufgeführt sei.

Begründung:

Es handelt sich hierbei offensichtlich um eine Verwechslung. Beim Flurstück 10 der Gemarkung Probstheida handelt es sich um ein Flurstück, das heute nicht bebaut ist und straßenseitig nur eine Einfahrt besitzt. Die auf dem Flurstück 10 festgesetzte Baugrenze ist ca. 70m von der Russenstraße entfernt. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich in seiner Ausrichtung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches und markiert die hintere Raumkante zum Landschaftsschutzgebiet. Da sich auf dem Flurstück Nr. 10 zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Gebäude befindet, sind die Hinweise zu den Denkmalschutzobjekten nicht relevant.

Gemeint ist möglicherweise die Bebauung auf dem Flurstück 10a, die aus mehreren denkmalgeschützten Gebäuden besteht. Diese sind alle im Entwurf des B-Planes gekennzeichnet. Durch den Schutzstatus der Gebäude und unter Berücksichtigung der erfolgten Sanierung ist der Fortbestand als gesichert anzusehen und bedarf auch hier nicht der Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie.

Hinweis:

Es wird die Festsetzung einer Baulinie straßenseitig an historisch gewachsenen und neu vorhandenen Wohngebäuden von Augustiner Straße bis Täschner Straße vorgeschlagen.

Begründung:

Die Festsetzung einer Baulinie lässt sich in diesem Bereich städtebaulich nicht begründen, da dieser Bereich nördlich der Russenstraße überwiegend durch Vorgärten unterschiedliche Tiefe, unterschiedliche Formen der Grundstückseinfriedungen und Bestandsgebäude aus verschiedenen Bauepochen (nur im östlichen Abschnitt unter Denkmalschutz) ohne einheitliche Bauflucht geprägt ist. Mit der Festsetzung von

Baugrenzen für einzelne Baufenster (s. Kap. 12.1.3) und zu Einfriedungen (s. textl. Festsetzung 2.1) wird dem angemessen entsprochen.

Hinweis:

Durch die Festsetzung von Baulinien für die Gebäude in der Täschnerstraße, der Russenstraße 15, 16, 17, 45, 51, 63/64 und für den möglichen Neubau auf Flurstück 56/4 soll dem historischen Charakter des Dorfangers Probstheida Rechnung getragen werden.

Begründung:

Die Grundstücke an der Täschnerstraße sowie auch die Gebäude Russenstraße 53,55 und 57 (bisher 15,16 und 17) grenzen nicht unmittelbar an den historischen Bereich des Dorfangers Probstheida an. Die dort befindlichen Gebäude besitzen Bestandsschutz und sind Bestandteil der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Täschnerstraße bzw. Russenstraße. In Anbetracht der auch heute in diesem Bereich nicht stringenten Begrenzung des Straßenraums, sondern einer eher "zufällig" erscheinenden Gebäudeanordnung ist die Festsetzung von Baulinien und damit eine stärkere Reglementierung der Grundstückseigentümer nicht begründbar. Dies gilt im wesentlichen auch für das Grundstück Russenstraße 50 (bisher 45), das in dem festgesetzten Baufenster auch ohne die Festsetzung von Baulinien einen wirksamen östlichen Angerabschluss bildet.

Das Baufenster für den mögliche Neubau auf dem Flurstück 56/4 (WA 5) wurde mit Bezug zum Nachbargebäude Russenstraße 40 (bisher 51) durch Baugrenzen festgesetzt, da infolge des durch wertvollen Baumbestand begründeten Abstandes zur nördlichen Grundstücksgrenze einerseits und der geringen überbaubaren Grundstücksfläche andererseits ohnehin nur ein geringer Spielraum für den Bauherren besteht, der durch eine Baulinie nicht noch weiter eingeschränkt werden soll. Der räumliche Eindruck der südlichen baulichen Fassung des Angers wird dadurch nicht beeinträchtigt, so dass ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Baulinie nicht erkennbar ist.

Die Anregung, die mögliche Neubebauung auf dem Grundstück Russenstraße 63/64 (WA 1) angeregt, ist im Entwurf des B-Planes bereits berücksichtigt.

Hinweis:

Eine Bebauung auf den Flurstücken 395 (mit 3 Eigentümern) und 394 (mit über 100 Eigentümern in Erbengemeinschaft) sollte aufgrund der auf der ganzen Welt verstreuten Eigentümer in absehbarer Zeit nicht möglich sein.

Begründung:

Diese Äußerung stellt eine Vermutung dar, die nicht zutrifft, da für beide Grundstücke bereits Anfragen zur künftigen Bebaubarkeit vorliegen und sich ein potenzieller Vorhabenträger im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu einzelnen Festsetzungen geäußert und sein Interesse an der Entwicklung des Flurstücks 395 bekundet hat.

Im Übrigen soll mit dem B-Plan die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die Umsetzung ist nicht an konkrete Realisierungsfristen gebunden, wird aber dadurch gefördert, dass grundstücksrechtliche Fragen nach Inkrafttreten des B-Plans oft schneller gelöst werden können.

Hinweis:

Der Planungsvorschlag für die Flurstücke 395 und 394 widerspricht den grundsätzlichen Zielen der Planung. Im Gegensatz dazu sollte die Planung dahin gehen, diesen Bereich zu renaturieren. Eine Festbeschreibung als Ausgleichsfläche könnte die kompakte Umgebungsbebauung entlasten und gleichzeitig dazu beitragen, den noch vorhandenen Grünverbund von der Franzosenallee, über die Kleingartenanlage, die größeren Gartengrundstücke zur Strümpellstraße bis hin zum Landschaftsschutzgebiet Etzoldische Sandgrube zu erhalten. Klimatisch wäre das ebenfalls günstig, da ein Bereich für Kaltluftentstehung erhalten würde.

Begründung:

Im Kap. 3 der Begründung ist als ein Ziel für den B-Plan genannt, dass vor dem Hintergrund der gegebenen Standortnachfrage und in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung die bislang im Außenbereich liegenden, brachgefallenen Flurstücke 394 und 395 als Wohngebiete entwickelt werden sollen. Diese Flurstücke sind im "Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau" als "Fläche mit Entwicklungspriorität" (Nr. 403) eingestuft. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, das dafür erforderliche Baurecht zu schaffen.

Der Grünverbund existiert in der in der Stellungnahme genannten Form nicht (mehr) und kann daher als solcher auch nicht als Ansatzpunkt für Festsetzungen im B-Plan heran gezogen werden. Die ehemaligen Gartenflächen südlich der Strümpellstraße wurden auf der Grundlage von § 34 BauGB zum Teil mit Eigenheimen bebaut, weitere Bauanträge sind dort zu erwarten.

Hinweis:

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in den Baugebieten WA 6 und WA 7 auf 0,35 geändert werden.

Begründung:

Die Festsetzung einer GRZ von 0,28 bzw. 0,4 einschließlich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten WA6/7 stellt zugleich die Voraussetzung für den vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich des in diesen Baugebieten erfolgenden Eingriffs dar.

Der resultierende Gesamtverlust an Vegetationsflächen wird durch die Beschränkung der o.g. Versiegelung auf maximal 40 % der Flächen (GRZ 0,28 mit entsprechend festgesetzter Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO bis max. GRZ 0,4) minimiert. Anstelle der Sukzessionsflächen entstehen im Gebiet strukturreiche Hausgärten. (vgl. Begründung Kap.7.1.2.3 und 12.1.2) Die geforderte Erhöhung der GRZ würde einen entsprechend höheren Ausgleich erfordern, der zum einen im Plangebiet nicht realisiert werden kann und außerhalb des Plangebietes erhebliche Mehrkosten nach sich ziehen würde.

Hinweis:

Der Abstand des nördlichen Baufensters im Baugebiet WA 6 zur westlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 45) soll von 5m auf 3m reduziert werden.

Begründung:

Der Abstand des nördlichen Baufensters im Baugebiet WA 6 von 5m zur westlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 45) soll beibehalten werden, um zum einen den dort befindlichen Baumbestand erhalten zu können und zum anderen die Breite der südlich anschließenden Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen mit einer Breite von ebenfalls 5 m aufzunehmen. Eine größere Annäherung des nördlichen Baufensters an die westliche Grundstücksgrenze wird nicht zugelassen, weil dadurch in den Kronen- und Wurzelbereich des Baumbestandes eingegriffen werden müsste.

Der Verlust der vorhandenen, aus Sukzessionsentwicklung entstandenen Vegetation in den Randbereichen hätte zur Folge, dass sich die für die Baugebiete WA 6/7 bisher ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz negativ verändern würde.

Die gewünschte Abstandsverringerung würde einen entsprechend höheren Ausgleich erfordern, der zum einen im Plangebiet nicht realisiert werden kann und außerhalb des Plangebietes erhebliche Mehrkosten nach sich ziehen würde.

Hinweis:

Es werden Änderungen der Festsetzungen im WA1 hinsichtlich der Lage des Planweges 1, der Bauweise (Zulassung von Einzelhäusern), der Größe der Baufenster, Lage von Baugrenzen und Baulinien sowie des Verzichtes auf die Vorgabe von Firstrichtungen angeregt, weil die aktuellen Festsetzungen zu einer erschwerten Verwertbarkeit des Grundstücks führen würden. Weiterhin fände diese im B-Plan dargestellten städtebauliche Figur der unmittelbaren Umgebung des Dorfangers kein Pendant oder Vorbild.

Begründung:

Die Ausrichtung der im WA1 festgesetzten Baufenster für eine Neubebauung greift die ortsbildprägende Form der ehemaligen Hofanlagen am Dorfanger auf. Auf dem Gelände des WA 1 und auf angrenzenden Grundstücken entlang des Dorfangers existierten im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert auf alten Karten erkennbare Hofanlagen als Dreiseithöfe. Im Baugebiet WA 1 soll mit den Festsetzungen des B-Plans die dörfliche Struktur der ehemaligen Bebauung mit heutigen baulichen Mitteln nachempfunden werden.

Für dieses Baugebiet ist daher eine offene Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Interesse der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Figur und unter Berücksichtigung des vorhandenen Großgrünbestandes am Dorfanger durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Vorgabe von Dachformen und Firstrichtungen soll die hofartige Anlage unterstützen. Ein Verzicht auf diese Gestaltungsmittel, die Vergrößerung der überbaubaren Flächen und die Zulassung von Einzelhäusern würde zu einer Beliebigkeit der Wohnanlage führen, die dem historischen Ort unangemessen ist und keinen Bezug zu den anderen vorhandenen und geplanten Wohnanlagen am Dorfanger herstellt.

Beispiele für bereits realisierte „nachempfundene Hofanlagen“ finden sich in unterschiedlicher Ausprägung auf den Flurstücken 91/1, 59/4...43 und 53/22...69.

An der Lage des Planweges 1 soll ebenfalls festgehalten werden, da eine Anbindung an die Russenstraße infolge der bestehenden Grünflächen des Dorfangers nur an dieser Stelle möglich und im Übrigen bereits vorhanden ist.

Nicht nachvollziehbar ist die Annahme der Grundstückseigentümer, dass die Festsetzungen im WA 1 zu einer erschwerten Verwertbarkeit des Grundstücks führen würden. Die vollständige Vermarktung der o.g.

Wohnanlagen am Dorfanger sowie auch anderer ähnlicher Wohnanlagen im Stadtgebiet mit vergleichbaren Gemeinschaftsflächen (z.B. an der Stallbaumstraße) zeigt, dass derartige kleine Wohnanlagen mit Gemeinschaftsbezug gut nachgefragt und angenommen werden.

Immissionsschutz

Hinweis:

Die Einstufung der Russenstraße in erhöhte Lärmschutzklassen bedingt einen kostenpflichtigen Lärmschutz für die Betroffenen. Gleiche Forderungen stellen Betroffene aller im B-Plan beplanten Straßen und Verkehrswege.

Begründung:

Gegenstand des B-Plan-Verfahrens sind weder eine Änderung der Straßenklassifizierung noch eine wesentliche Änderung der Verkehrsanlagen Russenstraße, Nieritzstraße oder Augustinerstraße, die Voraussetzung für eine Prüfung nach der 16. BImSchV im Hinblick auf einen Anspruch auf Lärmvorsorge wären.

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche in den Vignetten des B-Plans bildet bzgl. der Russenstraße, Nieritzstraße und Augustinerstraße den heutigen und auch künftig zu erwartenden Stand ab und dient der Beurteilung der erforderlichen Lärmvorsorge für die betroffenen Bauten entlang dieser Straße bei Sanierung, Nutzungsänderung und Neubau. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen (s. Kap. 16).

Anders verhält es sich beim Ausbau der Prager Straße. Die sich aus der Veränderung dieser Verkehrsanlage ergebenden Ansprüche auf Lärmvorsorge wurden im Rahmen der Ausbauplanung dieser Trasse gutachterlich geprüft und sind Gegenstand des künftigen Baubeschlusses für die Straße und nachfolgender Realisierungsmaßnahmen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich aber keine entsprechenden schutzbedürftigen Nutzungen, für die ein Anspruch auf Lärmvorsorge geltend gemacht werden könnten. Die Prüfung ergab, dass sich ein Anspruch für schutzbedürftige Wohnräume im Gebäude Prager Straße 233 ergeben würde. Wohnräume sind in diesem Gebäude (Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon") aber nicht vorhanden (s. Kap. 7.2.9.2d)

Hinweis:

Im Zuge des Bauantrages zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Kreuzungsbereich Russenstraße / Prager Straße seien umfassende Konzepte zu Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung im Baugebiet WA 1 vorgelegt worden und es besteht weiterhin die Bereitschaft, entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Luftbelastungen erbringen zu wollen.

Begründung:

Das Bauvorhaben wurde zunächst planungsrechtlich zurückgestellt und dann auf der Grundlage einer inzwischen beschlossenen Veränderungssperre abgelehnt, weil es mit seinen zur Prager Straße orientierten großen offenen Stellplatzflächen den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes und auch den Zielstellungen des Stadtentwicklungsplans „Zentren“ grundlegend widerspricht. Darüber hinaus würde ein solches, in Anbetracht der geplanten großen Stellplatzanlage vorwiegend KFZ-orientiertes Einzelhandelsvorhaben zusätzliche Emissionen bzgl. Lärm und Luftschadstoffen für die Umgebung erzeugen..

Widerspruch zur Festsetzung des Dorfangers als öffentliche Grünfläche

Hinweis:

Es werden Einwände gegen die Festsetzungen des Flurstücks 57/3 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie öffentliche Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen "öffentlicher Fußweg" und "verkehrsberuhigter Bereich" erhoben und damit begründet, dass im Rückübertragungsverfahren für das Flurstück 57/3 vor dem Verwaltungsgericht Leipzig am 7.Juli 2004 die Stadt Leipzig als Beklagte keine Bedenken gegen die Rückübertragung als Bauland zum Bodenrichtwert von 330DM/qm gehabt habe und einer Bebauung daher offensichtlich zustimme. Die Eigentümer verweisen in diesem Zusammenhang außerdem auf ihren Widerspruch gegen den Bauvorbescheid vom 30.11.2005.

Begründung:

Aus der Prüfung der Gerichtsbeschlüsse im Rückübertragungsverfahren für die streitbefangenen Flurstücke 57/3, 56/4 und 56/5 ergab sich, dass in diesem Verfahren die Stadt Leipzig als Beklagte keine Bedenken gegen die Rückübertragung der Flurstücke 57/3 und 56/4 hatte, die Eigenschaft als Bauland und ein Bodenrichtwert von 330DM/qm jedoch bzgl. dieser Flurstücke keine Rolle spielten. Der Bodenrichtwert von 330DM/qm bezog sich ausschließlich auf das Flurstück 56/5. Insofern entbehrt die Behauptung, dass das Flurstück 57/3 durch die Stadt als Bauland bewertet wurde, jeder Grundlage. Mit Schreiben vom 22.06.2004 räumt auch der Rechtsanwalt als Prozessbevollmächtigter der Klägerinnen (jetzt Eigentümerinnen) ein, dass diese hinsichtlich des Flurstücks 57/3 äußern, dass "die Grünfläche vor dem Hause (Flurstück 57/3) schon immer durch die Allgemeinheit genutzt" wurde.

Hinweis:

Es werden Argumente für eine Nutzung des Flurstücks 57/3 als Bauland vorgebracht, dass das Flurstück Wirtschaftsfläche sei und sich früher auf der gesamten „Anger“-Fläche zahlreiche Hälter-Teiche befanden. Der „Anger“ war innerörtliche Wirtschafts- und Hoffläche. Dort befanden sich Gebäude und Schuppen, er war Lagerfläche. Der „Anger“ sei nie Grünanlage oder als repräsentative Grünfläche genutzt gewesen.

Begründung:

Aus der Chronik und alten Karten lässt sich erkennen, dass sich auf dem Dorfanger früher Teiche befanden, auch ist eine in der Regel gemeinschaftliche wirtschaftliche Nutzung des Dorfangers bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts anzunehmen. Als größere und dauerhafte Gebäude sind in den Karten jedoch nur die für einen Dorfanger ortstypischen Bauten wie Kirche, alter Friedhof, Gedenkstein, Spritzenhaus alte Schule und Schmiede verzeichnet. Eine bauliche Nutzung würde sich auf dem Flurstück 57/3 in keiner Weise in die maßgebliche Umgebung einfügen.

Eine Gestaltung und Pflege als öffentliche Grünfläche erfolgte nach 1945, was auch durch die Grundstückseigentümerinnen im Rahmen des Rückübertragungsverfahrens 2004 bestätigt wurde.

Hinweis:

Der städtebauliche Planungswunsch der Stadt Leipzig für das Flurstück 57/3 als öffentliche Grünfläche, wie er im Entwurf des B-Plans dargelegt ist, beseitige nicht die Ansprüche, die sich für eine Nutzung des Flurstücks 57/3 als Bauland aus § 34 BauGB ergeben und erlösche auch nicht dadurch, dass er bisher nicht ausgeübt wurde. Maßgeblich sei, wie die Umgebung aussieht und wie sich eine geplante Bebauung in das Umgebungsgefüge einfüge.

Begründung:

Eine Bewertung des Bauvorhabens auf der Grundlage von § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung ergäbe, dass die geplante "verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung" im Angerbereich versagt werden müsse, da die östlich und westlich angrenzenden Flurstücken 53/1 bzw. 58 und 59/1 unbebaute Grünflächen als Teil des nach Osten und Westen weiterführenden Dorfangers sind. Diese waren zumindest in den vergangenen 50 Jahren, und somit auch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzbuches in den neuen Bundesländern unbebaut und als öffentliche Grünfläche genutzt. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Nutzung des Flurstücks 57/3 als Bauland auf der Grundlage von § 34 BauGB bestand somit zu keiner Zeit.

Hinweis:

Der Entwurf des Bebauungsplans weiche in seiner Darstellung für den Bereich des Flurstücks 56/4 sowohl von den in der Bauvoranfrage vom 12.06.2005 beantragten Baufenstern als auch von dem vom Stadtplanungsamt damals übermittelten Entwurfsstand 12 /2005 ab.

Begründung:

Die Stadt Leipzig ist im B-Plan bzgl. des Flurstücks 56/4 ihren Aussagen im Bauvorbescheid gefolgt. Diese beinhalteten eine grundsätzliche Zustimmung zur Bebaubarkeit im nördlichen Baufenster und eine Ablehnung der Bauvorstellungen für das südliche Baufenster. Mit dem Bauvorbescheid wurden keine Baufenster genehmigt. Weiterhin hielt sie an den Grundzügen der Darstellungen des Vorentwurfs mit Stand Dezember /2005 fest, entwickelte sie aber auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen weiter.

Widerspruch gegen Fläche zum flächenhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Hinweis:

Einwand gegen die auf Flurstück 56/4 im B-Plan ausgewiesene Plandarstellung „F2“ zur flächenhaften Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Ausweisung der Fläche "F2" sei wirklichkeitsfremd. Solch eine Bewuchs-Enklave lasse sich erfahrungsgemäß nicht erhalten. (Anmerkung: Aus dem Sinngehalt der Stellungnahme geht hervor, dass es sich um die Fläche „F5“, nicht „F2“ handelt.)

Begründung:

Die Festsetzung der Schutzfläche F5 zur flächenhaften Erhaltung von Bäumen und Sträuchern resultiert aus den Forderungen der zuständigen Ämter und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des gesetzlichen Beteiligungsverfahrens nach einer aktualisierten Bestandserfassung des Gehölz- und Biotopbestandes. Dem wurde mit einer Überarbeitung des Grünordnungsplanes (GOP) in den Jahren 2007/2008 entsprochen, der Bestandteil der öffentlichen Auslegung war.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde im brach gefallenen Obstgarten nördlich der Strümpellstraße (Baugebiet WA 5) der Pilz Gelber Stachelbart (*Sarcodontia crocea*) festgestellt (Stellungnahme des Regierungspräsidiums 3.5.2007; Artenschutzfachliches Gutachten 10/2007). Ein Obstbaum in der Fläche F5 (Nr. 1035 des Baumkatasters) ist als höhlenreicher Einzelbaum nach § 26 SächsNatSchG geschützt (Bio-

topnr. 3220.E). Im brachgefallenen Obstgarten sichert der Erhalt der Obstbäume das Vorkommen des Gelben Stachelbarts. (s. Kap. 7.2.2.1b; 7.2.2.3. und 12.1.9)

Kartengrundlage

Hinweis:

Die Darstellung und der Begriff „Grube“ sollen in der Planzeichnung entfallen.

Begründung:

Die Darstellung der „Grube“ ist Bestandteil der Kartengrundlage, die durch das Amt für Geoinformation und Bodenordnung für die Planbearbeitung zur Verfügung gestellt wird. Aus dieser Plangrundlage dürfen Eintragungen, auch wenn diese nicht mehr der aktuellen Situation entsprechen, nicht entfernt werden.

Die folgenden Hinweise wurden berücksichtigt:

Stellungnahmen II-1 und II-11

Der Hinweis, dass die Rücksprache mit Vertretern des Bürgerverein Probstheida zum Ensemble-denkmalstatus des Dorfangers und weiteren Fragen zu keinem Einvernehmen geführt habe, wurde geprüft und in der Formulierung der Begründung korrigiert. Der Bürgerverein wurde informiert, dass die aus seiner Sicht noch offenen Fragen im Zuge der öffentlichen Beteiligung nochmals formuliert werden sollten und daraufhin detailliert geprüft würden. Dies ist geschehen. Alle gegebenen Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahmen II-6 und II-7

Dem Hinweis, dass eine nochmalige Überprüfung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Einrichtungen notwendig sei, wurde gefolgt, und gemeinsam mit der Abteilung Denkmalpflege der aktuelle Stand der Denkmalliste mit den nachrichtlich übernommenen Darstellungen im Rechtsplan abgeglichen, die in Kap. 5.2.4 aufgeführten Denkmale wurden aktualisiert: der Laternenpfahl in der Täschnerstraße wurde gestrichen. Die Hinweise zur Handschwengelpumpe wurden ebenfalls geprüft. Obwohl die Pumpekörper der Handschwengelpumpe gegenüber der Einmündung Augustinerstraße seit Jahren nicht mehr existieren, sind die Brunnenschächte und die Abdeckplatten zum Pumpenkörper auf Flurstück 141/1 weiterhin geschützt und . wurden redaktionell ergänzt.

Fazit:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Diese führte nur zu einigen redaktionellen Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung. Änderungen der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen erfolgten nicht. Eine erneute Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

8.4 Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf

Mit Schreiben vom 02.04.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden 23 Träger öffentlicher Belange und ein Verein am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen ab.

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt
DSF Deutsche Flugsicherung GmbH
Handwerkskammer zu Leipzig
TLG Immobilien GmbH Süd

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesnetzagentur Außenstelle Leipzig
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
GDMcom (i.A. VNG AG)
LVB GmbH
Regierungspräsidium Dresden Luftfahrtbehörde
Regionaler Planungsverband Westsachsen

Die Hinweise der folgenden Stellungnahmen waren bereits berücksichtigt bzw. sind nicht Gegenstand des Planverfahrens :

Industrie- u. Handelskammer

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.04.2007 wurden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Hinweis zum Abschnitt Prager Straße: In den bereits abgegebenen SN der KWL wurde auf den Leitungs- und Anlagenbestand der KWL im Geltungsbereich des B-Planes verwiesen und umfangreicher Handlungsbedarf im Rahmen des Straßenbau- und Gleisbauvorhabens am Trink- und Abwasser- Leitungsbestand angemeldet. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung der Baumaßnahme voraussichtlich in den Jahren 2009 bis 2010 erfolgt.

In der Begründung zum B-Plan ist der Hinweis, dass umfangreicher Handlungsbedarf im Rahmen des Straßen- und Gleisbauvorhabens bereits in Kap. 5.6.2 genannt, die konkret von der KWL formulierte Zeitschiene wurde ergänzend eingefügt.

Weiterer Hinweis zum Abschnitt Prager Straße: Rechtsgrundlage für die gemeinsame Realisierung der Straßenbaumaßnahme in der Prager Straße, Bauabschnitt 15/3, wird ein noch zwischen den LVB und den KWL abzuschließender Koordinierungsvertrag sein.

Dieser Vertrag und alle weiterführenden Planungen bauen auf dem B-Plan auf, sind jedoch nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

Hinweis zum Abschnitt Russenstraße: Mit Bezug auf Seite 14, Kap. 5.6.2.3 Abwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass die geplante Neubebauung als Verdichtung der vorhandenen Bebauung seitens der KWL zu verstehen ist.

Die im B-Plan festgesetzten Baumöglichkeiten dienen sowohl der Bestandssicherung als auch der maßvollen Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Dies gilt sowohl für den Randbereich der Prager Straße, den Bereich um den Dorfanger als auch für die Entwicklung der beiden Brachflächen am Ostrand des Plangebietes (s. Kap. 3; 5.2 und 9.2 der Begründung).

Landesamt für Archäologie

Das Landesamt für Archäologie gibt Hinweise zum Plangebiet als fundreiches Altsiedelgebiet mit archäologischen Kulturdenkmälern im direkten Umfeld, zur Beteiligung künftiger Bauträger an den Grabungskosten und bittet um die Aufnahme von folgenden zwei Hinweisen in den B-Plan: „Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht durch das Landesamt für Archäologie Sachsen auszugraben und zu dokumentieren.“

Die Hinweise zum Plangebiet als fundreiches Altsiedelgebiet mit archäologischen Kulturdenkmälern im direkten Umfeld und die beiden zu zitierenden Sätze sind in Teil B: TEXT unter II.1. Archäologie bereits enthalten, der Hinweis auf die Beteiligung künftiger Bauträger an den Grabungskosten ist in Kap. 5.2.4 der Begründung genannt.

MITGAS

Hinweis, dass die Stellungnahme (SN) vom 19.04.2007, in der MITGAS informierte, dass sich im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen des Unternehmens befinden und dass das Unternehmen der Planung uneingeschränkt zustimmt, weitere 2 Jahre ihre Gültigkeit behält.

Polizeipräsidium Leipzig

Grundsätzlich hat die Polizeidirektion keine Einwände gegen die Planung und verweist auf die weitere Gültigkeit der SN vom 13.04.2007. Entsprechend dieser SN sollten folgende Vorschläge aufgenommen werden: „Neu zu schaffende Baumstandorte sowie Werbeanlagen sind so zu wählen, dass an Zu- bzw. Ausfahrten Gefahren im Zusammenhang mit dem Ausbiegen minimiert werden können.“ Diese Hinweise wurden bereits im B-Plan-Entwurf in Kap. 8.2.2 bewertet, und sind bzgl. Werbeanlagen in Kap. 18.3 eingeflossen. Bei den im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind die Hinweise bereits berücksichtigt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Die Abteilung Geologie informiert: Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, bittet das Landesamt darum, ihm die Ergebnisse zur Verfügung zu stellen. Des weiteren weist das Landesamt auf die Beachtung der Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hin.

Geologische Untersuchungen im Rahmen der weiteren Planung werden nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, sondern ggf. nachfolgender bauordnungsrechtlicher Verfahren oder Fachplanungen im Zusammenhang mit dem Straßenausbau der Prager Straße sein. Im Kap. 5.1 der Begründung ist bereits darauf verwiesen, dass im Rahmen erforderlicher Baugrunduntersuchungen bei abzuteufenden Bohrungen die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten sind.

Stadtreinigung Leipzig, Abteilung Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass der unter Bestandsschutz stehende Wertstoffhof in der Augustinerstraße weiterhin von der Stadtreinigung Leipzig betrieben wird und mit Fahrzeugen mit Anhänger und mit 3-achsigen Fahrzeugen ungehindert von der Russenstraße über die Augustinerstraße erreicht werden muss. Bei der Umgestaltung der Russenstraße ist zu beachten, dass in diesem Bereich kein ruhender Verkehr zugelassen wird.

Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, da im Bereich der Einmündung Russenstraße / Augustinerstraße im B-Plan keine Änderung der Straßenbegrenzungslinien vorgesehen ist. Insofern stehen die Festsetzungen des B-Plans der unveränderten weiteren Nutzung durch Fahrzeuge der Stadtreinigung nicht entgegen. Änderungen der Straßenraumaufteilung im Einmündungsbereich sowie Anordnungen von Parkverboten sind nicht Gegenstand des B-Planes, sondern ggf. von Straßenplanungen bzw. verkehrsbehördlichen Anordnungen in Zuständigkeit des Verkehrs- und Tiefbauamtes.

Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.

Hinweis, dass die Stellungnahme (SN) vom 25.04.2007 weiterhin ihre Gültigkeit behält, in der informiert wurde, dass es durch die Festsetzungen des B-Plans keine unmittelbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Kleingartenanlagen gibt.

Stadtwerke Leipzig Netz GmbH

Im Hinblick auf den Ausbau der Prager Straße und die Veränderung der Gradienten weisen die Stadtwerke darauf hin, dass Um- und Neuverlegungsmaßnahmen, die im Rahmen der Straßenausbauplanung bereits abgestimmt wurden, erforderlich werden. Dieser Hinweis ist in Kap. 5.6.2 bereits genannt.

Die Hinweise der folgenden Stellungnahme wurde aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Regierungspräsidium Leipzig (immissionsschutzrechtliche Stellungnahme)

Der Empfehlung, dass im WA 1 entlang der Baulinie festzusetzen sei, dass an dieser Gebäudeseite keine nachts schutzbedürftigen Räume anzuordnen sind, wird nicht gefolgt, da dies einen übermäßigen Eingriff in die Planungs- und Baufreiheit der Bauherren und Planer darstellen und dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung gegenüber den Bauherren widersprechen würde.

Bauherr und Planer werden über die im Plan gegebenen Hinweise zum Lärmschutz ausreichend darüber informiert, dass auf den Lärmschutz in diesem Planbereich besonders zu achten ist. Ihnen obliegt die Wahl, mit baulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 4109 (z.B. Verzicht auf Fenster für schutzbedürftige Räume an der lärmexponierten Gebäudeseite oder Einbau von Fenstern mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen) bzw. mit einer Grundrisslösung der Gestalt zu reagieren, dass schutzbedürftige Räume lärmabgewandt angeordnet werden.

Stadtreinigung Leipzig, Abteilung Abfallentsorgung

Der Anregung, dass im weiteren Bearbeitungsverfahren der Planweg 5, der zum ISKRA-Park führt, so anzupassen sei, dass er von der Abfallentsorgung genutzt werden kann, wird nicht gefolgt.

Eine Befahrung durch Fahrzeuge der Stadtreinigung ist weder bisher möglich noch künftig vorgesehen (fehlende Wendemöglichkeit). Die Abfallbehälter sind durch die Anlieger an den Leerungstagen an der Russenstraße bereit zu stellen

Die Hinweise der folgenden Stellungnahmen wurden berücksichtigt:

Regierungspräsidium Leipzig (RP), Raumplanung

Das RP verweist vorsorglich auf die Gesamtfortschreibung zum Regionalplan Westsachsen, der voraussichtlich zum 01.08.2008 in Kraft gesetzt wird (SN vom 14.05.2008). Den Hinweis auf die Gesamtfortschreibung zum Regionalplan Westsachsen aufnehmend wurde die Begründung des B-Plans in Kap. 6.1.2. entsprechend korrigierend ergänzt.

Regierungspräsidium Leipzig (RP), Raumplanung

Hinweis, dass dem Sachverhalt, dass ein Vorkommen von besonders geschützten Arten (Solitärbiene) im Plangebiet vermutet wird, in der Eingriffsregelung durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden soll.

Dem Sachverhalt wird durch Vermeidung, sollte dieses nicht möglich werden, durch Verminderung des Eingriffs Rechnung getragen. Die konkreten Hinweise zur Lehmwand im Nordwesten des Plangebietes, die für Solitärbiene geeignete Löcher aufweist, sind in Kap. 7.2.1 ergänzend aufgenommen. Beabsichtigt ist, die Lehmwand zu erhalten oder, wenn dies nicht möglich sein sollte, eine entsprechende Ersatzmaßnahme an gleicher Stelle oder im näheren Umfeld zu realisieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme kann gesichert werden, da die Fläche im B-Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und im B-Plan keine Festsetzungen getroffen werden, die einem Erhalt oder einer entsprechenden Ersatzmaßnahme entgegenstehen.

Regierungspräsidium Leipzig, immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Das RP erachtet eine Begründung für erforderlich, weshalb die Errichtung von schutzwürdigen Wohnungen im MI 1 bis MI 3 unmittelbar an der Prager Straße zwingend erforderlich ist.

In den Kap. 12.2 und 16.2 wird erläutert, dass das ausschließliche Festsetzen von Gewerbe entlang der Prager Straße dem Charakter der Straße mit ihren beidseitigen wohn- und gewerbegeprägten Bauten widerspräche. Insbesondere auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Prager Straße werden die gründerzeitlichen Häuser sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe (insbesondere im EG) genutzt.

Des Weiteren würde eine Festsetzung von ausschließlich gewerblicher Nutzung entlang der Prager Straße zu neuen bewältigungsbedürftigen Nutzungs- und Immissionskonflikten mit den östlich angrenzenden Baugebieten WA 1 und WA 4 führen.

Mit einer Bautiefe der Baufenster zwischen 12...16 m ist die Möglichkeit gegeben, gemischt genutzte Gebäudeformen zu entwickeln, deren schutzbedürftige Wohnräume von den Verkehrslärmquellen abgewandt sind. Die Ausführungen wurden in Kap. 8.4 der Begründung ergänzt.

Im Schallgutachten (goritzka akustik 2008) ist nachgewiesen, dass der durch den Betrieb der Gaststätte „Zum Kaiser Napoleon“ (Freisitz) einzuhaltende Immissionsrichtwert nach TA Lärm nachts an der östlichen Baugrenze von MI 1 erheblich überschritten, und daher seitens des RP die Planung schutzbedürftiger Wohnungen im Einwirkungsbereich nicht befürwortet wird. Das RP erachtet eine Lösung des zu erwartenden Gewerbelärmkonfliktes für nicht möglich und erwartet eine Begründung der geplanten Festsetzung.

Das südliche Baufenster im MI 1 ermöglicht das straßenbegleitende Bauen, jedoch wird dies im Bereich der Gaststätte Kaiser Napoleon nur in Kombination mit einer Neustrukturierung des Lokals inkl. des lärmintensiven Freisitzes und der Stellplätze möglich werden. Weiterhin ist es planungsrechtlich zulässig, auf Wohnnutzung im südlichen Baufenster des MI 1 ganz zu verzichten, wenn im nördlichen Baufenster des MI 1 Wohnnutzung realisiert wird und somit der Gebietscharakter eines MI gewahrt bleibt. Die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte ist grundsätzlich im konkreten Einzelfall durch den jeweiligen Bauherren im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Die Begründung wurde in den Kap. 7.2.9.2 d, 12.2 und 16.1.2 entsprechend ergänzt.

Der B-Plan stellt für den Bauabschnitt 15/3 des geplanten Verkehrsbauvorhabens Prager Straße die fachplanungsersetzende Bauleitplanung dar. Der Hinweis in Punkt 16.2.1 sei hinsichtlich der Anwendung der 16.BImSchV im Hinblick auf einen Anspruch auf Lärmvorsorge hinsichtlich der Verkehrswege "Straße" und "Schiene" zu konkretisieren und mit den Aussagen im Punkt 7.2.9.2 d in Übereinstimmung zu bringen:

Die Kap. 16.2.1 und 7.2.9.2.d wurden geprüft und dahingehend korrigiert, dass Aussagen, die nicht das Plangebiet betreffen, gestrichen wurden.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Der Hinweis, dass das Plangebiet nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters für Strahlenschutz liegt und dass im Plangebiet keine Anhaltspunkte über radioaktive Ablagerungen bekannt sind, wurde in Kap. 7.1.2.2 f ergänzend aufgenommen.

8.5 Redaktionelle Hinweise 2008

Die Planstraße A (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich") verbindet die Russenstraße mit der Strümpellstraße. In der Planzeichnung (Entwurf) waren aus redaktionellem Versehen die Bereiche zwischen Geltungsbereichsgrenze und den Kurvenradien zur Strümpellstraße nicht als Straßenverkehrsfläche gelb markiert, obwohl die faktisch vorhandenen Flächen bereits derzeit als

Fußweg genutzt und als Verkehrsflächen gewidmet sind. Die Bereiche sind in der Planfassung zum Satzungsbeschluss farbig ergänzt.

C. Inhalt des Bebauungsplanes

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung des jeweiligen Charakters der einzelnen Gebiete in 3 wesentliche Strukturbereiche:

- Bereich entlang der Ostseite der Prager Straße und Nordseite der Nieritzstraße
- Bereich um den Dorfanger
- neues Wohngebiet WA 6/7 im Osten des Plangebietes

Die inhaltlichen Schwerpunkte, auch hinsichtlich des städtebaulichen Regelungsbedarfs im Plangebiet, liegen im Bereich der Prager Straße und des Dorfangers. Dem gegenüber ist der Bereich des neuen Wohngebietes WA 6/7 als Ergänzung zum Dorfangerbereich zu betrachten.

9.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept

9.2.1 Bebauung entlang der Ostseite der Prager Straße

Bislang wird der Straßenraum der Prager Straße in Bezug auf seine Breite und räumliche Struktur von den Vorstellungen und Rahmenbedingungen des ausgehenden 19. Jahrhunderts bestimmt. Da diese den heute gegebenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden können (gestiegenes Verkehrsaufkommen, Bevorrechtigung des ÖPNV), muss ein Ausbau des Straßenraums unter den heute geltenden Standards und unter Berücksichtigung heutiger Leitbilder für die Straßenraumgestaltung erfolgen.

Das Konzept für den Ausbau dieses Straßenraums sieht daher neben der Erhaltung denkmalgeschützter Gebäudestrukturen auf der Westseite der Prager Straße zugleich eine Verbreiterung entlang der Ostseite und damit eine Neuordnung dieses Bereichs vor. Neben der erforderlichen Flächensicherung für den Straßenausbau mit Stadtbahnanlagen sind in Bezug auf das Bebauungs- und Nutzungskonzept im Plangebiet vor allem folgende Aspekte wichtig:

- Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie als Grundlage für eine perspektivische Neubebauung auf der Ostseite der Prager Straße
- Festsetzung der Baugebiete entlang der Prager Straße als Mischgebiete (MI 1-3) mit geschlossener Bauweise zur Fassung des Straßenraums, Minderung der Immissionskonflikte und Abschirmung der dahinter liegenden Bebauung am Dorfanger

9.2.2 Erhaltung und Nachverdichtung um den Dorfanger

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept für diesen Bereich resultiert aus der Zielstellung der Erhaltung der historisch wertvollen und stadtbildprägenden Gebäudestrukturen und Freiflächen sowie deren standort- und stadtbildverträglichen Ergänzung und ist wie folgt charakterisiert:

- Sicherung und Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Grundstrukturen zur Bewahrung des Charakters und der stadträumlichen Wirkung
- Festlegen der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sanierung und behutsame Ergänzung der Dorfangerbebauung
- Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude und typischer Gebäudeelemente als wesentliche tragende „Bausteine“ der Struktur um den Dorfanger
- Erhaltung und Entwicklung von Angeboten für die traditionelle Mischung von Wohnen und nicht-störendem Handwerk im Dorfangerbereich
- Standortverträgliche bauliche Nachverdichtung mit Wohnnutzung nördlich und südlich des Dorfangers

9.2.3 Entwicklung brachgefallener Flächen am Ostrand des Plangebietes

In Ergänzung zu der bereits vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung um den Dorfanger erfolgt im B-Plan die Festsetzung der Wohngebiete WA 6/7 auf einer Fläche von ca. 1 ha am Ostrand des Plangebietes, die planungsrechtlich bisher zum Außenbereich gehört. Mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen sollen hier eine Eigenheimbebauung, erschlossen durch einen verkehrsberuhigten Be-

reich, entwickelt und die vorhandenen städtebaulichen Missstände behoben werden.

9.3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept ist durch folgende Grundzüge bestimmt:

- Planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Prager Straße mit einem Regelquerschnitt von je 2 Fahrspuren / Richtung, besonderem Bahnkörper für die Straßenbahn in Mittellage und Anordnung von Haltestellen an der Russenstraße
- Sicherung der Augustinerstraße und Russenstraße in ihrer vorhandenen Ausbaubreite mit geringfügiger Korrektur der Kurvenausrundung an der Einmündung Nieritzstraße / Russenstraße
- Planungsrechtliche Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen (Mischverkehrsflächen) zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugebiete MI 1, WA1, WA2, WA 6/7, WA 8/9/
- Planungsrechtliche Festsetzung von Erschließungswegen in Form eines Privatweges mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke (Hinterlieger) im Baugebiet WA 1
- Planungsrechtliche Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Baugebiet WA 5 vom Dorfanger zum "Iskra-Park" und einem Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke
- Planungsrechtliche Festsetzung von Erschließungswegen in Form von Privatwegen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der anliegenden Grundstücken in den Baugebieten WA 9, WA 10 und WA 11
- Weitgehende Vermeidung von Durchgangsverkehr in den Anliegerstraßen des Plangebietes durch entsprechende Verkehrsorganisation (Einschränkung der Abbiegemöglichkeiten von und zur Russenstraße, Einrichtungsverkehr in der Augustinerstraße)
- Grundsätzliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Anwohner und Gewerbetreibenden auf den privaten Grundstücken, um ein „Zuparken“ stadtbildprägender öffentlicher Räume, insbesondere des Dorfangers, zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Das Erschließungskonzept zeichnet sich damit – abgesehen vom Ausbau der Prager Straße – vor allem durch eine Bestandsicherung mit einigen kleineren Ergänzungen aus.

9.4 Grünkonzept

Die Freiraum- und Grünordnungsplanung ist durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

- Planungsrechtliche Sicherung vorhandener öffentlicher Grünflächen
- Planungsrechtliche Festsetzung einer neuen öffentlichen Grünfläche entlang der Prager Straße nördlich des Baugebietes MI 1
- Erhaltung und Entwicklung der Gestalt- und Nutzungsqualität ortsbildprägender Grünstrukturen, insbesondere im Bereich des Dorfangers und in den Gartenbereichen nördlich und südlich der Russenstraße
- Bestandssicherung und Neuanlage privater Spielplätze in den Baugebieten WA1 und WA 5
- Grünordnerische Festsetzung F 3 für den städtebaulich wichtigen Stadtplatz an der Einmündung Nieritzstraße / Prager Straße mit Bezug auf den gegenüber im B-Plan Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“ festgesetzten Stadtplatz
- Festsetzungen zu Vorgärten (F8)
- Festsetzung einer ergänzenden Wegeverbindung zwischen dem Dorfanger und dem "Iskra-Park"
- Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung, zur Erhaltung von Pflanzenstandorten und zu Neuanpflanzungen
- Partielle Gliederung des Plangebietes und Abgrenzung von Baugebieten untereinander durch Pflanzstreifen
- Behebung städtebaulicher Missstände insbesondere in den Baugebieten WA 1 und WA 6/7 durch grünordnerische Aufwertung dieser Bereiche im Zuge der Wohnungsbauentwicklung.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 98.1 umfasst eine Fläche von ca. 14,50 ha und wird begrenzt:

- **Im Norden** durch die rechtwinklige Querung der Prager Straße 90m nordwestlich des Schnittpunktes der östlichen Straßenbegrenzungslinie mit der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 123, durch die annähernd gradlinige Verbindung zwischen dem Schnittpunkt der Straßenquerung mit der östlichen Straßenbegrenzungslinie und einem Punkt auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 123, der sich ca. 12m östlich der nordwestlichen Flurstücksecke befindet, von der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 123 bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 129 ent-

lang der Grenze des LSG "Etzoldsche Sandgrube", auf der östlichen Grenze des Flurstücks 129 bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Russenstraße (Flurstück 140/1), entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Russenstraße bis zur Augustinerstraße, entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Augustinerstraße bis zur Nordostecke des Flurstücks 137/1, rechtwinklige Querung der Augustinerstraße, östliche Straßenbegrenzungslinie der Augustinerstraße bis zur Nordwestecke des Flurstücks 5/1, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 5/1, 8/5, 8/6, 9/3, 10, 11/2, die westlichen Grenzen der Flurstücke 11/2 und 11/1 und die nördliche Grenze des Flurstücks 11/1;

- **Im Osten** ca. 63m entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 11/2 und 11/1, von dort im Abstand von ca. 63m parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 14/3 in östlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 21, weiter in südlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 21 bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Russenstraße, entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Russenstraße in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 395, weiter mit rechtwinkliger Querung der Russenstraße und entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 395 und 394 bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Strümpellstraße;
- **im Süden** in westlicher Richtung entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Strümpellstraße, einschließlich Anbindebereich Planstraße "A", entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 43/4, weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 43/4 mit geradliniger westlicher Verlängerung um 11m, von dort 25m in südlicher Richtung parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 43/4, von dort rechtwinklig in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 43/4, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 43/4 bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Strümpellstraße, in westlicher Richtung entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Strümpellstraße bis zur Nieritzstraße, Querung der Nieritzstraße (Flurstück 142/1), die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Nieritzstraße bis zur Prager Straße und Querung derselben von der Nordwestecke des Flurstücks 142/1 (Nieritzstraße) zur Ostecke des Flurstücks 80;
- **im Westen** durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Prager Straße (Flurstücke 207/5, 207/4 und 207/3);

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Probstheida. Der genaue Verlauf der Grenze ist in der Planzeichnung festgesetzt.

11. Gliederung des Plangebietes

Die in Kap. 9.1 genannten 3 Strukturbereiche werden in Bezug auf die Festsetzungen in den folgenden Kapiteln 12-21 detailliert betrachtet.

Im B-Plan sind den Strukturbereichen folgende Gebiete zugeordnet:

11.1 Bereich entlang der Ostseite der Prager Straße (MI1 – MI3) / Nordseite der Nieritzstraße (WA4)

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme im Zuge des Ausbaus der Prager Straße ist auf der Ostseite eine nahezu vollständige städtebauliche Neuordnung erforderlich. Diese Neuordnung wird mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der straßenbegleitenden Baugebiete MI 1-3 gesichert. In Ergänzung dazu werden Festsetzungen für das Baugebiet WA 4 entlang der Nordseite der Nieritzstraße getroffen.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind hier der Eingangsbereich zum Dorfanger an der Einmündung der Russenstraße auf die Prager Straße mit der Gaststätte „Zum Kaiser Napoleon“ (MI 1/2) und die nordöstliche Gebäudeecke an der Einmündung der Nieritzstraße auf die Prager Straße (MI 3).

11.2 Bereich um den Dorfanger (WA 1- 3, WA 5, WA 8 – 11)

Das Kernstück des historischen Dorfangers bildet die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfanger" südlich der Russenstraße. Integriert in diesen stadtlandschaftlichen Freiraum befindet sich die evangelische Kirche auf einem eigenständigen Grundstück, das als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist. Zum Bereich des Dorfangers gehören auch die nördlich an die Russenstraße und südlich an den "Dorfanger" angrenzenden Baugebiete und Grünflächen zwischen Prager Straße und Täschnerstraße.

In den Baugebieten WA 9 – 11 nördlich der Russenstraße soll eine standortverträgliche, den Grünbestand respektierende Nachverdichtung mit Eigenheimen ermöglicht werden.

In den Baugebieten WA 1 – 3 und WA 5 südlich des Dorfangers finden sich noch Relikte historischer Hofstrukturen bzw. in Anlehnung an die alten Strukturen entstandene Neubauten. Nach wie vor standortprägend sind in diesem Bereich die unmittelbar am Dorfanger gelegenen denkmalgeschützten Gebäude. Im WA 1 soll auf brach liegenden Gewerbeflächen eine neue Wohnanlage entstehen, im WA 5 sind behutsame Ergänzungen der bestehenden baulichen Strukturen und die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche des "Iskra-Parks" vorgesehen.

11.3 Neue Wohngebiete (WA 6 / WA 7)

Die am Ostrand des Plangebietes gelegenen Flurstücke 394 und 395 liegen seit langem brach, sind mit einem ruinösem ehemaligen Stall- bzw. Scheunengebäude bestanden und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Altlastuntersuchungen für diese Grundstücke ergaben, dass zwar Belastungen des Untergrundes vorhanden sind, diese jedoch im Zuge der Grundstücksentwicklung beseitigt werden können und einer Nachentwicklung der Flächen zu Wohnzwecken nicht entgegen stehen. Mit dem B-Plan sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Eigenheimstandortes geschaffen werden.

12. Baugebiete

In diesem Kapitel werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete bzw. Teilbaugebiete alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargestellt, erläutert und begründet (Festsetzungstext kursiv).

12.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1- WA 11)

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Östlich der Augustinerstraße und südlich des Dorfangers Probstheida werden allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die hier bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt werden. Am Ostrand des Plangebietes soll mit der Festsetzung der Baugebiete WA 6/7 zwischen Russenstraße und Strümpellstraße der städtebauliche Missstand brachgefallener, ehemals landwirtschaftlich genutzter Grundstücke beseitigt und ein städtebaulich geordneter Übergang zum angrenzenden Freiraum gewährleistet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst ausnahmsweise gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Um nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die gemäß § 4 (3) Nr. 2- 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, sollen zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden und ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Für die Ansiedlung der hier generell ausgeschlossenen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen stehen die als Mischgebiete ausgewiesenen Baugebiete innerhalb des Plangebietes sowie Flächen in der näheren Umgebung und in angrenzenden Ortsteilen zur Verfügung. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausreichende Angebote in der näheren Umgebung und in angrenzenden Ortsteilen bereits vorhanden.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebäudebestand mit differenzierten Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Baugebieten **WA 8/9** und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten **WA 6/7 und WA 10/11** ermöglichen einen städtebaulich gegliederten Übergang vom Dorfanger zum sich nördlich anschließenden Landschaftsraum des LSG "Etzoldsche Sandgrube" bzw. den östlich angrenzenden vorwiegend gärtnerisch genutzten Flächen. Diesem Übergang entspricht die festgesetzte abnehmende städtebauliche Dichte der GRZ und GFZ von den Bestandsgebieten direkt am Dorfanger (GRZ=0,4 / GFZ=0,8) bis zu den außen anschließenden Neubaubereichen (GRZ=0,2...0,28 / GFZ=0,2...0,6).

Analog zu den nördlich an die Russenstraße anschließenden Baugebieten WA 8/9 erfolgen auch in den

südlich an den Dorfanger anschließenden Baugebieten **WA2 und WA5** die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit (GRZ=0,4 / GFZ=0,8).

Für das Baugebiet **WA1** wurde auf der Grundlage einer im Auftrag des Grundstückseigentümers entwickelten Entwurfsstudie eine GRZ=0,3 / GFZ=0,6 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten **WA3 und WA4** bilden im Wesentlichen den baulichen Bestand ab.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 wird die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,28 für die nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Nutzungen auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0.28 bzw. 0,4 einschließlich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen in den Baugebieten **WA6/7** stellt zugleich die Voraussetzung für den vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich des in diesen Baugebieten erfolgenden Eingriffs dar (vgl. Kap. 7.1.2.3 b).

Die jeweils festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** entspricht weitgehend der aus dem Bestand abgeleiteten städtebaulichen Vorprägung und spiegelt die Ziele zur städtebaulichen Gestaltung des Dorfangers Probstheida bzw. der Ortsrandausbildung im Übergang zum LSG "Etzoldsche Sandgrube" wider. In den Baugebieten **WA1, WA2 und WA5 - WA9** wird die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt und orientiert sich damit an den vorhandenen Strukturen. Im Baugebiet **WA3**, das nicht mehr unmittelbar dem städtebaulichen Zusammenhang rund um den Dorfanger zuzurechnen ist, werden bestandsorientiert maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung von II bis III Vollgeschossen im **WA4** ergibt sich aus dem vorhandenen und in seiner Struktur zu sichernden Gebäudebestand nördlich der Nieritzstraße und aus dem Abgleich mit den Festsetzungen der gegenüberliegenden Gebäudezeile im B-Plan 98.2 „Ortskern Probstheida“. Diese Festsetzung dient weiterhin einer allmählichen Abstufung der baulichen Höhenentwicklung zwischen dem Ortskern Probstheida und der straßenbegleitenden Bebauung an der Prager Straße einerseits sowie der niedrigeren Bebauung im Umfeld des Dorfangers andererseits.

In den Baugebieten **WA10 und WA11** werden durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss ein städtebaulich angemessener Übergang von der Bebauung entlang des Dorfangers hin zum angrenzenden Freiraum und ein neuer Siedlungsrand ausgebildet.

12.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten **WA1 - WA5, WA8 und WA9** wird zur Erhaltung der historisch wertvollen und stadtbildprägenden Strukturen eine offene Bauweise mit einzelnen grundstückskonkreten Baufenstern festgesetzt. Im Wesentlichen wird in diesen WA-Gebieten der Bestand gesichert und eine behutsame standort- und stadtbildverträgliche bauliche Ergänzung zugelassen. Um die städtebaulichen Raumkanten südlich der öffentlichen Grünfläche "Dorfanger" und an der Nieritzstraße, die das historisch gewachsene Ensemble zwischen Dorfanger und umliegender Bebauung prägen, zu erhalten, werden die südlich an den Dorfanger und nördlich an die Nieritzstraße angrenzenden Bebauungskanten bzw. Grundstücksgrenzen überwiegend als Baulinien festgesetzt.

Die Ausrichtung der im **WA1** festgesetzten Baufenster für eine Neubebauung greift die ortsbildprägende Form der ehemaligen Hofanlagen am Dorfanger auf. Für dieses Baugebiet ist eine offene Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Interesse der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Figur und unter Berücksichtigung des vorhandenen Großgrünbestandes am Dorfanger durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Für den Bereich des **WA4** entlang der Nieritzstraße sind die vergleichsweise tiefen Grundstückszuschnitte kennzeichnend. Im Hinblick auf eine angemessene, städtebaulich vertretbare Nutzungsflexibilität der Grundstücke wurde das Baufenster hier mit einer größeren Tiefe, als der vorhandene Bestand es hergibt, versehen. Dieser erweiterte planungsrechtliche Regelungsrahmen ermöglicht insgesamt die Erneuerung der kleinteiligen Bebauung an der Nieritzstraße unter Anpassung an die sich ändernden städtebaulichen Rahmenbedingungen des unmittelbaren Umfeldes und die höheren Ansprüche der Eigentümer an die Wohnbedingungen.

Die Baugebiete **WA6 und WA7** östlich des Dorfangers besitzen keine bauliche Vorprägung, stellen bisher eine Brachfläche dar und sollen nunmehr baulich als auch mit ihren Freiflächen in die Ortsrandgestaltung eingebunden werden. Im Sinne der städtebaulich gewünschten Entwicklung als aufgelockertes Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen wird die städtebauliche Gestalt des kleinen, in sich geschlossenen Wohnquartiers ausreichend bestimmt. Mit dieser im Vergleich zum übrigen Plangebiet abgestuften Entwicklung einer Wohnbebauung wird ein gegliederter Übergang von den Wohngebieten am Dorfanger zum östlich angrenzenden Freiraum gesichert.

Die Baugebiete **WA10** und **WA11** nördlich des Dorfanfers wurden bisher durch Wohngebäude, gewerbliche und gärtnerische Nutzungen sowie Garagen genutzt und sollen nunmehr baulich, als auch mit ihren Freiflächen in die Ortsrandgestaltung eingebunden werden. Im Sinne einer städtebaulich sinnvollen und auch von einzelnen Grundstückseigentümern erwünschten behutsamen Nachverdichtung als aufgelockertes Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern (WA11) bzw. Einzel- und Doppelhäusern (WA10) festgesetzt. Durch die Festsetzung von Bauflächen durch Baugrenzen wird der künftige nördliche Rand der Ortslage ausreichend bestimmt. Mit dieser im Vergleich zum übrigen Plangebiet abgestuften Entwicklung einer Wohnbebauung wird ein gegliederter Übergang von den Wohngebieten am Dorfanger zum nördlich angrenzenden Freiraum des LSG "Etzoldsche Sandgrube" gesichert.

12.1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den nur für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehenen Baugebieten **WA6**, **WA7** und **WA10** wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei beschränkt, in dem nur für Einzelhäuser vorgesehenen Baugebiet **WA11** auf eine WE je Gebäude, um durch die Beschränkung auf Eigenheime den künftigen nördlichen Rand der Ortslage an der Grenze zum Freiraum des LSG "Etzoldsche Sandgrube" und den östlichen Rand der Ortslage am Übergang zum offenen Landschaftsraum angemessen gestalten und Mehrparteienhäuser mit Kleinwohnungen ausschließen zu können.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

- a) *Das auf den Baugrundstücken auf versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.*
- b) *Abweichend von a) kann ausnahmsweise von der Versickerung des auf versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstückes nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist oder aufgrund entgegenstehender anderer Rechtsvorschriften nicht zugelassen werden kann.*

Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegen

Die Befestigung von Stellplätzen und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Versiegelung dieser Flächen zu minimieren. Langsames Versickern des Oberflächenwassers und Förderung der Grundwasserneubildung werden unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß senkt nicht nur die Baukosten, sondern hilft auch, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten.

Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien sollen nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

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

Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Zweckbestimmung, die Flächen als Privatwege zu entwickeln, konkretisiert. Sie stellt sicher, dass innerhalb der Flächen die Herstellung von Wegen planungsrechtlich zulässig ist. Die Festsetzung als mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke bzw. Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche stellt die Art der Benutzbarkeit der Fläche und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten klar.

Die im Baugebiet WA1 festgesetzte Fläche "**GFL1**" sichert die Erschließung der südlich des Dorfanfers geplanten Eigenheimanlage. Sie dient der fußläufigen Erschließung mittels Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Erschließung für den Fahrverkehr mittels Fahrrecht zugunsten der anliegenden Baugrundstücke sowie der stadttechnischen Versorgung mittels Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Die im Baugebiet WA5 festgesetzte Fläche "**GF5**" dient der Erschließung der Flurstücks 50/1 und der Anbindung des "Iskra-Parks" an den Dorfanger mittels Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Erschließung für den Fahrverkehr der Anlieger mittels Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 50/1. Eine Befahrung durch Fahrzeuge der Stadtreinigung ist weder bisher möglich noch künftig vorgesehen (feh-

lende Wendemöglichkeit). Die Abfallbehälter sind durch die Anlieger an den Leerungstagen an der Rusenstraße bereit zu stellen.

Die in den Baugebieten WA9/10/11 festgesetzten Flächen "GF2", "GF3", und "GF4" sichern die Erschließung mittels Geh- und Fahrrechten zugunsten der anliegenden Baugrundstücke, insbesondere der in den Baugebieten WA10 und WA11 geplanten Eigenheime. Die Flächen "GF2" und "GF3" sind bereits hergestellt und sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die mit GFL1 sowie GF2-GF4 gekennzeichneten Flächen sind baulich so ausgebildet / auszubilden, dass sie auch für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge gefahrlos zu befahren sind.

12.1.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier: Spielplatz

Im Baugebiet **WA1** soll auf der Grundlage einer im Auftrag des Grundstückseigentümers entwickelten Entwurfsstudie für eine Eigenheimanlage eine Gemeinschaftsfläche für einen Kinderspielplatz auf privatem Grund planungsrechtlich gesichert werden.

Im Baugebiet **WA5** soll der bereits vorhandene Kinderspielplatz auf privatem Grund innerhalb einer Eigenheimanlage planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

12.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

F 1 Dichte, schmale Gehölzanpflanzungen

Auf den in der Planzeichnung mit F 1 bezeichneten Flächen ist je angefangene 50 qm ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe) entsprechend der Pflanzenauswahlliste 1 und zusätzlich je 2 qm Vegetationsfläche ein Strauch (Pflanzqualität: 60-80 cm Höhe) entsprechend der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden angerechnet.

Ziel dieser Festsetzung ist es, eine wirksame Grünstreifen- bzw. randliche Eingrünung mit abschirmender, trennender Wirkung zwischen den Baugebieten **WA5 bzw. WA6** einerseits und dem gewerblich genutzten Teil des Flurstücks 43/4 (Autohaus) andererseits zu schaffen. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung) und trägt zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der im Baugebiet WA6 erfolgenden Eingriffe bei.

Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der Eingrünungs- und Abgrenzungsfunktion der Flächen sowie der weiteren oben genannten Ziele ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich.

F 2 Dichte, breite Gehölzanpflanzungen

Auf den in der Planzeichnung mit F 2 bezeichneten Flächen ist je angefangene 100 qm ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 16 – 18 cm in 1 m Höhe) entsprechend der Pflanzenauswahlliste 1 und zusätzlich je 2 qm Vegetationsfläche ein Strauch (Pflanzqualität: 60 – 80 cm Höhe) entsprechend der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden angerechnet.

Ziel dieser Festsetzung ist es, eine wirksame Grünstreifen- bzw. randliche Eingrünung mit abschirmender, trennender Wirkung zwischen dem Baugebiet **WA1** einerseits und den Baugebieten MI2/MI3 andererseits zu schaffen. Es soll eine dicht bepflanzte, lineare, aber relativ breite Gehölzfläche mit Sträuchern und Einzelbäumen entwickelt werden.

Gleichzeitig dient die Festsetzung der Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der angestrebten Funktionen der Flächen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich.

F 4 Einzelbaumpflanzung

Auf den in der Planzeichnung mit F 4 bezeichneten Standorten ist jeweils eine Rosskastanie oder ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzenauswahlliste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen. Abweichungen bis zu 5 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort sind zulässig.

Die Festsetzung dient der Schaffung einer ortsbild- und straßenraumprägenden, die Eigenheiten des alten Dorfgebietes widerspiegelnden zentralen Großgrüngestaltung der geplanten Baugebiete **WA6/7**

durch die Anpflanzung von 4 standortgerechten, heimischen Laubbäumen, vorzugsweise gebiets- und dorftypischen Rosskastanien.

Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der oben genannten Funktionen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich.

F 6 Begrünung der Baugebiete

Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenauswahlliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen.

*In den Baugebieten **WA 1, WA 6, WA 7, WA 10 und WA 11** sind mindestens **20 %** der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die nach anderen Festsetzungen mit Gehölzen zu bepflanzen und die mit Gehölzen beplanten Flächen werden angerechnet.*

Zur Gewährleistung einer ausgewogenen, den jeweiligen Baugebieten und ihrem Umfeld angemessenen Ausstattung mit begrüneten Flächen, zur landschaftsgestalterisch hochwertigen Anlage von Gärten und zur Förderung ökologisch relativ wertvoller Gartenflächen im Siedlungsrandbereich im Anschluss an einen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Freiraum, sollen Vegetationsflächen, z.T. als Gehölzflächen mit Sträuchern, angelegt und heimische Bäume gepflanzt werden, um die Entwicklung strukturreicher Hausgärten zu gewährleisten, wie sie für das Plangebiet typisch sind.

Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der innerstädtischen ökologischen Funktionen bei (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der ökologischen und gestalterischen Funktionen der Flächen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität der Bäume erforderlich.

F 7 Begrünung von Fassaden und Garagen

Fensterlose Außenfassaden und Mauern ab 30 qm Flächengröße sowie Wandflächen von Garagen sind mit Rank-, Schling- oder Klettergehölzen entsprechend der Pflanzenauswahlliste 3 dauerhaft zu begrünen. Je 1,5 lfd. m der Fassade oder Wand ist ein Klimmer vorzusehen.

Zur Eingrünung von nicht durch Fenster kleinflächig untergliederten Fassaden von Gebäuden sowie Garagen sollen Fassaden bzw. Wandflächen ab einer Mindestflächengröße mit Kletterpflanzen versehen werden. Ziele dieser Festsetzung sind die Erfüllung ökologischer Funktionen, u.a. als Lebensraum und zur Kleinklimaverbesserung, sowie die landschaftsgestalterische Eingrünung dieser Fassaden und Wandflächen.

Bei der Anordnung von Rankgerüsten ist zu beachten, dass sie keinen Aufstieg zu Balkonen, Simsens oder Fenstern ermöglichen oder erleichtern.

12.1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

F 5 Flächenhafte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung mit F5 bezeichneten Flächen sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen können in begründeten Ausnahmefällen für die Errichtung notwendiger Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken unterbrochen werden.

Im Baugebiet **WA9** wird zum Erhalt der gebietstypischen, ortsbild- bzw. straßenraumprägenden Gehölzstrukturen entlang des Dorfangers, die eine Grünzäsur zwischen einzelnen Baufenstern schaffen und der Eingrünung der Wohngebiete zur Straße hin dienen, als "Grünes Gegenüber" zur parkartigen Grünanlage des Dorfangers der flächenhafte Erhalt dieser Gehölzbestände festgesetzt.

Ein weiteres Ziel ist in den Baugebieten **WA5 und WA10** der Erhalt der Gehölzstrukturen mit Großbaumbestand, Laub- und Obstbäumen sowie Strauchbestand, die in den Grün- und Gartenbereichen wesentliche ökologische und gestalterische Funktionen erfüllen. Im Baugebiet **WA 5** wird durch den Erhalt der Obstbäume das Vorkommen des Gelben Stachelbarts sowie ein höhlenreicher Einzelbaum gemäß § 26 SächsNatSchG gesichert. (vgl. Kap. 7.2.2.3) Die Gehölzstrukturen haben daneben im Baugebiet **WA10** eine wichtige Funktion als "grüne Überleitung" zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Etzoldsche Sandgrube" und gewährleisten einen angemessenen durchgrünten Übergang von den Wohngebieten zu den angrenzenden grünen Freiräumen. Zum Erhalt des gebietstypischen, raumprägenden Großgrünbestands in einem dicht gehölzbestandenen Bereich im Baugebiet **WA4** nördlich der Nieritzstraße wird der flächenhafte Erhalt dieser Gehölzbestände festgesetzt.

Ein langfristiger Erhalt der gebietstypischen Großgrünausstattung und -gestaltung der Wohngebiete wird damit gesichert. Gleichzeitig dient die flächenbezogene Festsetzung dem Erhalt bzw. – mit Zunahme von Größe und Alter der Gehölze – der Verbesserung der innerstädtischen ökologischen Funktionen der Gartenflächen (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Die festgesetzten Flächen dürfen in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die Errichtung notwendiger Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplatzanlagen, und zu den Gebäuden innerhalb der Grundstücke, unterbrochen werden, um eine flexible Ausnutzung und Erreichbarkeit ohne unverhältnismäßigen Aufwand bezüglich der Zuwegung zu ermöglichen.

12.2 Mischgebiete (MI1- MI3)

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unmittelbar östlich an die Prager Straße angrenzend werden die Mischgebiete MI1 bis MI3 entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Damit soll die hier teilweise bereits vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen und immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen fortentwickelt werden. Die beidseitige Fassung der Prager Straße mit geschlossenen Raumkanten ist der städtebaulichen Ordnung immanent, die Nutzung der Baugebiete soll nicht für das Wohnen ausgeschlossen werden.

Weiterhin soll mit der Festsetzung der Mischgebiete MI1-MI3 die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida" begonnene Ausweisung der beiderseits an die Prager Straße angrenzenden Baugebiete als Mischgebiete im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.1 "Dorfanger Probstheida" konsequent fortgesetzt werden.

Ausschließlich Gewerbe entlang der Prager Straße festzusetzen, widerspräche dem Charakter der Straße mit ihren beidseitigen wohn- und gewerbegeprägten Bauten. Insbesondere auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Prager Straße werden die gründerzeitlichen Häuser sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe (insbesondere im EG) genutzt. Des weiteren würde eine Festsetzung von ausschließlich gewerblicher Nutzung entlang der Prager Straße zu neuen bewältigungsbedürftigen Nutzungs- und Immissionskonflikten mit den östlich angrenzenden Baugebieten WA 1 und WA 4 führen.

Durch die Verkehrsbelastungen auf der Prager Straße wirken erhebliche Lärmimmissionen auf diese Baugebiete. Um das Maß der Beeinträchtigung aus diesen Vorbelastungen für die in den Mischgebieten zulässige Wohnnutzung und die östlich an die Baugebiete MI2 und MI3 angrenzenden allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA4 nicht weiter zu erhöhen, wird das Nutzungsspektrum in den festgesetzten Mischgebieten wie folgt eingeschränkt:

Das südliche Baufenster im MI 1 ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Denkmals in einer Breite von ca. 2-6 m, damit wird das straßenbegleitende Bauen im Bereich der Gaststätte Kaiser Napoleon nur in Kombination mit einer Neustrukturierung des Lokals inkl. des lärmintensiven Freisitzes und der Stellplätze möglich. Durch die Festsetzung des Baufensters „über den“ Innenhofbereich könnte z.B. der Freisitz überdeckt und der von diesem ausgehende Gewerbelärm für die Obergeschosse deutlich gemindert werden. Weiterhin ist es planungsrechtlich zulässig, auf Wohnnutzung im südlichen Baufenster des MI 1 ganz zu verzichten, wenn im nördlichen Baufenster des MI 1 Wohnnutzung realisiert wird und somit der Gebietscharakter eines MI gewahrt bleibt.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht zulässig.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) sind in den festgesetzten Mischgebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der Standortqualität, minimieren zusätzliche Belastungen durch Gewerbelärm oder Fahrverkehr in den Hofbereichen und dienen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten. Entlang der Prager Straße korreliert der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen mit der Festsetzung einer überwiegend geschlossenen Bauweise und der städtebaulichen Absicht der Ausbildung einer zusammenhängenden Raumkante. Durch die Zulassung aller anderen in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen wird der Gebietscharakter von Mischgebieten gewahrt.

Der Bedarf an Flächen für Gartenbaubetriebe wird in der Nachbarschaft sowie den angrenzenden Ortsteilen Holzhausen und Liebertwolkwitz hinreichend abgedeckt. Tankstellen befinden sich in ausreichender Anzahl in der weiteren Umgebung des Plangebietes entlang der Prager Straße. Vergnügungsstätten sind

in einigen stadteinwärts an der Prager Straße gelegenen Kerngebieten zulässig, so dass in diesem Plangebiet dahingehend kein Festsetzungserfordernis besteht.

Zu beachten ist, dass im wirksamen Flächennutzungsplan die Fläche der Baugebiete MI1-MI3 als Wohnbaufläche dargestellt ist. Insofern wird der B-Plan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. Kap. 6.1.3).

In den Mischgebieten sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig.

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden in den Mischgebieten MI1-MI3 ausgeschlossen, um in dieser verkehrsgünstigen und somit für die Werbewirtschaft attraktiven Lage die mit dem B-Plan beabsichtigte baulich-räumliche Fassung des Straßenraums nicht durch großflächige Produktwerbung zu ersetzen bzw. zu beeinträchtigen.

Damit soll auch der hier gegebenen erhöhten Sensibilität gegenüber Verunstaltungen von Fassadenteilen Rechnung getragen, Konflikten mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vorgebeugt und das städtebauliche Gesamterscheinungsbild gesichert werden.

Hinzu kommt, dass die Mischgebiete entlang der östlichen Seite der Prager Straße im unmittelbaren städtebaulichen und gestalterischen Kontext mit dem Dorfanger Probstheida zu betrachten sind. Die Sicherung der ortstypischen städtebaulichen und räumlichen Aspekte haben daher in diesem Bereich Vorrang gegenüber Werbeinteressen.

Nicht betroffen von dieser Einschränkung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Bedürfnis der ortsansässigen Gewerbetreibenden, Werbeanlagen aufzustellen und anzubringen, Rechnung tragen. Für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist ebenso die Festsetzung 2.3 (vgl. Kap. 18 „Örtliche Bauvorschriften“) zu beachten.

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten MI1 – MI3 wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) für die Baugebiete entlang der Ostseite der Prager Straße mit 0,6 festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer GRZ = 0,6 in den Baugebieten MI1 – MI3 wird die bereits vorgeprägte Grundstücksausnutzung und die nach § 34 BauGB bisher gegebene Bebaubarkeit der Grundstücke planungsrechtlich nachvollzogen, eine angemessene Fassung des Straßenraums entlang der Ostseite der Prager Straße in geschlossener Bauweise ermöglicht und unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs.4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Überschreitung bis max. GRZ = 0,8 ein für gewerbliche Nutzungen ausreichendes Flächenangebot vorgehalten. Vorhandene Gebäude sind dabei bis auf das denkmalgeschützte Gebäude Prager Straße 233 (Gaststätte „Zum Kaiser Napoleon“) im MI1 nicht zu beachten.

Die **Geschossflächenzahlen** (GFZ) werden in den Baugebieten MI2 und MI3 differenziert entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Randbedingungen festgesetzt

Im **MI1** darf gem. § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze von GFZ = 1,2 nicht überschritten werden. In Anbetracht der lockeren, stark durchgrünten Baustruktur ist dies bei einer 2–3-geschossigen Bebauung angemessen.

Im **MI2** wird unter den Aspekten einer angemessenen Höhenentwicklung gegenüber der 4-geschossigen Gründerzeitbebauung entlang der Westseite der Prager Straße einerseits, der überwiegend 2-geschossigen Bebauung am Dorfanger andererseits sowie der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise eine GFZ von 1,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Im **MI3** wird zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation und mit Bezug auf eine analoge Festsetzung von III - IV Vollgeschoss auf der gegenüberliegenden Straßenecke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida" eine GFZ von 2,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Damit ergibt sich in den Baugebieten MI2 und MI3 eine Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen GFZ-Obergrenzen für Mischgebiete von 1,2. Im Hinblick auf die gewünschte und bereits heute nach § 34 BauGB nicht zu versagende Nutzungsdichte und das städtebauliche Ziel einer geschlossenen z.T. bis IV-geschossigen Bebauung in diesen Baugebieten, ist diese Überschreitung begründet. Es ist zugleich darauf hinzuweisen, dass diese Überschreitung durch die besondere Lage der Grundstücke, deren Bebauung eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung übernehmen soll, zu keinen bodenrechtlichen Spannungen führt. Trotz des relativ hohen Maßes der baulichen Nutzung ist aufgrund der festgesetzten Baufenstertiefen eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse sowie der Belichtung und Belüftung der Gebäude und der Nachbarbebauungen ausgeschlossen. Mit einer Bautiefe der Baufenster zwischen 12...16 m ist die Möglichkeit gegeben, gemischt genutzte Gebäudeformen zu entwickeln, deren schutzbedürftige Wohnräume von den Verkehrslärmquel-

len abgewandt sind.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** in den Baugebieten MI1 – MI3 erfolgt mit dem Ziel, eine der örtlichen Situation angemessene Fassung des Straßenraums zu erreichen, die sowohl die IV-geschossige geschlossene gründerzeitliche Bebauung auf der Westseite der Prager Straße im Blick hat, den Übergang zur überwiegend II-geschossigen Bebauung am Dorfanger bewältigt, als auch der Gebäudecke an der Kreuzung Prager Straße / Nieritzstraße gerecht wird. Mit der Festsetzung von Geschosshöhen als Mindestmaß (II in den Baugebieten MI1 und MI2; III im Baugebiet MI3) soll eine den neuen Straßenraum begleitende Baumasse mit Schutzwirkung für die dahinter liegende Bebauung sicher gestellt werden.

Insofern vermittelt die geplante straßenbegleitende Bebauung entlang der Ostseite der Prager Straße über ihre differenziert festgesetzte Geschosshöhe zwischen der niedrigeren II- bis III-geschossigen Bebauung im MI1 und MI2 und der höheren III-IV-geschossigen Bebauung im südlichen Straßenabschnitt.

In den Gebieten MI1-3 ist zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn die Grundfläche dieses Geschosses zwei Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreitet (Staffelgeschoss) und darüber kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet wird.

Vor dem Hintergrund, dass eine durchgängige bauliche Vorprägung auf der Ostseite der Prager Straße fehlt und zudem der architektonischen Formensprache Flexibilität zugestanden werden soll, wird in den Baugebieten MI1 – MI3 zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, wenn die Grundfläche dieses Geschosses zwei Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreitet (**Staffelgeschoss**) und darüber kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet wird. Aus diesen Gründen wurde auch von Festsetzungen zur Dachform abgesehen, lediglich die Firstrichtung vorgegeben (vgl. Kap. 19).

In den Baugebieten MI2 und MI3 werden außerdem maximal zulässige **Traufhöhen** (10 m im MI2, 13m im MI3) in Abhängigkeit von der jeweiligen zulässigen Geschosshöhe festgesetzt, um zu große Gebäudehöhen in der Nachbarschaft der Dorfanger-Bebauung auszuschließen.

12.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bedingt durch die Flächeninanspruchnahme im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Prager Straße erfolgt eine vollständige bauliche Neuordnung entlang der Ostseite der Prager Straße innerhalb des Plangebietes. Städtebauliches Ziel ist es, eine straßenbegleitende Bebauung mit einer klaren räumlich wirksamen baulichen Kante entlang der Prager Straße mittels Festsetzung einer **Baulinie** planungsrechtlich zu sichern.

In den Mischgebieten MI1-3 kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen ab dem ersten Obergeschoss bis zu 1,5 m sowie ein Zurücktreten von Staffelgeschossen bis zu 5 m zugelassen werden.

Diese Festsetzung soll eine differenzierte Fassadengestaltung ermöglichen, die den unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen und baulichen Nutzungen gerecht wird, insbesondere auch bei Wohnnutzungen mit ihren hohen Ansprüchen bzgl. Wohnqualität und Lärmschutz bei Außenwohnbereichen.

Zur **Bauweise** und den **überbaubaren Grundstücksflächen** werden für die einzelnen Baugebiete folgende Regelungen getroffen:

Im Baugebiet **MI1** nördlich der Russenstraße wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet, da durch die Festsetzung von Baufenstern unter Berücksichtigung der grünordnerischen Erhaltungsfestsetzungen, der Festsetzungen zu Vorgärten (F8) sowie des Erhalts des denkmalgeschützten Gebäudes Prager Straße 233 die Baumöglichkeiten eindeutig definiert sind. Städtebauliches Ziel ist es hier, im Rahmen des Nutzungsspektrums von Mischgebieten eine attraktive "Eingangssituation" für den Ortsteil Probstheida planungsrechtlich zu schaffen und einen Standortersatz für die im Zuge des Straßenausbaus entfallenden Gebäude und Nutzungen durch die Festsetzung von Baufenstertiefen von 12 m bis 14 m anzubieten. Abgeleitet aus der vorgefundenen Situation, die insbesondere durch Großgrünstrukturen geprägt ist, wurde das Baufenster im nördlichen Bereich des MI1 so platziert, dass der Großgrünbestand geschont wird. Die Baufenstergröße von 22 x 14m leitet in diesem Abschnitt über in die eher offene und lockere Bebauungssituation entlang des nördlichen Abschnitts der Prager Straße. (vgl. Verschiebung Prager Straße in Kap.5.2.4)

Entsprechend dem Eintrag der Baulinien in der Planzeichnung soll im südlichen Bereich des MI1 der Straßenraum entlang der Prager Straße durch eine II- bis III-geschossige Bebauung gefasst werden, die

unmittelbar an den Giebel des Baudenkmals Prager Straße Nr. 233 (Gaststätte „Zum Kaiser Napoleon“) anschließen kann. In Entsprechung dazu wird das denkmalgeschützte Gebäude durch Baugrenzen und Baulinien gefasst. Im Hinblick auf die Erhaltung der ortsbildprägenden Typik wird zudem entlang der Russenstraße eine Baulinie festgesetzt, die in Korrespondenz mit der gegenüberliegend festgesetzten Baulinie des MI2 steht.

Im Unterschied zum Baugebiet MI1 wird in den Baugebieten **MI2 und MI3 geschlossene Bebauung** festgesetzt. Diese Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um die Geschlossenheit des Straßenraums an dieser stadträumlich prägnanten Stelle sicherzustellen und eine Schutzfunktion in Bezug auf den Verkehrslärm für die dahinterliegende Bebauung um den Dorfanger zu übernehmen.

Im Übrigen korrespondiert diese Festsetzung mit dem gründerzeitlichen Bestand auf der Westseite der Prager Straße und den Festsetzungen im südlich anschließenden B-Plan 98.2 „Ortskern Probstheida“.

In Analogie zum Baugebiet MI 1 ist in den Baugebieten **MI 2 und MI 3** die überbaubare Grundstücksfläche 6,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt.

Als stadträumliche Besonderheit ist im **MI3** die überbaubare Grundstücksfläche im Einmündungsbereich Nieritzstraße/ Prager Straße zurückversetzt, um in Korrespondenz zu der gegenüber im B-Plan 98.2 festgesetzten Pflanzfläche eine kleine „Stadtplatzsituation“ zu gestalten. Die vorhandene Kastaniengruppe soll in die Platzgestaltung integriert werden. An der Nieritzstraße wird bzgl. Lage und Tiefe des Baufters auf die östlich anschließende straßenbegleitende Bebauung im Baugebiet WA4 Bezug genommen.

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

Versickerung von Niederschlagswasser

- a) *Das auf den Baugrundstücken auf versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.*
- b) *Abweichend von a) kann ausnahmsweise von einer Versickerung des auf versiegelten und überdachten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des jeweiligen Baugrundstückes nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich ist oder aufgrund entgegenstehender anderer Rechtsvorschriften nicht zugelassen werden kann.*

Befestigung von Stellplatzoberflächen und Wegen

Die Befestigung von Stellplätzen und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Versiegelung dieser Flächen zu minimieren. Langsames Versickern des Oberflächenwassers und Förderung der Grundwasserneubildung werden unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß senkt nicht nur die Baukosten, sondern hilft auch, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten.

Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien sollen nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

12.2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

F 2 Dichte, breite Gehölzanpflanzungen

Auf den in der Planzeichnung mit F 2 bezeichneten Flächen ist je angefangene 100 qm ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 16 – 18 cm in 1 m Höhe) der Pflanzenauswahlliste 1 und zusätzlich je 2 qm Vegetationsfläche ein Strauch (Pflanzqualität: 60 – 80 cm Höhe) der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden angerechnet.

Ziel dieser Festsetzung ist es, eine wirksame Grünstreifen mit abschirmender, trennender Wirkung zwischen den Baugebieten **MI2** und **WA1** zu schaffen. Es soll eine dicht bepflanzte, lineare, aber relativ breite Gehölzfläche mit Sträuchern und Einzelbäumen entwickelt werden.

Gleichzeitig dient die Festsetzung der Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung). Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der angestrebten Funktionen der Flächen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich.

F 3 Stadtplatz - Begrünung Ecke Prager Straße/Nieritzstraße [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Die in der Planzeichnung mit F 3 bezeichnete Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Es sind 3 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Höhe, Arten entsprechend der Pflanzenauswahlliste 1 oder Rosskastanie) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Abweichend von Satz 1 können bis zu 50 % der Fläche als befestigte Fläche für einen max. 3,00m breiten Erschließungsweg, der die Baulinie des Baugebietes MI 3 parallel begleitet, bzw. für Sitzbänke hergestellt werden.

Die Festsetzung dient der Schaffung eines grünen, straßenraumprägenden Stadtplatzes mit Baumgruppe. Die Fläche mit Pflanzbindungen im Einmündungsbereich der Nieritzstraße in die Prager Straße integriert die vorhandene Kastaniengruppe in die Platzgestaltung und steht in Korrespondenz zu der gegenüber im B-Plan 98.2 festgesetzten Pflanzfläche.

Mit der festgesetzten Pflanzqualität wird die prägende Wirkung der Baumgruppe für den Stadtplatz gesichert.

Der zugelassene Anteil von Befestigungen gewährt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für Erfordernisse der angrenzenden Gebäudenutzungen.

F 6 Begrünung der Baugebiete

Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenauswahlliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die nach anderen Festsetzungen mit Gehölzen zu bepflanzenden und die mit Gehölzen bepflanzten Flächen werden angerechnet

Zur Gewährleistung einer ausgewogenen, den Baugebieten MI2 und MI3 und deren Umfeld angemessenen Ausstattung mit begrünten Flächen und zur landschaftsgestalterisch hochwertigen Anlage von Gärten im Baugebiet MI1 im Anschluss an einen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Freiraum sollen heimische Bäume gepflanzt werden.

Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der innerstädtischen ökologischen Funktionen bei.

Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der ökologischen und gestalterischen Funktionen der Flächen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität der Bäume erforderlich.

In den Mischgebieten MI 1–3 wird auf die allgemeine Festsetzung von Strauchpflanzungen verzichtet, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum auch für gewerbliche Nutzungen zu belassen. Die Festsetzungen zu lockeren Gehölzpflanzungen (F2) bzw. zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände (F5) sichern aber auch hier eine angemessene Begrünung.

F 7 Begrünung von Fassaden und Garagen

Fensterlose Außenfassaden und Mauern ab 30 qm Flächengröße sowie Wandflächen von Garagen sind mit Rank-, Schling- oder Klettergehölzen entsprechend der Pflanzenauswahlliste 3 dauerhaft zu begrünen. Je 1,5 lfd. m der Fassade oder Wand ist ein Klimmer vorzusehen.

Zur Eingrünung von nicht durch Fenster kleinflächig untergliederten Fassaden von Gebäuden sowie Garagen sollen Fassaden bzw. Wandflächen ab einer Mindestflächengröße mit Kletterpflanzen versehen werden. Ziele dieser Festsetzung sind die Erfüllung ökologischen Funktionen, u.a. als Lebensraum und zur Kleinklimaverbesserung, sowie die landschaftsgestalterische Eingrünung dieser Fassaden und Wandflächen.

Bei der Anordnung von Rankgerüsten ist zu beachten, dass sie keinen Aufstieg zu Balkonen, Simsens oder Fenstern ermöglichen oder erleichtern.

F 8 Vorgärten [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Die in der Planzeichnung mit F 8 bezeichneten Flächen (Vorgärten) sind flächendeckend zu begrünen. Abweichend von Satz 1 können innerhalb der Pflanzfläche je Baugrundstück bis zu 50 % der Fläche als befestigte Fläche für Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, für Auslagen von Ladenlokalen während der Ladenöffnungszeiten und für Möblierung mit Tischen und Stühlen für gastronomische Zwecke hergestellt werden.

Die Festsetzung zu den flächendeckend zu begrünenden Vorgärten soll der Grüngestaltung der Vorgartenzone dienen: Sie erfolgt mit dem Ziel, weitgehend durchgehende, straßenraumprägende Vorgärten zu schaffen. Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken bzw. Auslagen und Freisitze, die zum typischen Nutzungsspektrum in Mischgebieten gehören, werden im Interesse einer adäquaten Nutzung in den Vorgartenbereichen zugelassen, so die Versiegelung durch diese Nutzungen die Hälfte der Vorgartenfläche

je Grundstück nicht überschreitet.

12.2.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

F 5 Flächenhafte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung mit F5 bezeichneten Flächen sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen können in begründeten Ausnahmefällen für die Errichtung notwendiger Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken unterbrochen werden

Im Baugebiet **MI1** wird zum Erhalt der ortsbild- bzw. straßenraumprägenden Gehölzstrukturen entlang der Prager Straße, die zugleich eine Grünzäsur zwischen einzelnen Baufenstern schaffen und dem Übergang zum angrenzenden LSG "Etzoldsche Sandgrube" dienen, der flächenhafte Erhalt dieser Gehölzbestände festgesetzt.

Im Baugebiet **MI3** wird zum Erhalt der Gehölzstrukturen mit Großbaumbestand, Laub- und Obstbäumen sowie Strauchbestand, die in den Gartenbereichen wesentliche ökologische Funktionen erfüllen, der flächenhafte Erhalt dieser Gehölzbestände festgesetzt.

Ein langfristiger Erhalt der gebietstypischen Großgrünausstattung in den Mischgebieten MI1 und MI3 wird damit gesichert. Gleichzeitig dient die flächenbezogene Festsetzung dem Erhalt bzw. – mit Zunahme von Größe und Alter der Gehölze – der Verbesserung der innerstädtischen ökologischen Funktionen (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Die festgesetzten Flächen dürfen in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die Errichtung notwendiger Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplatzanlagen unterbrochen werden, um eine flexible Ausnutzung und Erreichbarkeit ohne unverhältnismäßigen Aufwand bezüglich der Zuwegung zu ermöglichen.

13. Flächen für den Gemeinbedarf

Das Kirchengrundstück innerhalb der Freifläche des Dorfangers einschließlich dem Kirchengebäude wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Nutzungsänderungen oder bauliche Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht zu berücksichtigen, da die Kirche unter Denkmalschutz steht und weiterhin der kirchlichen Nutzung dient.

14. Verkehrsflächen und -anlagen

14.1 Straßenverkehrsflächen

14.1.1 Straßenverkehrsflächen der Prager Straße

Mit der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt innerhalb von dessen Geltungsbereich die planungsrechtliche Sicherung der für den Ausbau der Prager Straße notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche in Form einer **planfeststellungsersetzenden Festsetzung**.

Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche sind neben der Straßenverkehrsfläche die Anlagen der Stadtbahn mit separatem Gleiskörper und Haltestellenbereichen. Die Straßenverkehrsfläche umfasst den 4-spurigen Fahrbahnausbau mit Aufweitung am Knoten Nieritzstraße, beidseitigen Rad- und Fußwegen sowie Baumreihen.

Mit der Festsetzung wird auf der Nordostseite der Prager Straße mit einer Tiefe von bis zu ca. 16 m in die heute bestehenden angrenzenden Baugrundstücke eingegriffen, was Eingriffe in vorhandene Bausubstanz (mehrere Haupt- und Nebengebäude, davon zwei Gebäude unter Denkmalschutz) sowie gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzungen erfordert.

Im Rahmen der Ausbauplanung wurden seit 1993 mehrfach Varianten zur Trassenführung und Ausbaubreite untersucht. Die Entscheidung fiel letztlich zugunsten der vorliegenden Variante, da diese neben einer städtebaulich und stadtgestalterisch überzeugenden Lösung den hohen verkehrlichen Anforderungen als Autobahnzubringer und Stadtbahntrasse gerecht wird sowie zugleich den Gebäuderückbau und die erforderliche Grundstücksneuordnung optimiert.

14.1.2 Anliegerstraßen

Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Straßenverkehrsflächen der Russenstraße, Nieritzstraße, und Augustinerstraße bilden das innere Erschließungsgerüst im Plangebiet und werden als Anlie-

gerstraßen im Wesentlichen in ihrer vorhandenen Breite bestätigt. Eine Ausnahme stellt die Nieritzstraße dar, die im südlichen Bereich im Zuge der Ausbauplanung für den geplanten Kreisverkehr an der Strümpellstraße eine Aufweitung und im nördlichen Teil an der Einmündung in die Russenstraße eine Reduzierung der überbreiten Fahrbahn zugunsten des Dorfangers erfährt.

Durch den Mitte der 1990er Jahre erfolgten Ausbau der Strümpellstraße wird der Verkehr in Richtung Medizinisch-Wissenschaftliches-Zentrum (MWZ) und Holzhausen nicht mehr über die Russenstraße geleitet, wodurch eine erhebliche Entlastung für den Dorfanger erreicht wurde. Diese verkehrsseitige Entlastung leistet einen maßgeblichen Beitrag zur Standortqualität und Atmosphäre rund um den Dorfanger. Weitere ergänzende Maßnahmen, wie Beschilderungen oder Temporegelungen sind für den Bereich um den Dorfanger möglich, alsverkehrsorganisatorische Maßnahmen jedoch nicht Gegenstand eines B-Plan-Verfahrens.

14.1.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Straßenverkehrsflächen

14.1.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die im Bestand vorhandene Täschnerstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da sie als Sticherschließung angrenzender Flurstücke und der daran anschließenden Planwege 3 und 4 nur eine untergeordnete Verkehrsbedeutung besitzt.

Die nördlich und südlich an den im westlichen Eingangsbereich des Dorfangers befindlichen Abschnitt der Russenstraße angrenzenden Flächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da sie ausschließlich der Erschließung angrenzender Flurstücke, u.a. der über den neuen Planweg 1 zu erschließenden neuen Eigenheimanlage im WA 1 dienen und als weitgehend befestigte Flächen bereits im Bestand vorhanden sind.

Ein ca. 25 m langer, westlich an die Nieritzstraße anschließender Teil des südlichen "Angerweges" dient der Erschließung des Flurstückes 92/1 und wird daher ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die planungsrechtliche Sicherung der Zufahrten zu den Flurstücken 56/5, 50/1 und 43/4 erfolgt gleichfalls über die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Zur Sicherung der Erschließung der Baugebiete WA6 und WA7 wird unter Berücksichtigung verkehrsberuhigender Elemente (Fahrflächenversatz, Baumpflanzungen, Besucherstellplätze) die Planstraße A als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Ziel ist es, ausreichend Stellplätze für diese Baugebiets sicherzustellen und durch die Baumpflanzungen einen gestalterischen Beitrag zur Standorttypologie um den Dorfanger zu leisten.

Die Planstraße A soll vom Vorhabenträger der Baugebiete WA6 und WA7 geplant und einschließlich der Anbindung an die Strümpellstraße hergestellt werden.

Alle Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sollen als Mischverkehrsflächen realisiert werden.

14.1.3.2 Fußweg

Der südliche "Angerweg" zwischen den beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ am westlichen Eingangsbereich des Dorfangers bzw. an der Nieritzstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt, da er sich in der Baulast des Tiefbauamtes befindet, eine Befahrung durch KFZ aber weder erforderlich ist, noch zugelassen werden soll. Ebenso wird der südliche "Angerweg" östlich der Nieritzstraße bis zur Einmündung in die Russenstraße mit den zwischen den Grundstückszufahrten gelegenen Abschnitten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt, um eine durchgehende Befahrung durch KfZ auszu-schließen.

14.1.3.3 Anschluss anderer Flächen an die Straßenverkehrsflächen

Die Flurstücke 56/5, 50/1 und der nördliche Teil des Flurstücks 43/4 werden über die Kap. 14.1.3.1 genannten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" erschlossen. Die Zufahrtmöglichkeit wird im B-Plan durch das Symbol "Ein- und Ausfahrt" an der Russenstraße kenntlich gemacht. Die Zufahrt soll über die Stichwege, die im Bestand bereits vorhanden sind, auf kürzestem Wege erfolgen und auf Eigentümer und Nutzer der o.g. Flurstücke sowie Sonderfahrzeuge beschränkt werden.

14.2 Straßenbahnanlagen (Stadtbahnlinie)

Mit der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt innerhalb von dessen Geltungsbereich die planungsrechtliche Sicherung der für den Ausbau der Stadtbahntrasse in der Prager Straße notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche in Form einer **planfeststellungsersetzenden Festsetzung**.

Die im B-Plan festgesetzte Straßenbahnanlage schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für einen Teil der Baumaßnahme, die den Ausbau der Straßenbahnstrecke im Abschnitt zwischen Friedhofsgärtnerei und Franzosenallee zur Stadtbahntrasse ab 2009 zum Inhalt hat und sich auch über die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida" und Nr. 241 "Prager Straße zwischen Chemnitz-er Straße und Franzosenallee" erstreckt.

Mit dem Ausbau soll der letzte Lückenschluss der Stadtbahntrasse in der Prager Straße realisiert werden, um die Anbindung des Leipziger Südostens an das innere Stadtgebiet weiter zu verbessern. Zu diesem Zweck werden entsprechend der Straßenausbauplanung Flächen für die Straßenbahn mit einem separaten Gleiskörper in Mittellage sowie niveaugleiche Gleisführungen im Bereich von Straßenkreuzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Prager Straße festgesetzt. Die Flächen des separaten Gleiskörpers umfassen darüber hinaus die baulichen Anlagen der Bahnsteige an den Haltestellen.

Im Rahmen der Ausbauplanung sind folgende Parameter, die auch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Straßenausbau und im Rahmen des B-Plans Nr. 98.1 zugrunde gelegt wurden, vorgesehen:

Geschwindigkeit:	50 km/h
mittlere Zuglänge:	45 m (wochentags)
Zugfolge:	ca. 10 min (190 Züge) in der Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr
	ca. 20 min (30 Züge) in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr

15. Öffentliche Grünflächen

Bei der Neugestaltung von öffentlichen Grünflächen sollen die Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Städtebau und Kriminalprävention“, für Bäume ein Lichtraumprofil von mind. 2,00m einzuhalten, Beachtung finden.

15.1 Dorfanger

Die öffentlich zugängliche Grünfläche des Dorfangers von Probstheida ist prägend für das gesamte Plangebiet. Um sie zu erhalten und vor möglichen konkurrierenden Nutzungen zu schützen, wird sie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die innerhalb des Dorfangers befindliche Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" sowie die der Erschließung an den Dorfanger angrenzender Flurstücke dienenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung stehen einer öffentlichen Nutzung des Angers nicht entgegen. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindlichen zwei denkmalgeschützten Gebäude besitzen Bestandsschutz.

In Bezug auf die vorhandenen Gebäude und Nutzungen südlich des Angers ist festzustellen, dass das Erschließungsrecht für vorhandene Flurstücke und Gebäude entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung gesichert wird und auch für Ersatzneubauten genutzt werden kann.

Diese Erschließungsmöglichkeit wird jedoch für zusätzliche neue Bauvorhaben im Anschluss an die öffentliche Grünfläche nicht erweitert, um einer übermäßigen Inanspruchnahme des Dorfangers durch Zufahrten und damit einer Qualitätsminderung des Ensemblebereichs entgegenzuwirken. Insbesondere im Baugebiet WA1 mit einem erheblichen Nachverdichtungspotential werden Zu- und Ausfahrten entlang der öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen, da eine direkte Erschließungsmöglichkeit von der Russenstraße aus über den Planweg1 besteht.

In der östlichen Hälfte des Dorfangers wird die nach § 21 SächsNatSchG als Naturdenkmal geschützte Stieleiche ausdrücklich zum Erhalt festgesetzt, um ihren Bestand zu sichern. Auch der übrige, umfangreiche Baumbestand soll erhalten werden. Eine gesonderte Festsetzung ist jedoch auf der öffentlichen Grünfläche nicht erforderlich.

15.2 "Iskra-Park"

In Ergänzung zum Dorfanger wird der bestehende "Iskra-Park" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird zudem die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes ermöglicht, um allen Kindern der näheren Umgebung die Gelegenheit zur Spielplatznutzung zu eröffnen, ohne verkehrsreiche Straßen überqueren zu müssen. Aus der Festsetzung "Spielplatz" folgt nicht zwingend dessen Realisierung, sondern es wird die Möglichkeit der Realisie-

rung für den Fall eröffnet wird, dass ein öffentlicher Bedarf dafür vorhanden ist bzw. entsteht.

Der Zugänglichkeit des "Iskra-Parks" vom Dorfanger aus dient auch das auf dem Flurstück 50/1 festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit.

15.3 Erweiterung Etzoldsche Sandgrube

Durch den Ausbau der Prager Straße verbleiben nördlich des Baugebietes MI1 schmale Restgrundstücke, die nur sehr eingeschränkt oder gar nicht mehr baulich nutzbar wären und in ihren rückwärtigen Bereichen ausgeprägte Gehölzbestände aufweisen. Diese Restgrundstücke werden zur Erweiterung des nördlich und östlich angrenzenden Grünzuges und Landschaftsschutzgebietes "Etzoldsche Sandgrube" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Damit wird der Überwärmung entgegengewirkt und die städtebauliche Situation der Zufahrt in den Ortsteil Probstheida deutlich verbessert.

Die Beräumung der Grundstücke und die Gestaltung als öffentliche Grünfläche soll im Zuge des Ausbaus der Prager Straße erfolgen und zur Kompensation der für die Straßenbaumaßnahme erforderlichen Eingriffe beitragen.

Vor dem Abriss des denkmalgeschützten Nebengebäudes der Prager Straße 223 wird der Erhalt der östlichen Lehmwand als Lebensstätte für Solitärbiene geprüft. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein wirksamer Ersatz (kalkmörtel- oder lehmverfugte Lehmsteinmauer in süd- oder ostexponierter Lage) geschaffen.

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

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche nördlich des MI 1 sind an geeigneten Stellen 4 Nisthöhlen anzubringen.

Hinweis: Vorgeschlagen wird die Anbringung von Großraumnisthöhlen mit integriertem Katzen- und Marderschutz, die gleichzeitig einen Rückzugs-/Aufenthaltswinkel für Fledermäuse beinhalten.

Modelle mit einer Fluglochweite von 30 x 45 mm sind geeignet für Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Hausperling sowie Fledermäuse.

Begründung:

Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden sind diese auf die Anwesenheit von Gebäude und Höhlen bewohnende Arten zu kontrollieren. Wird bei der Vorbereitung oder Ausführung von Sanierungsvorhaben und dem Abbruch von Bauwerken festgestellt, dass sich im oder am Gebäude Brut- bzw. Wohnstätten von Fledermäusen oder besonders geschützter Arten von Vögeln befinden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Da im Zuge des Ausbaus der Prager Straße auch Bäume mit Höhlen (3 Bäume mit 4 Baumhöhlen) gefällt werden müssen, ist die Anbringung von Nisthöhlen eine geeignete Maßnahme, um einen Ersatz für die potenziellen Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel sowie Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. (vgl. Schnabel (2007): Artenschutzfachliches Gutachten, Kapitel Schlussfolgerungen).

Das Anbringen von Nisthilfen dient dem Schutz und Verbleib heimischer Vögel, ggf. auch Fledermäuse, im Bebauungsplangebiet trotz des notwendigen Fällens von Bäumen. Damit wird ein Beitrag zum Artenschutz im Stadtraum geleistet.

16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf das Bebauungsplangebiet und innerhalb desselben wirken Lärmimmissionen aus Gewerbe und Verkehr. Beide Immissionsformen sind unabhängig voneinander und nach eigenständigen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen zu bewerten.

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde im Auftrag des Stadtplanungsamtes durch das Ingenieurbüro goritzka akustik im Jahr 2006 das Schallgutachten Nr. 2018/05, "Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 98.1 der Stadt Leipzig, 'Dorfanger Probstheida'" erarbeitet. Die Erkenntnisse aus dem Messbereich 2018M/05 (Ingenieurbüro goritzka akustik, 2005) zur Beurteilung des Gewerbelärms wurden in die o.g. Schallimmissionsprognose integriert.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden für das Plangebiet nachfolgende Festsetzungen abgeleitet:

Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm

a) Bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i. V. m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Vignette I zur Planzeichnung zu entnehmen.

b) Solange eine Realisierung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Prager Straße nicht erfolgt ist, sind bei Neubau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden abweichend von a) die Außenlärmpegel aus der Vignette II zur Planzeichnung maßgeblich.

c) Nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50 dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schallgedämmte Zuluftseinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

d) An den Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm nachts am Gebäude zu treffen sind (siehe Planzeichnung), sind abweichend von a) bzw. b) folgende Beurteilungspegel maßgeblich:

Bereich WA 1	EG	44,0 dB(A)
	1. OG	43,1 dB(A)

e) Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder Gebäudeteile wirken, können abweichend von a) bis d) geringere Maßnahmen vorgesehen werden.

16.1 Gewerbelärm

Emissionen gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden bzgl. der dort ansässigen Firmen

- der Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon", Prager Straße 233;
- der Polaris GmbH, Klima- und Kältetechnik, Russenstraße 63/64 untersucht.

Emissionen gewerblicher Nutzungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, wurden bzgl. folgender Firmen untersucht:

- Löwenbäckerei, Betriebsteil Russenstraße 3;
- NISSAN – Autohaus, Strümpellstraße;
- Wertstoffhof Augustinerstraße

Von den untersuchten gewerblichen Einrichtungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans haben aus der Sicht des Lärmschutzes nur die Löwenbäckerei und die Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon" relevante Auswirkungen auf die angrenzenden geplanten Baugebiete.

Unmittelbar östlich an die Prager Straße angrenzend sind gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden, und sollen auch künftig zugelassen werden. In den Baugebieten MI1- MI3 sind daher die für *Mischgebiete* anzuwendenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 relevant:
60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

16.1.1 Löwenbäckerei

Folgende gewerbliche, schalltechnisch relevanten Quellen bzw. Vorgänge waren zu berücksichtigen:

- dreischichtige Betriebszeit
- dreischichtige Nutzung der Pkw-Stellflächen
- innerbetrieblicher Verkehr: 10 Lkw /Tag, 4 Lastzüge/Tag,
1 Lastzug /Woche, 2 Lkw/Woche,
1 Lkw /alle zwei Wochen,
2 Lkw /monatlich.

Das Gutachten weist in seinen Berechnungen aus, dass im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten durch Gewerbelärm unterschritten werden. Für den

Nachtzeitraum ergibt sich im Bereich südlich der Russenstraße (WA1) an einem Baufenster eine Überschreitung von max. 4 dB. Diesem Konflikt kann durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier passive Schallschutzmaßnahmen) oder durch Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen begegnet werden. Maßnahmen zur Vermeidung sind u.a. geeignete Grundrisslösungen, Wohn- und Schlafräume, die lärmabgewandt angeordnet werden.

In 1.6.2 d) ist darauf hingewiesen, dass an den Gebäudeseiten Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm nachts am Gebäude zu treffen sind.

Zur Bewertung der bestehenden Anlage der Löwenbäckerei ist auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen, die auf Grund der wertmäßig gleichen Pegel o.g. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

16.1.2 Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon"

Als gewerbliche, schalltechnisch relevanten Quellen bzw. Vorgänge waren Bauteilschallquellen, Lüfter, Freisitz und Parkplatz mit Zufahrt zu berücksichtigen.

Das Gutachten weist in seinen Berechnungen aus, dass durch Freisitz, Parkplatz und Obereingang der Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon" Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum für unmittelbar angrenzende Bebauung im MI1 bis zu 13,4 dB zu erwarten sind. Diese Bereiche sind im Gutachten mit Lärmpegelbereich IV und V bewertet (siehe Vignette II). Nach Aussagen im Gutachten ist objektbezogener Schallschutz mit aktuellem Stand der Technik im Lärmpegelbereich IV und V problemlos realisierbar.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der Wohnbereiche festgesetzt oder den schädlichen Umwelteinwirkungen ist durch Maßnahmen der Vermeidung (z.B. durch geeignete Grundrisslösungen) zu begegnen.

Die Einordnung von Wohnbereichen wird in diesem Bereich weiterhin durch das festgesetzte Baufenster eingeschränkt: Das südliche Baufenster im MI 1 ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Denkmals in einer Breite von ca. 2-6 m, damit wird das straßenbegleitende Bauen im Bereich der Gaststätte Kaiser Napoleon nur in Kombination mit einer Neustrukturierung des Lokals inkl. des lärmintensiven Freisitzes und der Stellplätze möglich. Durch die Festsetzung des Baufensters „über den“ Innenhofbereich könnte z.B. der Freisitz überdeckt und der von diesem ausgehende Gewerbelärm für die Obergeschosse deutlich gemindert werden. Weiterhin ist es planungsrechtlich zulässig, auf Wohnnutzung im südlichen Baufenster des MI 1 ganz zu verzichten, wenn im nördlichen Baufenster des MI 1 Wohnnutzung realisiert wird und somit der Gebietscharakter eines MI gewahrt bleibt. (vgl. auch Kap. 12.2)

Zur Bewertung der bestehenden Anlage der Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon" ist auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen, die auf Grund der wertmäßig gleichen Pegel o.g. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

16.2 Verkehrslärm

Für das Schallgutachten 2018/05 „Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 98.1 der Stadt Leipzig, 'Dorfanger Probstheida'“ vom August 2006 von goritzka akustik zum Verkehrslärm wurden die folgenden maßgeblichen Verkehrslärmquellen berücksichtigt:

- Straßenverkehr
- Straßenbahnverkehr

Ausgangsbasis der Untersuchung waren die durch das Verkehrs- und Tiefbauamt für 2015 prognostizierten Verkehrsbelegungen der für das Plangebiet relevanten Straßen, ergänzt durch die Angaben der LVB zum Straßenbahn- und Busverkehr.

Zur Bewertung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplan sind die Orientierungswerte der DIN 18005 als Zielwertorientierung anzusetzen:

Orientierungswerte der DIN 18005 (Teil 1, Beiblatt1):

allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A)	nachts 45 dB(A)
Mischgebiet	tags 60 dB(A)	nachts 50 dB(A)

Im Schallgutachten 2018/05 wurden für die Untersuchung der Geräuschsituation herrührend vom Straßenverkehr zwei Varianten betrachtet:

- mit Realisierung der straßenbegleitenden Bebauung östlich der Prager Straße in geschlossener Bau-

- weise
- ohne Realisierung der straßenbegleitenden Bebauung östlich der Prager Straße in geschlossener Bauweise

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung zeigt sich, dass die Geräuschsituation im Plangebiet maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt wird, insbesondere entlang der Ostseite der Prager Straße, und sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)) und der DIN 18005 deutlich überschritten werden.

An den einzelnen Immissionspunkten wurden für die geplante, straßenbegleitende Blockrandbebauung der Mischgebiete östlich der Prager Straße Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr (Straße und Schiene=Straßenbahn) von bis zu 74,7 dB (A) am Tag und bis zu 67,6 dB (A) in der Nacht prognostiziert.

Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung sind Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Baugebiete erforderlich.

Im Umweltbericht Kap. 7.2.9.2 c) sind die auf Grundlage der Schallimmissionsprognose (goritzka akustik 2006) ermittelten erheblichen Überschreitungen aufgeführt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Lärmschutzwände oder -wälle werden aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen, da die beidseitig straßenbegleitende Bebauung und die räumliche Fassung des Straßenraums wesentliche Planungsziele darstellen.

Außerdem könnten Lärmschutzwände oder -wälle nur auf heute privaten Grundstücksflächen errichtet werden, was zur Folge hätte, dass das nach § 34 BauGB gegebene Baurecht entzogen würde und ein Übernahmeanspruch der Eigentümer gegenüber der Stadt Leipzig entstünde.

(vgl. auch Kap. 7.2.9.3)

Der B-Plan setzt daher auf der Ostseite der Prager Straße eine geschlossene Bebauung in MI2 und MI3 fest. In Folge dessen entstehen an der lärmabgewandten Seite lärmberuhigte Bereiche als Voraussetzung eines grundrissorientierten Wohnens. Gleichzeitig dient diese Bebauung dem Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung im WA1.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nur eingeschränkt Verwendung finden können, sind für die geplanten Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche, in der Regel Fenster mit erhöhter Schalldämmung, zum Schutz vor Außenlärm) notwendig. Die Außenbauteile müssen die in der DIN 4109 Tabelle 8, entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten, aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße aufweisen.

Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erforderlich. Die im Schallgutachten 2018/05 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden den Lärmpegelbereichen - in Verbindung mit der DIN 4109 – zugeordnet. Die ermittelten maßgeblichen Lärmpegelbereiche werden auf der Planzeichnung in den Vignetten I und II in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.6.2 Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm und in Zuordnung zu den einzelnen Bau fenstern dargestellt.

In Vignette I sind die Lärmpegelbereiche mit Bebauung auf der Ostseite der Prager Straße dargestellt.

Solange eine geschlossene Bebauung auf der Ostseite der Prager Straße nicht realisiert ist, sind für die der Prager Straße zugewandten Immissionssorte, insbesondere für das Baugebiet WA1, erhöhte passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die in der Vignette II (Lärmpegelbereiche ohne Bebauung auf der Ostseite der Prager Straße) auf der Planzeichnung dargestellt sind.

Mit der textlichen Festsetzung 1.6.2 Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm wird klargestellt, dass für die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind, d.h. die für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm- Maße notwendigen Lärmpegelbereiche sind den Vignetten auf dem Rechtsplan zu entnehmen.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, mit Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB (A) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, da sonst bei geschlossenen Fenstern die notwendige Luftwechselrate nicht gewährleistet werden kann.

Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese nächtliche Beeinträchtigungen von vornherein ausschließen zu können. (situationsbezogene Grundrissgestaltung)

Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

[Hinweis: Zur Beurteilung notwendiger Schallschutzmaßnahmen für den heutigen Gebäude- und Nutzungsbestand, die sich aus dem geplanten Ausbau der Prager Straße ergeben, wurde durch die Firma BHI- Ingenieure im April 2007 ein Immissionsgutachten³ erarbeitet.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch den Baulastträger.

Im Ergebnis der rechtlichen Prüfung für den Verkehrsweg Schiene wurde ermittelt, dass im B-Plangebiet die 16. BImSchV nicht anzuwenden ist, für den Verkehrsweg Straße wurde ermittelt, dass im B-Plangebiet die 16 BImSchV nur für die Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon" anzuwenden ist.

Insofern würde sich ein Anspruch für schutzbedürftige Wohnräume im Gebäude Prager Straße 233 ergeben, Wohnräume sind in diesem Gebäude (Gaststätte "Zum Kaiser Napoleon") aber nicht vorhanden.]

16.3 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen⁴
[§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert nicht überschritten wird: Staub: ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom
(bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Quelle:

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. Um die Verwendung luftverunreinigender Stoffe nicht oder nur beschränkt zuzulassen und damit einen Beitrag zu einer – auf einer planerischen Gesamtkonzeption (Luftreinhalteplan) beruhenden – wirkungsvollen Reduzierung der Immissionskonzentration an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wird die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe als eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

In allen Wohn- und Mischgebieten wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu sichern. Tatsächlich wird das geforderte Maß der Begrünung in den bestehenden, dörflich geprägten Baugebieten in der Regel weit überschritten.

Für die noch zu entwickelnden Baugebiete WA 1, WA 6, WA 7, WA 10 und WA 11 werden neben den Baumpflanzungen weitere Gehölzpflanzungen festgesetzt, um die Entwicklung strukturreicher Hausgärten zu gewährleisten, wie sie für das Plangebiet typisch sind.

Die festgesetzten Maßnahmen in den Wohngebieten sind im Kap. 12.1 und die festgesetzten Maßnahmen in den Mischgebieten sind in Kap. 12.2 genannt und begründet.

³ BHI- Ingenieure „Schalltechnische Untersuchung Verkehrsbauvorhaben Prager Straße, Bauabschnitt 15/3 zwischen Friedhofsgärtnerei und Franzosenallee“ vom 4.04.2007

⁴ Zuarbeit Amt für Umweltschutz, SB Umweltplanung 07.05.2007

18. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

18.1. Grundstückseinfriedungen

In den Baugebieten WA 1- WA 5 sind alle Baugrundstücke entlang der südlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche "Dorfanger", in den Baugebieten WA 8 und WA 9 entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Russenstraße einzufrieden, sofern nicht an die Grundstücksgrenze herangebaut wird. Hierfür sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hecken, bestehend aus Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenauswahlliste 2 bis zu einer Aufwuchshöhe von maximal 2,0 m, sind ausnahmsweise zulässig. Die Hecken können von einem Metallzaun begleitet werden. In begründeten Ausnahmefällen kann mit der Einfriedung von der Straßenbegrenzungslinie um maximal 2,0m zurückgewichen werden.

Die Festsetzung dient der Betonung der Abgrenzung der Grünfläche Dorfanger zu den angrenzenden Baugebieten.

Die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen in Form von Mauern bis zu einer Höhe von 1,80m dient dem Ziel, bereits vorhandene Einfriedungsarten der näheren Umgebung wiederholt anwenden zu können, um damit das städtebauliche Ensemble „Dorfanger“ in seiner speziellen Typik zu erhalten.

Hecken werden bis zu einer Höhe von 2,0m zugelassen, um keine Höhenstufe zu den Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken zu erzeugen. Die Festsetzung korrespondiert mit den Bestimmungen der SächsBO, die Grenzmauern ohne eigene Abstandsflächen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässt. Hecken werden ausnahmsweise zugelassen, da für einzelne Neubauten am Dorfanger auch diese Einfriedungsvariante vorstellbar ist.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

Nördlich des Dorfangers sind einige Grundstücke mit einer Mauer ca. 2,0m entfernt von der öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet. In begründeten Fällen soll dem Nachbargelände – in Anpassung an die vorhandenen Einfriedungen der Nachbargrundstücke - stattgegeben werden.

In den Baugebieten MI1- MI3 sind auf den Anpflanzflächen F3 und F8 Einfriedungen nicht zulässig.

Die Festsetzung zu den Baugebieten MI 1-3, dass Einfriedungen in den Anpflanzflächen F3 und F8 nicht zulässig sind, dient dem Ziel, dass die Flächen einen halböffentlichen Charakter erhalten sollen. In die Flächen soll Einsicht genommen werden können, um zum einen die grün gestalteten Vorgärten und den Stadtplatz als weitgehend zusammenhängende Grünfläche erleben zu können und zum anderen die möglichen Freisitze und Auslagen als Einladung in die angrenzenden Lokale und Geschäfte zu verstehen.

18.2 Dächer

In den Wohngebieten WA 1, WA 5 –7, WA 10 sind die Dächer der Wohngebäude ausschließlich in einer Dachneigung von 30° 45° zulässig.

Die Festsetzung gewährleistet eine Bebauung mit Sattel- und Walmdächern, die sich gut in die vorhandene angrenzende Siedlungsstruktur einfügt, die ebenfalls von diesen Dachformen geprägt wird.

Die Festsetzung der Dachneigung - in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung - gewährleistet die Strukturierung der Wohngebiete über die Dachlandschaft.

Im westlichen Bereich des Dorfangers (WA1) dienen traufständige Dächer parallel zur geplanten Erschließung GFL 1 der städtebaulichen Ordnung. Im WA 6 und 7 orientieren sich die Firstrichtungen an den jeweiligen Erschließungsstraßen, die ebenso durch traufständige Dächer betont werden. Im WA 5 ist die Firstrichtung jeweils an der Firstrichtung im derzeitigen Bestand oder der unmittelbaren Umgebung orientiert. Die traufständigen Dächer an der Plangebietsgrenze im Norden (WA 10) dienen der einheitlichen Gestaltung zu den angrenzenden Kleingärten .

Die Festsetzung zur Dachneigung gewährleistet eine Bebauung, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Die Variabilität von 30°-45° lässt aber trotzdem eine spannungsvolle Mischung verschiedener Neigungen zu, so dass die Bauherren nicht zu eingeschränkt in Ihrem Handlungsspielraum sind und eine jeweils individuelle Handschrift, u.a. die Möglichkeit für einen Dachausbau, ermöglicht wird.

18.3 Werbeanlagen

In den festgesetzten Mischgebieten sind Werbeanlagen unter Einhaltung folgender Bedingungen zulässig:

- a) ausschließlich an Gebäuden,*
- b) ausschließlich in der Erdgeschosszone bis zu einer Höhe von 4,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers),*
- c) wenn sie wesentliche Gestaltungselemente der Fassade (Pfeiler, Gesimse, Brüstungen) nicht verdecken.*

Mit der Festsetzung, dass Werbeanlagen als Nebenanlagen ausschließlich an Gebäuden und in der Erdgeschosszone bis zu einer Höhe von 4,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen werden sollen, wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen dem Hauptgebäude unterordnen und damit ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenraums entwickelt werden kann. Insbesondere die Forderung, wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht zu verdecken, die dem Gebäude Struktur und „Gesicht“ geben, unterstützt diese Zielstellung.

Parallel wird auf Kap. 12.2.1 verwiesen, in dem festgesetzt ist, dass Werbeanlagen in den Mischgebieten MI 1-3 als selbständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Damit wird ebenso gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen, großflächige Produktwerbung den Straßenraum nicht dominiert.

Werbeanlagen sind derart zu wählen, dass durch sie Gefahren im Zusammenhang mit dem Ausbiegen, insbesondere in Zu- und Ausfahrten, minimiert werden.

D. Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz

19. Flächenbilanz des Plangebietes

Flächennutzung	Fläche in m ² (ca.)	Prozentualer Anteil
Baugebiete WA 1- 11	75.939	52,53%
davon mit Bindungen für Bepflanzungen	5.996	
davon mit GFL- / GF- Rechten	2.540	
davon Flächen für Gemeinschaftsanlagen: hier Spielplatz	821	
zulässige Grundfläche	25.224	
Baugebiete MI 1-3	15.707	10,86%
davon mit Bindungen für Bepflanzungen	3.176	
zulässige Grundfläche	12.531	
Gemeinbedarf Kirche	2.052	1,42%
öffentliche Grünflächen	16.584	11,47%
davon Dorfanger	9.849	
davon ISKRA-Park	3.620	
davon neue Grünfläche östlich der Prager Straße	3.115	
Verkehrsflächen		
öffentliche Straßenverkehrsfläche	25.034	17,32%
Straßenbahntrasse	4.846	3,35%
verkehrsberuhigter Bereich	2.799	1,94%
Fußweg	1.609	1,11%
Größe des Plangebiets:	144.570	100,00%

20. Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	223
davon im Mischgebiet 145 WE	
davon im Wohngebiet 172 WE	
angenommener Richtwert Anzahl EW je WE	2
daraus resultierende mögliche Bevölkerungsentwicklung (EW)	446

21. Schätzung zur Verkehrsentwicklung

Anzahl der möglichen entstehenden Wohneinheiten (WE)	223
davon im Mischgebiet 145 WE	
davon im Wohngebiet 172 WE	
angenommener Richtwert Anzahl Pkw je WE	1,5
daraus resultierender möglicher Pkw- Bestand	334

22. Kosten

22.1 Kosten für öffentliche Grünflächen (Schätzung)

Straßenbäume (4 Stück) in F4⁵	
Herstellungskosten (geplant für 2010) –geschätzt ca.	4.000,00 €
Folgekosten Pflege (nach 2012/ Jahr) – geschätzt ca. (s. auch Verkehrsgrün – S. 78) (bis 2012 2-jährige Entwicklungspflege durch den Baubetrieb)-	250,00 €

Straßenbäume (68 Stück) im öffentlichen Raum – Prager Straße – Anpflanzen von Bäumen in der Verkehrsfläche⁶	
Anpflanzen von Bäumen in der Verkehrsfläche inkl. Untergrünung sowie Entwicklungspflege (3 Jahre) (Schätzung) Einzelbäume – Anpflanzung Hochstamm, 20-25 cm StU, 4xv., ca. 68 Stück	85.000,00 €

Öffentliche Grünfläche – Prager Straße / Etzoldsche Sandgrube⁷	
Herstellungskosten (geplant für 2010) –geschätzt ca. (einfache Begrünung ohne Grundstückszukauf und ohne Abbruchkosten)	76.000,00 €
Folgekosten Pflege (nach 2012/ Jahr) – geschätzt ca. (bis 2012 2-jährige Entwicklungspflege durch den Baubetrieb)	11.500,00 €

Summe (ohne Folgekosten, ohne Straßenbäume in Prager Straße)	80.000,00 €
--	-------------

⁵ Zuarbeit GFA, 3.05.2007

⁶ Zuarbeit Grünordnungsplan zu 98.1 Büro Adrian Landschaftsplanung 03/2007

⁷ ebenda

22.2 Kosten für Verkehrsflächen

Kostenschätzung Verkehrsflächen				
	Einheiten - ca.-		Kosten je Einheit in €	Gesamtkosten in €
Straßenverkehrsfläche				
öffentliche Straßenverkehrsfläche	m ²	25.023,60		
davon Prager Straße*	m ²	15.676,60	nicht Bestand- teil	
davon Russenstraße + alle weiteren öff. Straßen- verkehrsflächen.	m ²	9.347,00	im Bestand	
Straßenbahntrasse*		4.845,90	nicht Bestand- teil	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	m ²	4.407,40		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrs- beruhigter Bereich" (Fahrbahn/ Mischverkehrsfläche)	m ²	2.798,70	70,00	195.909,00
davon Planstraße A	m ²	1.156,70		
davon Verlängerung Täschnerstr.	m ²	413,70		
davon nördl. der Russenstraße	m ²	386,30		
davon "im Dorfanger"	m ²	842,00		
Flächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- gängerbereich" (Gehweg im Dorfanger)	m ²	1.608,70	im Bestand	0,00
Nebearbeiten (Entwässerung, Borde, Markierung, Schilder): Flächen bes. Zweckbest. "Verkehrsberuhigter Bereich": Planstr. A, Verlängerung Täschnerstr., "im Dorf- anger"	m ²	2.412,40	10,00	24.124,00
Beleuchtung (Tiefbau und Lampen) Flächen bes. Zweckbestimmung				
einseitig: Planstr. A, Verlängerung Täschnerstr., im Dorf- angerbereich	lfd. m	356,00	65,00	23.140,00
einseitig: Gehweg im Dorfanger	lfd. m	400,00	65,00	26.000,00
Summe Bauleistung				269.173,00
Baunebenkosten		+10%		26.917,30
Summe Baukosten				296.090,30
Planungskosten		+ 8%		23.687,22
Summe Baumaßnahmen netto				333.101,59
Mehrwertsteuer		+19%		60.757,73
Summe Baumaßnahmen brutto				380.535,25
			ca.	381.000 €

* Baumaßnahme Stadtbahnlinie 15 in Prager Straße nicht erfasst.

22.3 Folgekosten für Verkehrsanlagen

Kostenschätzung Verkehrsanlagen Folgekosten/ Jahr

	Einheiten - ca.-		Brutto- kosten je Einheit in €	Gesamtkosten in €
Verkehrsflächen *	m ²	2.798,00	1,10	3.078,57
Bäume - Straßenbäume in Planstraße A -	Stück	4	53,32	213,28
Gehölzflächen - in den Verkehrsflächen -	m ²		2,71	nicht bekannt
Rasen - in den Verkehrsflächen -	m ²		0,52	nicht bekannt
Beleuchtung	Stück	noch nicht be- kannt	170,00	nicht bekannt
Summe / Jahr				3.291,85
			ca.	3.300,00 Euro

* Baumaßnahme Stadtbahnlinie 15 in Prager Straße nicht erfasst.

23. Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der Planungsumsetzung sind folgende Auswirkungen zu erwarten und zu beachten:

- Städtebauliche Stabilisierung und Aufwertung des Wohnstandortes Probstheida
- Planungsrechtliche Sicherung als Grundlage für Bau- und Finanzierungsbeschluss für das Verkehrsbauvorhaben Prager Straße
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände auf der Brachefläche der ehemaligen Schweinehaltung zwischen Russenstraße und Strümpellstraße
- Einstellung der erforderlichen Mittel von ca. 380 T Euro für die öffentliche Erschließung in die Finanzplanung der Stadt Leipzig; (in Bezug auf die Planstraße ist eine Refinanzierung über die Erschließungsbeitragssatzung und/oder im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen zu regeln)
- Einstellung der erforderlichen Mittel von ca. 80 T Euro für die öffentlichen Grünmaßnahmen in die Finanzplanung der Stadt Leipzig
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Altlasten im Zuge der einzelnen Standortentwicklungen.
- Grundlage für den Flächenerwerb zum Ausbau der Prager Straße, ggf. ist Durchführung eines Enteignungsverfahrens mit vorzeitiger Besitzeinweisung erforderlich.

Insgesamt wird mit der Planung für das Gebiet die Grundlage für wesentliche Verbesserungen geschaffen, so dass die aufgeführten Auswirkungen als Konsequenzen im Rahmen der Umsetzung angemessen erscheinen.

Leipzig, den

K u n z

Leiter des
Stadtplanungsamtes

ANHANG 1: Pflanzempfehlungen

Pflanzenauswahllisten 1-3

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzenauswahllisten genannt:

Pflanzenauswahlliste 1: Mittel- bis großkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<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>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix spec.</i>	Heimische Weiden
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Pflanzenauswahlliste 2: Sträucher und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere

<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Salix spec.</i>	Heimische Weiden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahlliste 3: Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	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