



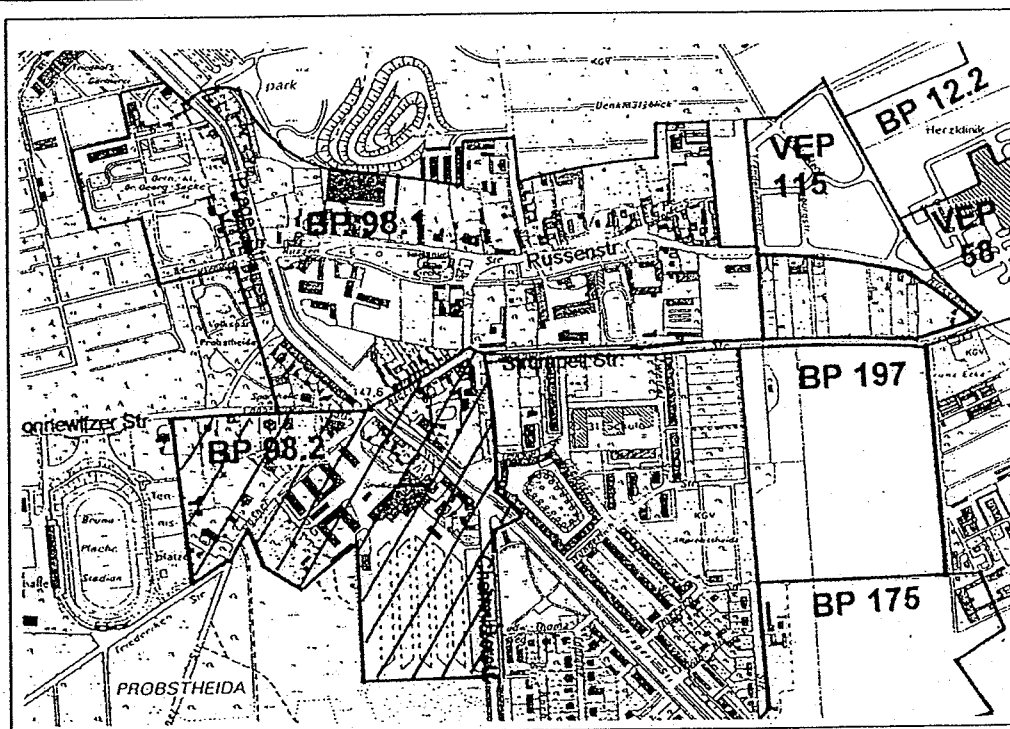
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98.2 Ortskern Probstheida

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Probstheida

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass/-erforderlichkeit	5
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
4.	Verfahren	6
4.1	Verfahrensablauf	6
4.2	Teilung des Geltungsbereichs	6
4.3	Besonderes Vorkaufsrecht	6
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5.	Beschreibung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche	7
5.0	Geschichtliche Entwicklung	7
5.1	Derzeitige Nutzungen und Städtebauliche Situation	7
5.1.1	Nutzungs- und Strukturbereiche	7
5.1.2	Denkmale	8
5.1.3	Prägende Einzelgebäude	8
5.1.4	Gebietsprägende Ensembles	8
5.1.5	Bereiche mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf	9
5.1.6	Stadtraumprägender Baum-/Vegetationsbestand	9
5.1.7	Zusammenfassung	9
5.2	Verkehr	10
5.3	Technische Infrastruktur	11
5.4	Soziale Infrastruktur	11
5.5	Klima/Luftimmissionen	12
5.6	Boden	13
5.6.1	Geologie, Baugrund, Grundwasser	13
5.6.2	Altlasten	13
6.	Planerische Grundlagen	14
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	14
6.1.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	14
6.1.2	Flächennutzungsplan	15
6.1.3	VE-Plan Nr. 58 "Herzklinik"	15
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet	16
6.2	Sonstige Planungen	16
6.2.1	Stadtentwicklungsplan „Zentren“	16
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	16
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“	17
6.2.4	Städtebaulicher Rahmenplan "Probstheida"	17
6.2.5	Bebauungsplan 98.1 "Dorfanger Probstheida"	17
6.2.6	Straßenausbau: Prager Straße	18
6.2.7	Straßenausbau: Chemnitzer Straße	18
6.2.8	Altenpflegeheim/Diskounter Bockstraße	18
6.2.9	Bau- und Gartenfachmarkt	18
7.	Umweltbericht	19
7.1	Beschreibung der Festsetzungen für die Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	19
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	20
7.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden	23
7.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen	23
7.5	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	26
7.6	Zusammenfassung	26
8.	Ergebnisse der Beteiligungen aus den Planverfahren	27
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf	27
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf	27
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf	27
8.4	Beteiligung der Bürgervereine/Dritter zum Entwurf	28
8.5	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (TöB) über die öffentliche Auslegung	29
8.6	Beteiligung der Bürger/Dritter zur öffentlichen Auslegung	29

9.	Städtebauliches Konzept	30
9.1	Gliederung des Gebietes	30
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	30
9.3	Erschließungskonzept	31
9.4	Grünkonzept	32
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	33
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	33
11.	Gliederung des Plangebietes	33
12.	Baugebiete	35
12.1	Allgemeine Wohngebiete [WA1-WA5]	35
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	35
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung [GRZ, GFZ]	36
12.1.3	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	36
12.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	36
12.2	Mischgebiete [MI1-MI4]	37
12.2.1	Art der baulichen Nutzung	37
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung [GRZ, GFZ]	38
12.2.3	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	39
12.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	39
12.3	Sondergebiet [SO1]	40
12.3.1	Art der baulichen Nutzung	40
12.3.2	Maß der baulichen Nutzung [GRZ, GFZ]	41
12.3.3	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	41
12.3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	41
13.	Buswendeanlage	41
13.	Verkehrsflächen	42
13.1	Allgemeine Straßenverkehrsfläche	42
13.2	Verkehrsberuhigter Bereich	42
14.	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	42
15.	Stellplätze	43
16.	Lärmimmissionsschutz	43
16.1	Gewerbelärm	44
16.2	Verkehrslärm	46
16.3	Sportanlagenlärm	48
17.	Grünflächen	48
17.1	Grünordnerischer Bestand	49
17.1.1	Naturräumliche Einordnung	49
17.1.2	Schutzgebiete	49
17.1.3	Biotopausstattung (Baumbestand, Biotop-/Nutzungstypen und Fauna)	49
17.2	Grünordnerische Ausgleichsbilanz	50
17.3	Private Grünfläche	53
17.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	53
17.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	54
17.6	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	56
18.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	56
19.	Örtliche Bauvorschriften	56
19.1	Grundstückseinfriedung	56
19.2	Werbeanlagen	57
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	58
20.	Flächenbilanz	58
21.	Kostenbilanz	58
21.1	Planstraße A	58
21.2	Externe Ausgleichsmaßnahme	58
22.	Auswirkungen des Bebauungsplans	59
Anhang 1:	Gestaltungsplan	60
Anhang 2:	Lageplan zur externen Ausgleichsmaßnahme	61

A EINLEITUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“ soll das auf unterschiedlichen Planungsebenen laufende Planungsverfahren zur Neuordnung des komplexen und vielseitig strukturierten Plangebietes „Ortskern Probstheida“ 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 werden.

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 ein Ausbau des Planungsbereichs an der Prager Straße als Stadtteilzentrum Probstheida geplant. Aufgrund von Hindernissen im Zuge des Grunderwerbs am Standort, musste dieses Vorhaben jedoch aufgegeben werden. Als Konsequenz folgte schließlich im Jahr 2000 die Realisierung eines Ortsteilzentrums stadtauswärts am Kreuzungsbereich Prager Straße/Franzosenallee.
- Als Beitrag zur Stabilisierung des Ortskerns konnte 2001 im Bereich Bockstraße / Ecke Prager Straße ein Gebäudekomplex mit integriertem Altenpflegeheim, Diskounter und ergänzenden Dienstleistungen errichtet werden.
- 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.
- Im Vorentwurf des Bebauungsplans war entsprechend dem damaligen Konzept der LVB und in Übereinstimmung mit den Aussagen des FNP der Ausbau eines Busbetriebshofs auf dem Areal südlich des ehemaligen Straßenbahndepots eingetragen. Aufgrund betriebsstruktureller Änderungen wurde dieses Konzept seitens der LVB jedoch aufgegeben und das Gelände zur Vermarktung freigestellt. In Abstimmung mit der Stadt Leipzig konnte auf dem Gelände inzwischen ein Bau- und Gartenfachmarkt angesiedelt werden.

Für die Entwicklung des Bebauungsplans 98.2 bedeuteten die genannten Änderungen jeweils eine inhaltlichen 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 3 wesentliche Planungsaufgaben zu bewältigen:

- Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Prager Straße ist die städtebauliche Ordnung in den angrenzenden Bereichen neu festzulegen.
- Es ist die Stabilisierung und Ergänzung der Wohnnutzung im Bereich südlich der Connewitzer Straße, beiderseits der Dösner Straße und, soweit möglich, auch entlang der Prager Straße sicherzustellen.
- Es erfolgte die städtebauliche Integration eines Bau- und Gartenfachmarktes an der Chemnitzer Straße.

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 Plangebiet dieses Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Probstheida. Es wird umgrenzt von Connewitzer Straße, Nieritzstraße und Strümpellstraße im Norden, Bockstraße und Chemnitzer Straße im Osten, dem Landschaftsschutzgebiet "Löbnig-Dölitz" im Süden sowie den Flurstücken 187a (Parkhotel "Diani") und 187b (Bruno-Plache-Stadion) der Gemarkung Probstheida im Westen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,5 ha.

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 können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass/-erforderlichkeit

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt, den Ortsteil Probstheida als strukturell stabilen Bestandteil im gesamtstädtischen Gefüge zu sichern und weiter zu entwickeln. Dazu gehören:

- der Ausbau der Prager Straße mit besonderem Straßenbahngleiskörper zur verbesserten verkehrlichen Anbindung des Ortsteils an die Innenstadt und das Umland bzw. die A 38 sowie zur Reduzierung der Stauerscheinungen
- die Nachnutzung der Brachfläche des ehemaligen Busbetriebshofs durch ein Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" als standortverträgliche Nutzungsergänzung zur langfristige Sicherung des Ortskerns in Bezug auf seine Versorgungsfunktion
- die Erschließung und Nachnutzung brach gefallener ehemaliger Gewerbeflächen (Baracken) für den Eigenheimbau
- die städtebauliche Ausbildung eines neuen Ortsrandes zum LSG "Löbnig-Dölitz"

Die Umsetzung dieser beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, um

- die für den Straßen- und Straßenbahnausbau erforderlichen Flächen zu sichern und die daran angrenzenden Flächen und Raumkanten städtebaulich neu anzupassen und festzusetzen,
- den planungsrechtliche Rahmen für die Entwicklung des Sondergebietes "Bau- und Gartenfachmarkt" in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung zu schaffen,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den brach gefallenen Flächen zu ermöglichen,
- auf den gegenwärtig planungsrechtlich zum Außenbereich gehörenden Wochenendgrundstücken an der Dösner Straße einen neuen Ortsrand zum LSG „Löbnig-Dölitz“ auszubilden.

Detaillierte Erläuterungen und Begründungen dazu folgen in den Kapiteln 11 – 19.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das übergeordnete Planungsziel dieses Bebauungsplanes besteht in der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung.

Als einzelne Ziele und Zwecke stehen dabei im Vordergrund:

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Ortskernfunktion in Probstheida im Rahmen der Nutzungsvielfalt von Mischgebieten, Wohngebieten und einem Sondergebiet
- Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung, insbesondere entlang der Prager Straße
- Planungsrechtliche Sicherung des geplanten Straßenausbaus der Prager Straße und Chemnitzer Straße und Definition der neuen Raum- und Nutzungskanten
- Flächenmäßige Berücksichtigung eines eigenständigen Gleiskörpers für die Straßenbahn und Anordnung attraktiver Haltestellenbereiche, die gleichzeitig die Querungsmöglichkeiten des Straßenkörpers für Fußgänger wesentlich verbessern
- Planungsrechtliche Sicherung einer Buswendeanlage für den ÖPNV
- Sicherung und städtebaulich angemessene Ergänzung der Villenbebauung zwischen Dösner Straße und Connewitzer Straße.
- Entwicklung der Brachfläche im Bereich der ehemaligen Baracken südöstlich der Dösner Straße als kleines Wohngebiet für Eigenheimbau und Ausbildung eines neuen "grünen Ortsrandes" im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet.
- Städtebauliche Integration eines Bau- und Gartenfachmarktes in Form eines Sondergebietes

- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet (insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Nachnutzung der ehemaligen Straßenbahnhallen)
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Immissionsschutzes im Plangebiet
- Weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes mit Aufnahme von Bezügen zu den angrenzenden Freiräumen
- Sicherung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer als Alternative zu engen, stark befahrenen Straßenräumen.

Weitere Aspekte sind den Kapiteln 9 bis 19 der Begründung zu entnehmen.

4. Verfahren

4.1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 98 „Stadtteilzentrum Probstheida“ Bekanntmachung im Amtsblatt	14.07.1993 09.08.1993
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf mit Schreiben vom	08.01.1996
Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum B-Plan Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“ - Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs mit - Anhörung	07.05.1996 - 06.06.1996 30.05.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Schreiben vom	06.05.2004
Öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“	02.08.2005 - 16.09.2005

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem „Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAGBau“ geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht.

Dieses Verfahrens wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

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. 98.2 gehört. Aufgrund der Komplexität und Vielfältigkeit der Aufgaben- und Problemstellungen erfolgt 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 werden.

4.3 Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung des Vollzugs der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 98, zu dessen Umgriff der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2 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.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche

5.0 Geschichtliche Entwicklung

Seit ca. 800 Jahren existiert die Dorflage mit Kirchenstandort im Bereich um den heutigen Dorfanger. Während der Völkerschlacht 1813 wurde Probstheida fast vollständig zerstört, in der Folgezeit jedoch sukzessive wieder aufgebaut. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts änderte sich die dörfliche Struktur Probstheidas kaum. Lediglich geringfügige Ergänzungen wie z. B. die „Hofbebauung“ entlang der Nieritzstraße wurden hinzugefügt.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts stand jedoch die Siedlungsentwicklung in Probstheida im unmittelbaren Zusammenhang mit der progressiven Entwicklung Leipzigs zu einer Industriestadt, die bereits 1871 über 100.000 Einwohner aufwies. Diese bis zum 1. Weltkrieg weiterhin stark ansteigende Bevölkerungszahl führte zu einer hohen Wohnungsnachfrage, die sich auch im stadtnahen Umfeld niederschlug.

Die relativ verkehrsgünstige Lage und Anbindung Probstheidas an das Stadtzentrum und nicht zuletzt der niedrige Grundsteuersatz ermöglichten zwischen 1870 und 1914 entlang der heutigen Prager Straße u. a. den Bau preisgünstiger Mietwohnungen für Arbeiter und Angestellte. Der Betrieb einer Straßenbahn zwischen Probstheida und dem Stadtzentrum ab 1898 gab zum Beginn des 20. Jahrhunderts weitere entscheidende Impulse für die bauliche Entwicklung. Vor dem Hintergrund der entstandenen positiven wirtschaftlichen als auch räumlichen Verflechtungen erfolgte 1910 die Eingemeindung des bis dahin selbständigen Probstheida in die Stadt Leipzig.

Weiterhin unter dem Einfluss des wirtschaftlichen Erfolges und Wachstums der Stadt Leipzig entstanden in den 1920er Jahren schließlich zwischen dem alten Dorf und der Prager Straße großzügige Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise. Zudem entwickelte sich westlich der Prager Straße, südlich der Connewitzer Straße ein kleines „Villengebiet“.

In der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis 1990 erfolgten innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen Siedlungserweiterungen.

5.1 Derzeitige Nutzungen und Städtebauliche Situation

5.1.1 Nutzungs- und Strukturbereiche

Die heutige städtebauliche Situation im Plangebiet wird durch sehr unterschiedliche Nutzungsbereiche und bauliche Ausformungen geprägt:

- Das Baugebiet zwischen Nieritz-, Bock- und Prager Straße ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet vorgeprägt.
- Ebenso zeichnet sich der Bereich westlich der Prager Straße mit den ehemaligen Wagenhallen, der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife und den denkmalgeschützten Gebäuden an der Prager Straße aus der Tradition heraus durch Mischnutzung aus.
- Das Gebiet zwischen Connewitzer und Dösner Straße ist als Wohngebiet durch seine Villenbebauung und den umfangreichen Grünbestand geprägt.
- Der Bereich südlich der Dösner Straße stellt sich überwiegend als Brachfläche dar und steht somit zur Nachnutzung zur Verfügung.
- Das ehemalige LVB-Gelände an der Chemnitzer Straße wird inzwischen durch großflächigen Einzelhandel (Bau- und Gartenfachmarkt) nachgenutzt.

Aufgrund der Dichte und Verschiedenartigkeit der unterschiedlichen Nutzungsbereiche ist kein einheitlicher Gebietscharakter für das Plangebiet festzustellen und zu entwickeln. Vielmehr ist das Nebeneinander von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen auch langfristig prägend und städtebaulich weitgehend konfliktfrei zu gestalten.

In der Planung ist zudem zu beachten, dass das Plangebiet zugleich als Bindeglied zwischen dem Dorfanger und dem Landschaftsschutzgebiet „Löbnig-Dölitz“ fungiert.

Unter Berücksichtigung der bereits realisierten Vorhaben (Bau-/Gartenfachmarkt, Altenpflegeheim mit Diskounter) sind heute noch folgende wesentliche städtebauliche Mängel im Plangebiet erkennbar:

- Barrierewirkung der Hauptnetzstraßen, insbesondere der Prager Straße;
- erhebliche Stauerscheinungen in der Prager Straße

- fehlende Gestaltung eines Ortsrandes gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet "Lösnig-Dölitz"
- städtebaulich ungeordneter Zustand südöstlich der Dösner Straße und im Bereich südwestlich der Prager Straße mit dem ehem. Straßenbahndepot und der ehem. Straßenbahnwendeschleife.

Im Rahmen des B-Plans sind u. a. diese Bereiche planerisch zu ordnen bzw. zu optimieren und Nutzungskonflikte im Hinblick auf die weitere Nutzung der Bereiche zu minimieren.

5.1.2 Denkmale

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale in die offene Denkmalliste der Stadt Leipzig (Stand 25.06.2001) eingetragen und in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet:

Connewitzer Str.	1, 5, 6, 7, 9,
Dösner Straße	3, 4, 12
Prager Straße	276, 278 (Straßenbahnhof), 280, 282, 284
Chemnitzer Straße	2

5.1.3 Prägende Einzelgebäude

Alte Gebäude:

Als wichtige Einzelgebäude mit positiver Gestaltwirkung werden das ehemalige Rathaus Probstheida (Connewitzer Straße 1) und das ehemalige Straßenbahndepot an der Prager Straße bewertet:

- Das IV-geschossige ehemalige Rathausgebäude wurde in den vergangenen Jahren denkmalgerecht saniert und wird überwiegend von einer sozialen Einrichtung genutzt.
- Die beiden Hallen des ehemaligen Straßenbahndepots stehen ca. 30 m von der Prager Straße zurückversetzt. Sie sind bisher ungenutzt und in unsaniertem Zustand.

Beide Gebäude sind in der vorläufigen Denkmalliste der Stadt Leipzig aufgeführt.

Neubauten:

Als städtebaulich dominanter Neubau bestimmt das im Jahr 2000 entstandene Altenpflegeheim mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen den Eckbereich Prager Straße / Bockstraße.

Aufgrund seines Baukörpervolumens ist ferner der 2002 entstandene Komplex des Bau- und Gartenfachmarktes an der Chemnitzer Straße zu nennen.

5.1.4 Gebietsprägende Ensembles

Als städtebaulich gestaltprägend werden bewertet:

- die Gebäudekante Prager Straße 280-284 einschl. dem Gebäude Chemnitzer Straße 2
- die Villenbebauung zwischen Connewitzer Straße und Dösner Straße

Gebäudekante:

Nach Südosten schließt an das ehemalige Straßenbahndepot eine unter Denkmalschutz stehende IV-geschossige Gründerzeitbebauung an, die eine geschlossene Gebäudekante bis zur Einmündung der Chemnitzer Straße bildet. Dieser Bereich wurde bisher nicht saniert und steht überwiegend leer. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Tiefe von fast 60,0 m und weisen eine typische Mischgebietsnutzung mit I- und II-geschossigen Gewerbebauten im rückwärtigen Grundstücksbereich auf.

Zusammen mit dem gegenüber liegenden Neubau des Altenpflegeheims/Diskounters und der ebenfalls denkmalgeschützten sanierten IV-geschossigen Wohnbebauung Prager Straße / Credner Straße bestimmt diese Gebäudezeile das bauliche Erscheinungsbild entlang der Prager Straße.

Villenbebauung:

Der Bereich westlich des alten Rathauses, zwischen der Connewitzer und der Dösner Straße, ist durch eine freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu III Vollgeschossen geprägt. Wenn vorhanden, wird das III. Vollgeschoss durch das Dachgeschoss gebildet. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts entstand diese Bebauung in einem villenartigen Stil. Die Grundstücke sind mit z. T. mehr als 2.000 m² Fläche und einer Grundstückstiefe von über 100 m verhältnismäßig groß. Sie weisen zudem in Teilbereichen einen gebietsprägenden, alten und großkronigen Baumbestand auf.

Es ist Aufgabe des Bebauungsplanes, diese stadtbildprägenden Ensembles und Baugebiete planungsrechtlich zu sichern sowie die Übergänge zu den angrenzenden Bereichen städtebaulich verträglich zu gestalten. Für die Verdichtungspotentiale zwischen Connewitzer Straße und Dösner Straße sollen gezielt und standörtlich fixiert bauliche Abrundungen und Ergänzungen möglich bleiben.

5.1.5 Bereiche mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf

Städtebaulicher Neuordnungsbedarf besteht insbesondere für folgende 3 Bereiche:

- **Prager Straße/ehem. Straßenbahndepot**
Der Bereich an der Prager Straße zwischen der Chemnitzer Straße und dem ehemaligen Straßenbahndepot weist eine sehr inhomogene Bebauung auf und wird stark durch die Straßenbahnwendeschleife bestimmt. Die zum Teil in offener Bauweise gehaltene Randbebauung schwankt zwischen I und III Vollgeschossen. In der Erdgeschosszone sind einzelne Geschäfte und Handwerksbetriebe angesiedelt. Neben dem dominanten Neubau der Sparkasse Leipzig (mit Geschäftsstelle) an der Ecke zur Connewitzer Straße und dem sanierten Nachbargebäude Prager Straße 272 ist der Bauzustand der übrigen Bebauung als schlecht zu bewerten, ein Teil der Gebäude steht leer. Die Grundstücke weisen eine sehr geringe Tiefe von durchschnittlich 24,0 m auf und grenzen unmittelbar an das Betriebsgelände der LVB mit der geplanten Buswendeschleife.
- **Bereich: Nieritzstraße/Bockstraße/Prager Straße**
Maßstabprägend für den Blockrand an der Prager Straße und entlang der Bockstraße ist das neu errichtete III-IV-geschossige Gebäude des Altenpflegeheimes mit Einzelhandel im Erdgeschoss und überdachter Stellplatzanlage im Innenhof. Neuordnungsbedarf besteht für den Eckbereich Prager Straße / Nieritzstraße, der gegenwärtig durch ein eingeschossiges Flachdach-Gebäude mit einem China-Restaurant, das aufgrund seiner Lage innerhalb der künftigen Straßenfläche aufgegeben werden muss, und eine mit Bäumen bestandene Freifläche geprägt wird.
- **Bereich: südöstlich der Dösner Straße**
Die Bereiche der Wochenendgärten und der angrenzenden Gewerbebrache südöstlich der Dösner Straße sind neu zu ordnen, wobei die Gartengrundstücke zugleich den Siedlungsübergang zum Landschaftsschutzgebiet „Lößnig-Dölitz“ darstellen. Für einige dieser Grundstücke bestehen Bauabsichten der privaten Eigentümer. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

5.1.6 Stadtraumprägender Baum-/Vegetationsbestand

Städtebaulich wichtiger, raumwirksamer Baumbestand ist an folgenden Stellen im Plangebiet zu verzeichnen:

- Einmündungsbereich der Bockstraße in die Prager Straße
- Villenbereich zwischen Connewitzer- und Dösner Straße

Der Baumbestand im Plangebiet wird in Abstimmung und Abwägung mit den übrigen Planungszielen soweit als möglich erhalten. Es werden dafür die erforderlichen Rahmenbedingungen, z. B. durch Freihaltung der Baumstandorte von überbaubaren Flächen, mit dem Bebauungsplan geschaffen. Der Vollzug des Bebauungsplanes ist dennoch in Teilflächen mit Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand (z. B. Ausbau Chemnitzer Straße, Entwicklung WA5) verbunden.

5.1.7 Zusammenfassung

Geschlossene Gebietsprägung besteht innerhalb des Plangebietes lediglich für den Bereich zwischen der Connewitzer und Dösner Straße mit der prägenden Villenbebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken und stadtbildprägendem Großgrünbestand.

Für die übrigen Bereiche gilt, dass die Prägung aus der konkreten städtebaulichen Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft baulich und nutzungsseitig abzuleiten ist.

Der Teil des Plangebietes südlich der Dösner Straße zwischen Prager Straße und dem Landschaftsschutzgebiet "Lößnig-Dölitz" bedarf einer grundsätzlich neuen städtebaulichen Ordnung, vorzugsweise als Wohngebiet.

Der Ausbau der Prager und der Chemnitzer Straße ist mit Eingriffen in private Grundstücke und Bausubstanz verbunden und bedarf schon wegen des erforderlichen Grunderwerbs entsprechender städtebaulicher Festsetzungen.

5.2 Verkehr

5.2.1 Straßenverkehr

Die Prager Straße (S 38) durchschneidet das Plangebiet in Nordwest/Südost-Richtung und ist Bestandteil des innerstädtischen Straßenhauptnetzes. Sie stellt die Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem südöstlichen Umland und zukünftig zur A 38 her. Innerhalb des Plangebietes ist nach der Verkehrsprognose für 2015 mit folgenden Belegungswerten zu rechnen:

	DTV _{Mo-Fr} Kfz/24h
– Prager Straße Abschnitt: Chemnitzer Straße /Nieritzstraße	30.790
– Chemnitzer Straße	12.370
– Connewitzer Straße	9.930

[Hinweis: Laut der aktuellen Zählung im Jahr 2003 weist die Prager Straße im Abschnitt zwischen der Nieritzstraße und der Chemnitzer Straße bereits eine Verkehrsbelegung von ca. 30.000 Kfz/24h (DTV_{Mo-Fr}) auf.]

Infolge ihrer hohen Verkehrsbelegung und der Befahrung durch die Straßenbahn (Fahrten im 10min-Takt) stellt die Prager Straße eine städtebauliche Barriere und Quelle hoher Luft- und Lärmemissionen dar. Zugleich ist öffentlichlich, dass die vorhandene Ausbaubreite (4 schmale Fahrspuren unter Mitnutzung des Straßenbahngleiskörpers), der Straßenzustand und die technische Ausstattung den verkehrlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Stauerscheinungen und erhebliche Behinderungen des ÖPNV sind regelmäßig gegeben. Radverkehrsanlagen existieren bislang nicht. Die Chemnitzer Straße, ebenfalls Teil des Straßenhauptnetzes, stellt die Verbindung nach Meusdorf, Dösen, Markkleeberg/Wachau und Liebertwolkwitz her, besitzt 2 Fahrspuren und wird künftig die Funktion einer Haupteerschließungsstraße erhalten..

Die Connewitzer Straße wird als Verbindung zu den südlichen Stadtteilen Connewitz, Dölitz aber auch zur Bundesstraße 2 und nach Markkleeberg ihre Funktion als Haupteerschließungsstraße mit 2 Fahrspuren beibehalten. Nieritzstraße, Bockstraße und Strümpellstraße stellen ebenfalls Haupteerschließungsstraßen dar, die der Erschließung der Kliniken im Medizinisch Wissenschaftliches Zentrum (MWZ), der Wohngebiete an der Russenstraße und der Verbindung nach Zuckelhäusen dienen.

Die Dösner Straße behält ihre Funktion als Anliegerstraße für die angrenzenden Wohngebiete bei.

Im gesamten Plangebiet sind straßenbegleitende Gehwege mit Ausnahme der westlichen Seite der Chemnitzer Straße sowie der südlichen Seite der Dösner Straße an allen Straßen vorhanden. Eigenständige Radwege bzw. Radstreifen sind auf der östlichen Straßenseite der Chemnitzer Straße sowie entlang der Bockstraße vorhanden.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV ist im gesamten Plangebiet als gut, entlang der Prager Straße sogar als sehr gut zu bewerten. Während die Straßenbahnlinie 15 die Verbindung zum Stadtzentrum und nach Meusdorf herstellt, erschließen mehrere Buslinien ausgehend von der Endhaltestelle (ehem. Straßenbahnwendeschleife) im Plangebiet das südliche bis nordöstliche Stadtrandgebiet und teilweise das weitere Umland. Von allen Punkten innerhalb des Geltungsbereiches sind die ÖPNV-Haltestellen in einer Entfernung von weniger als 300 m zu erreichen.

Als wesentlicher Mangel stellen sich jedoch die heutige Lage des Gleiskörpers im Straßenraum mit Behinderung durch den sich häufig stauenden KFZ-Verkehr, die ungestalteten Haltestellenbereiche von Straßenbahn und Bus, der desolate Zustand der Buswendeanlage im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife und die ungenügende Gestaltung der Umsteigebeziehungen dar.

Die im Flächennutzungsplan bislang vorgesehene Vorhaltung einer Straßenbahntrasse in der Chemnitzer Straße ist in Abstimmung mit den STEP Verkehr und Öffentlicher Raum zwischenzeitlich entfallen. Eine entsprechende Anpassung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des FNP.

5.3 Technische Infrastruktur

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

Im Rahmen des Ausbaus der Prager Straße werden von allen Ver- und Entsorgungsträgern Sanierungs- bzw. Umverlegungsarbeiten durchgeführt werden müssen, die im Rahmen der Straßenausbauplanung detailliert abgestimmt werden.

5.3.1 Energie

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

Ferner ist das Plangebiet 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.

5.3.2 Trinkwasserversorgung

Hinsichtlich der äußeren Trinkwassererschließung ist das Plangebiet des B-Plans 98.2 zusammen mit dem B-Plan 98.1 "Dorfanger Probstheida" und dem gesamten Stadtteil Probstheida zu betrachten. Das Plangebiet ist im Wesentlichen als trinkwasserseitig erschlossen anzusehen. Laut Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 11.06.2004 sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Trinkwassernetz im Bereich der Prager Straße notwendig, Netzerweiterungen sind entsprechend den im B-Plan dargestellten Entwicklungsabsichten erforderlich und im Zuge der weiteren medientechnischen Erschließung zu planen.

Bei Baumaßnahmen oder Netzerweiterungen ist durch den jeweiligen Vorhabenträger die Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu suchen.

5.3.3 Abwasser

Entsprechend den Stellungnahmen der KWL vom 02.04.1996 und 11.06.2004 ist die Erschließung im Wesentlichen als gesichert anzusehen, wobei auch hier im Zusammenhang mit dem Ausbau der Prager Straße Sanierungs- und Neuverlegungen erforderlich werden.

Die vorhandene Bebauung wird größtenteils im Mischverfahren entsorgt. Dementsprechend kann auch die geplante Bebauung entlang der Prager Straße, Bockstraße und Nieritzstraße über die vorhandenen Mischwasserleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Mischwassersystem entsorgt werden.

Das vorhandene Mischwassernetz ist für die geplante neue Bebauung (WA4, WA5) südlich der Dösner Straße nicht ausreichend dimensioniert. Eine entsprechende Netzerweiterung muss im Zuge der GebietSENTwicklung erfolgen und kann im Mischsystem geplant werden.

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im Bereich zwischen der Connewitzer und der Dösner Straße ist seitens der Bauherren die Abstimmung mit den KWL zu suchen. Danach können Aussagen getroffen werden, ob das vorhandene Netz ausreichend dimensioniert ist oder erweitert werden muss.

Das Regenwasser ist im Plangebiet soweit als möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten (z. B. zur Gartenbewässerung). Ein Versickerungsnachweis ist im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung vorzulegen.

5.4 Soziale Infrastruktur

5.4.1 Einkaufs-/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 Diskonter grundsätzlich gesichert. Mit der Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes an der Chemnitzter Straße wurde mit einem speziellen Warenangebot ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung des Ortskerns geleistet.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen werden im ca. 600m entfernten Nahversorgungszentrum an der Franzosenallee und in der ebenfalls ca. 600m entfernten Einkaufspassage Trendelenburgstraße angeboten.

5.4.2 Schulen / Kindereinrichtungen / Spiel- und Sportanlagen

Die 31. Grundschule befindet sich an der Franzosenallee in ca. 800m Entfernung. Nach der zu erwartenden Schließung der Lene-Voigt-Schule in der Höltystraße sind die nächstgelegenen Mittelschulen in Stötteritz ca. 2,5 km bzw. Liebertwolkwitz ca. 2,8 km entfernt, das nächste Gymnasium (Neue Nikolaischule in der Schönbachstraße) liegt in ca. 2,5 km Entfernung. Die ehemalige 31. Schule an der Credner Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, wurde inzwischen saniert und wird als Berufsschule genutzt.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich an der Leuckartstraße und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Weitere Kindertagesstätten bestehen in der Seidelstraße (ca. 900m) und Russenstraße 135 (1,7km). Ferner ist eine Kindereinrichtung für behinderte Kinder im Gebäude der ehemaligen Dr.-Georg-Sacke-Klinik (Humanitasverein) in nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet vorgesehen.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Spielpätze vorhanden (Volkspark Probstheida ca. 200m, Freundschaftspark ca. 500m, Grünzug im Neubaugebiet südlich der Strümpellstraße ca. 700m entfernt). Ein weiterer Spielplatz ist im Bereich des "Iskra-Parks" (ca. 300m) zur Festsetzung im B-Plan 98.1 „Dorfanger Probstheida“ vorgesehen.

Ein Jugendfreizeitzentrum befindet sich an der Franzosenallee in ca. 800m Entfernung. Das nächste Sportstadion ist das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bruno-Plache-Stadion. Die nächste Schwimmhalle befindet sich in der Kolmstraße und ist rund 1,7 km entfernt.

5.4.3 Sonstige Angebote

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Eckbereich Prager Straße/Bockstraße ein Altenpflegeheim.

5.5 Klima/Luftimmissionen

Nach der Klimafunktionskarte des FIS Klima/Luft der Stadt Leipzig ist das Plangebiet insgesamt als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich (Ü 2) einzustufen.

Die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Prager Straße gehören zum Leipziger Straßennetz und sind insbesondere in den Knotenpunktbereichen von erheblichen verkehrsinduzierten Luftschadstoffbelastungen (insbesondere Ruß und Benzol und Stickstoffdioxid) betroffen. Aus diesem Grund wurde für das Gebiet des Bebauungsplans 1997 eine "Untersuchung zur Luftschadstoffausbreitung im Stadtteil Probstheida Stadtteilzentrum/Dorfanger" erarbeitet.

Ferner wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Prager Straße eine Luftschadstoff-Impulsprognose für das Jahr 2015 durchgeführt (Luftschadstoffuntersuchung vom 27.11.2003, erarbeitet durch öko-control GmbH, Ing.-Büro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse). Die prognostizierte Gesamtbelastung der Immissionen eines luftverunreinigenden Stoffes wurde mit den Immissionswerten der 22. und 23. BImSchV und der EU-Luftqualitätsrichtlinie verglichen. Die Berechnung erfolgte mit dem Screenig-Programm zur Bestimmung der Luftschadstoffimmissionen in den Innenstädten und modelliert die Ausbreitung der Kraftfahrzeuge im Straßenraum.

Analog zu der ersten Untersuchung ergibt sich auch in dieser Untersuchung, dass die zurzeit geltenden Immissionsrichtwerte für Ruß bzw. Benzol nach deutschem bzw. EU-Recht nach dem Ausbau der Prager Straße / Stadtbahnlinie 15 im Stadtteil Probstheida eingehalten werden. Auch der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid wird eingehalten. Eine Gefährdung der Gesundheit kann nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden.

Die obere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid liegt bei $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und wird in den folgenden Straßenabschnitten überschritten:

- Connewitzer Straße
- Prager Straße (Chemnitzer- bis Fontanestraße)

Die untere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid liegt bei $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und wird in allen Straßenabschnitten schon auf Grund der Vorbelastungen von $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten.

Daraus leitet sich nach Artikel 2 der EG-Richtlinie ab, dass für die genannten Abschnitte Messungen zur Beurteilung der Luftqualität angewandt werden müssen und in den übrigen eine Kombination von Messung und Modellrechnung ausreicht.

5.6 Boden

5.6.1 Geologie, Baugrund, Grundwasser

Das Plangebiet wird im Rahmen der naturräumlichen Gliederung dem Leipziger Land zugeordnet, das überwiegend durch flache Ebenen geprägt ist. Das Plangebiet liegt außerhalb der Auen.

Aufgrund der starken menschlichen Überformung existieren im Plangebiet keine natürlichen, ungestörten Böden mehr. Statt dessen dominieren Aufschüttungsböden, die ggf. von natürlichen Böden mit Staunäseeinfluss unterlagert bzw. kleinflächig begleitet werden. Die Oberfläche bilden Bitumen-/Zementdecken und Pflasterungen sowie sandige bis kiesige Aufschüttungen im unversiegelten Bereich. Es findet aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der wasserstauenden Böden relativ wenig Versickerung und damit ein hoher oberflächlicher Abfluss statt. Nur die aufgeschütteten Bodenmaterialien unter der Versiegelung besitzen z.T. durchlässige, gut versickernde Eigenschaften. Die natürlichen, ökologischen Bodenfunktionen sind damit im Plangebiet nur noch teilweise erhalten bzw. stark eingeschränkt.

Nach Untersuchung durch die Umwelt & Baugrund Consult GbR (2001) ist der Hauptgrundwasserleiter erst ca. 26 m (23 - 28 m) unter der Oberfläche zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Ost nach West.

Der Durchlässigkeitsbeiwert für die oberen versickernden Schichten wird von Umwelt & Baugrund Consult GbR (2001) für das Gelände des Bau- und Gartenfachmarktes für Lehm von ca. 5×10^{-7} m/sec. bis 1×10^{-7} m/sec. Sand ca. $1,5 \times 10^{-6}$ m/sec. angegeben. Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte ist die Durchlässigkeit der geprüften Böden insgesamt als gering zu bezeichnen.

Das Plangebiet liegt ferner im Grundwasserabsenkungsgebiet des Braunkohlentagebaus Espenhain. 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 im Staatlichen Umweltfachamt eingesehen werden.

5.6.2 Altlasten

Im Jahre 1994 wurde durch das Ingenieurbüro Geonova eine historische Recherche und Erstbewertung durchgeführt, die in Bezug auf zwei Standorte durch orientierende Untersuchungen untersetzt wurde.

Demnach befinden sich im Geltungsbereich folgende Altlastverdachtsflächen:

- ehemalige Tankstelle Chemnitzer Straße 1 (Teilfläche)
(H.: 56 85 430 / R.: 45 29 850 - maßgebliches Altlastverdachtsrisiko: 2,43)
- ehemalige Tankstelle Chemnitzer Straße 4
(H.: 56 85 450 / R.: 45 29 850 - maßgebliches Altlastverdachtsrisiko: 2,7)
- ehemalige Tankstelle Prager Straße 277/Ecke Bockstraße
(H.: 56 85 540 / R.: 45 29 830 - maßgebliches Altlastverdachtsrisiko: 2,59)
- Autohaus Perduß, Bockstraße
(H.: 56 85 640 / R.: 45 29 850 - maßgebliches Altlastverdachtsrisiko: 2,70)
- LVB Straßenbahnhof Prager Straße 278
(H.: 56 85 500 / R.: 45 29 760)
- ehemalige Tankstelle Nieritzstraße 10
(H.: 56 85 660 / R.: 45 29 850 - maßgebliches Altlastverdachtsrisiko: 2,43)
- ehemalige Kfz-Werkstatt Prager Straße 282
(H.: 56 85 480 / R.: 45 29 990 - maßgebliches Altlastverdachtsrisiko: 2,43)

Für die Altlastverdachtsstandorte Prager Straße 277, 278, Bockstraße 3-5 sowie Chemnitzer Straße 1 und 4 fanden Detailuntersuchungen bzw. orientierende Altlastuntersuchungen im Rahmen der Standortentwicklungen statt. Insgesamt gehen von den ermittelten Schadstoffbelastungen im Boden keine akuten Umweltgefährdungen aus. Die Durchführung von Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen erfordert jedoch eine baubegleitende Überwachung des Bodenaushubes und des Umgangs mit

kontaminierter Bausubstanz durch fachkompetente Gutachter. Bei der Entsorgung kontaminierter Abfälle ist mit kontaminationsabhängigen Mehraufwendungen zu rechnen.
In Bezug auf das Grundstück Chemnitzer Straße 1 ist zu ergänzen, dass sich die Tanks der ehemaligen Tankstelle noch im Boden befinden.

Für den Standort Nieritzstraße 10, Flurstück 167a, wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt (Gutachten 65321941 Geophysik GGD vom 31.08.2004). Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass im Rahmen der Bohrungen organoleptisch keine umweltrelevanten Auffälligkeiten gefunden werden konnten. Ebenso sind in Bezug auf das Grundwasser keine Gefahren zu besorgen. Lediglich bei einer Entsiegelung der Flächen sind baubegleitende Analysen durchzuführen.

Für das Flurstück 169/1, Prager Straße 282 wurde ebenfalls eine orientierende Untersuchung durchgeführt (Gutachten 65321947 Geophysik GGD vom 31.08.2004). Ergebnis der Untersuchung zu diesem ehemals als Kfz-Werkstatt (1920-1992) genutzten Standort ist, dass auf Grund der geringen Flächengröße, der vollständigen Bodenversiegelung und der lithologischen Verhältnisse etc. nach § 4 (7) BBodSchV kein Handlungsbedarf für weitere Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie Grundwasseruntersuchungen besteht. Bei Abbruch des Werkstattgebäudes ist der Betonfußboden zu beproben und der darunter lagernde Boden organoleptisch zu begutachten und in Verdachtsbereichen auf MKW zu untersuchen.

In Übereinstimmung mit fachbehördlichen Stellungnahmen kann auf weitere Gefahrenforschungsmaßnahmen verzichtet werden. Es ist begründet davon auszugehen, dass für die genannten Standorte keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Eine Kennzeichnungspflicht der Altlaststandorte im Bebauungsplan besteht nicht.

Abschließend hingewiesen wird auf das südlich an das Plangebiet grenzende Gelände der Erdstoff- und Bauschuttdeponie an der Chemnitzer Straße. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Luft und Grundwasser durch die ca. 20.000 qm umfassende Deponie ist wenig wahrscheinlich (maßgebliches Risiko der Altablagerung: 2,01).

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2003 (LEP 2003) sind die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Der Regionalplan Westsachsen konkretisiert diese Aussage im Ziel 5.2.2, indem er das für die Region Westsachsen festgelegte Oberzentrum Leipzig sowie die relevanten Mittelzentren benennt.

Entsprechend der Einstufung als Oberzentrum hat die Stadt Leipzig die Aufgabe, seinen zentralen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen zu versorgen (Ziel 2.3.1, LEP 2003).

Das Bauvorhaben Bau- und Gartenfachmarkt entspricht daher prinzipiell den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Gemäß den Zielen 6.2.1 und 6.2.5 des LEP 2003 soll die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einem wesentlichen Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen, die durch den ÖPNV erschlossen sein sollten. Des Weiteren soll die Nutzung bestehender Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen besitzen (Z 5.1.3, LEP 2003).

Das Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort. Die Prager Straße ist sowohl im Individualverkehr als auch im ÖPNV gut erschlossen. Durch den weiteren Ausbau der Prager Straße und der Chemnitzer Straße wird die Funktion der Hauptnetzstraßen verbessert. Eine bestehende, brachgefallene Baufläche wurde nachgenutzt und so der Ausweis einer neuen Baufläche vermieden.

Entsprechend wurden o.g. Ziele der Raumordnung berücksichtigt und auch die gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan veränderten Darstellungen stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Konflikte mit anderen überregional ausgerichteten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind ausgeschlossen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP), Stand Juni 1994, enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98.2 "Ortskern Probstheida" die folgenden Darstellungen:

- Wohnbaufläche: südlich der Connewitzer Straße und der Dösner Straße;
- Gewerbliche Baufläche, vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören / Zweckbestimmung: Bushof (Fläche des ehemals hier vorgesehen LVB-Betriebshofes);
- Gemischte Baufläche / Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich: zwischen Bock-, Nieritz- und Prager Straße für ein Zentrum der C-Kategorie (Nahversorgungszentrum);
- Gemischte Baufläche: für den Bereich entlang der Prager Straße zwischen Connewitzer Straße und Chemnitzer Straße;
- Flächen für überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge: für die Prager- und die Chemnitzer Straße als Bestandteil des übergeordneten Straßenhauptnetzes mit Darstellung Straßenbahn und Haltestellen in der Prager Straße sowie geplanter Straßenbahn in der Chemnitzer Straße;
- Flächen für örtliche Hauptverkehrszüge: Nieritz-, Strümpell- und Connewitzer Straße als Bestandteil des Straßenhauptnetzes;

Auf der Grundlage dieser Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“ in Teilbereichen nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden:

- Die planungsrechtliche Integration des Bau- und Gartenfachmarktes auf der Fläche des ehemaligen LVB-Betriebshofes erfordert die Darstellung einer Sonderbaufläche.
- Die Darstellung „Gemischte Baufläche, Kerngebiet“ nach § 7 BauNVO wird auf Grund geänderter stadtentwicklungsplanerischer Zielstellungen nicht in den Bebauungsplan übernommen, das entsprechende Baugebiet soll als Mischgebiet entwickelt werden.
- Die Darstellung des „Zentrums der C-Kategorie“ entfällt aus diesem Grunde ebenfalls.

Wesentlich in Bezug auf das weitere Vorgehen ist, dass die im B-Plan 98.2 getroffenen Festsetzungen den Zielen der Stadtentwicklungspläne (STEP) –"Zentren", "Wohnungsbau und Stadterneuerung" und "Verkehr und Öffentlicher Raum" entsprechen sowie möglichen Konflikten mit der Umgebung Rechnung getragen wird.

Die Änderung für die FNP-Darstellung im Umgriff des B-Plans 98.2 „Ortskern Probstheida“ wird nicht parallel zu diesem Planverfahren weitergeführt, sondern in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert. Der gesamtstädtische Vorentwurf soll 2006 in einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgestellt und diskutiert werden. 2007 ist die Offenlage des überarbeiteten FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant. Mit dem Wirksamwerden der Fortschreibung des FNP kann somit ab Ende 2007 gerechnet werden.

Gemäß § 8 (3) Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird. Mit der Diskussion der oben genannten Darstellungsänderungen für den Bereich des B-Planes Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“ im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung des FNP im Jahr 2006 wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“ ein Planungsstand erreicht sein, der belegt, dass der B-Plan in Übereinstimmung mit den zukünftigen Zielen des FNP stehen wird und entsprechend § 8 (3) Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden kann.

6.1.3 VE-Plan Nr. 58 "Herzklinik"

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.98.2 "Ortskern Probstheida" überdeckt im Bereich Bockstraße und Knoten Bock-/ Nieritz-/ Strümpellstraße den rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 58 "Herzklinik". Der Ausbau der Strümpell- und der Bockstraße als Anbindung der Herzklinik an die Prager Straße wurde planungsrechtlich im Rahmen dieses VE-Planes gesichert und 1995 vollzogen. Im Abschnitt Bockstraße und Knoten Bock-/ Nieritz-/ Strümpellstraße ist eine verkehrstechnische Überplanung dieses VE-Planes vorgesehen, ohne jedoch die planungsrechtliche Festsetzung in dessen Geltungsbereich (öffentliche Straßenverkehrsfläche) zu verändern.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet

In der Verwaltungspraxis wurde und wird der überwiegende Teil des Plangebietes planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet und nach § 34 BauGB beurteilt. Dazu gehören die bebauten Bereiche entlang der bestehenden Straßen. Die mögliche bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB umfasst auch die Schließung vorhandener Baulücken. Darüber hinaus besteht eine bauliche Entwicklungsnachfrage zur Realisierung einer ergänzenden Wohnbebauung auf den z. T. tiefen Grundstücken zwischen der Connewitzer und Dösner Straße.

Nach § 35 BauGB wird der Bereich der Gartengrundstücke (WA5) südlich der Dösner Straße (Flurstücke 173a – 173g) beurteilt, der gegenwärtig planungsrechtlich zum Außenbereich gehört.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Die Umsetzung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen für die Einzelhandelsentwicklung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im STEP Zentren, dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Leipzig. Dieses geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus.

Mit Hilfe eines abgestuften integrierten Zentrumsystems – Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen – hat der STEP Zentren zum Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dieses Zentrumsystem soll es ermöglichen, im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu schaffen. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Der vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128/99) beschlossene STEP "Zentren" weist 45 Zentrenbereiche verschiedener Größenordnung (A-Zentrum, B-, C- und D-Zentren) auf, die Schwerpunkte der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung darstellen. Anhand des STEP "Zentren" wird die Ansiedlung von Handelseinrichtungen gelenkt. Der STEP "Zentren" ist bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im Süd- und Südostraum (Zentrum-Süd, Stadtbezirk Süd, Zentrum-Südost und Stadtbezirk Südost) der Stadt Leipzig befand sich kein Bau- und Gartenfachmarkt. Die baumarktrelevante Kaufkraft der Leipziger Einwohner dieses Raumes floss damit fast ausschließlich zu den Wettbewerbern des Umlandes (Ortslage Wachau, Markleeberg und Großpösna) mit insgesamt ca. 20.000 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt Leipzig erfüllte somit hier nicht ihre Funktion als Oberzentrum. Der Süd- und Südostraum war deshalb überproportional von Kaufkraftverlusten betroffen. Mit der Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes wurden die Kaufkraftabflüsse umgelenkt und in der Stadt gebunden. Durch diese Kaufkraftbindung werden in erster Linie Wettbewerbsteilnehmer im Umland getroffen. Nur zu geringen Anteilen gehen die Umverteilungseffekte zu Lasten des Leipziger Einzelhandels.

Durch die Sortimentsspezifika (nicht-zentrenrelevante Sortimente) sowie Beschränkungen in der Sortimentsfestsetzung ist gewährleistet, dass die verbrauchernahe Versorgung und die im STEP Zentren ausgewiesenen Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren im Einzugsbereich des Bau- und Gartenfachmarktes in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht gefährdet werden.

Auf die sehr gute lokale und regionale Erreichbarkeit des Standortes wird nochmals hingewiesen. Damit entspricht die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes den Zielen des STEP Zentren.

6.2.2 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 für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Prager Straße (Baugebiet MI 2 und MI 3) die städtische Zielaussage Erhaltungsgebiet formuliert. Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen dieser Zielstellung.

Im STEP "Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan 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. Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf den auch in Zukunft vorhandenen Bedarf für Wohnungsneubau, der sich allerdings ausschließlich auf den Bau von Eigenheimen orientiert.

Der Bereich südlich der Dösner Straße (Baugebiete WA 4 und WA 5) wurde im TP Wohnungsbau im Hinblick auf seine Eignung als Eigenheimstandort untersucht und entsprechend seiner guten Infrastrukturvoraussetzungen –(Nähe zu Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, Erschließung im schienengebundenen ÖPNV, Nähe zu Handels- und Versorgungseinrichtungen, Erholungswert des Wohnumfeldes) als „Fläche mit Entwicklungspriorität“ eingestuft. Die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau von Eigenheimen im Zeithorizont bis 2010 hat damit stadtentwicklungsplanerische Priorität.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“

Im STEP „Verkehr und Öffentlicher Raum“ ist die Prager Straße als wichtige Staatsstraße (S38) dargestellt, deren Bedeutung im Zuge des Autobahnanschlusses an die A 38 südlich von Liebertwolkwitz noch an Bedeutung gewinnen wird. Für die Chemnitzer Straße ist bis 2015 eine Rückstufung von einer Hauptverkehrsstraße zur Haupterschließungsstraße vorgesehen. Connewitzer Straße, Bockstraße und Nieritzstraße sind als Haupterschließungsstraßen dargestellt. Der Ausbau der Prager Straße im Plangebiet ist als mittelfristige Maßnahme 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, für die Chemnitzer Straße wird in diesem Zeitraum ein Rückgang der Verkehrsbelastung prognostiziert.

6.2.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Probsteida“

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. Folgend werden daher nur die in den Grundzügen nach wie vor relevanten Ansätze der Rahmenplanung genannt:

Grundzüge der baulichen Entwicklung:

- Die Ortslage Probstheida soll sich entsprechend ihrer historischen Entwicklung weiter zu einem Gebiet mit ausgeprägter Mischfunktion ausbilden. Wohnen, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sollen auf fortentwickeltem Niveau weiterhin eine funktionelle Einheit bilden.
- Erhalt der bestehenden Grundstrukturen und typischen Gebäudeelemente zur Bewahrung der baulichen Stadtteilidentität einschließlich der Berücksichtigung stadtbildtypischer und siedlungstypischer Elemente bei der ergänzenden Neubebauung;
- Gestaltung und Entwicklung des „Kerndreiecks“ Nieritz-, Prager- und Bockstraße durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und Förderung gewerblicher bzw. dienstleistungsbezogener Ansiedlungen (Einzelhandel, Gastronomie, Büro- und Dienstleistungen, Kultur-, Kommunikations- und Sozialeinrichtungen);
- Die vorhandene Bebauung auf der Südseite der Nieritzstraße soll mindestens während des ersten Realisierungsabschnittes zum Ortskern erhalten werden (Zeitzeugnis);
- Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung südöstlich der Dösner Straße und Option zur Verdichtung der Bebauung zwischen Connewitzer und Dösner Straße.
- Verbesserung der Gestalt- und Nutzungsqualität vorhandener Grünbereiche und des Angebotes an wohnungsnahen Grünflächen;
- Kernstück des Verkehrskonzeptes ist der Ausbau der Prager Straße und Chemnitzer Straße in ihrer Funktion als Hauptnetzstraßen. Im Zusammenhang damit ist für den ÖPNV ein eigener Gleiskörper mit Ampelvorrangschaltung innerhalb der Prager Straße einzurichten;
- Umgestaltung und Begrünung von Straßen (Allee entlang der Prager Straße) und Anlage von neuen Fuß-/Radwegeverbindungen;
- begleitende Maßnahmen zu Umweltschutz/-vorsorge einschließlich Sanierung vorhandener Altlasten;

Der B-Plan baut auf diesen Grundzügen der Rahmenplanung auf, muss darüber hinaus jedoch den Gegebenheiten vor Ort und den aktuellen Entwicklungstendenzen Rechnung tragen.

6.2.5 Bebauungsplan 98.1 „Dorfanger Probstheida“

Als ursprünglich im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 98 in einem Planumgriff gefasstes Gebiet sind die Bebauungspläne Nr. 98.1 „Dorfanger Probstheida“ und Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“

weiterhin in ihren funktionalen und städtebaulichen Verflechtung sowie gegenseitigen Ergänzung aufeinander abzustimmen.

Inhaltliches Schwergewicht des Bebauungsplans 98.1 "Dorfanger Probstheida" sind der Erhalt und die Fortentwicklung der Struktur der alten Dorflage von Probstheida. Die wesentliche konzeptionelle Gemeinsamkeit beider Bebauungspläne liegt in der planungsrechtlichen Sicherung und städtebaulichen Gestaltung des Ausbaus der Prager Straße.

6.2.6 Straßenausbau: Prager Straße

Für den Ausbau der Prager Straße als südöstliche Hauptein- bzw. -ausfallstraße liegen mit dem Entwurf zum Verkehrsbauvorhaben vom November 2003 die endgültigen Straßenbegrenzungslinien für das Plangebiet vor. Geplant sind ein 4-spuriger Fahrbahnausbau mit eigenständigem Straßenbahngleiskörper, Fuß- und Radwege und schließlich beidseits straßenbegleitende Baumreihen. Die bauliche Realisierung des Straßenausbaus ist mittelfristig vorgesehen.

6.2.7 Straßenausbau: Chemnitzer Straße

In der Chemnitzer Straße wurde für den Straßenabschnitt entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Bau- und Gartenfachmarktes bis zum Kreuzungsbereich der Prager Straße im Vorgriff bzw. als integrierter Bestandteil der übergeordneten Straßenplanung eine separate Straßenplanung erarbeitet und soweit erforderlich auch bereits realisiert. Anlass dieser Teilplanung war die Regelung der Zu- und Ausfahrten zwischen dem Gelände des Bau- und Gartenfachmarktes und der Chemnitzer Straße unter Berücksichtigung der lichtsignalgesteuerten Kreuzung Chemnitzer Straße/Prager Straße.

6.2.8 Altenpflegeheim/Diskounter Bockstraße

In inhaltlicher Übereinstimmung mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans "Probstheida" und den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans wurde 1999 der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Bockstraße Ecke Prager Straße mit Altenpflegeheim in den Obergeschossen, Diskounter, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen sowie einer gastronomische Einrichtung in der Erdgeschosszone genehmigt und inzwischen realisiert.

6.2.9 Bau- und Gartenfachmarkt

Das Gelände des ehemaligen Busabstellplatzes südlich des ehemaligen Straßenbahndepots war Anfang der 90er Jahre zum Ausbau als Busbetriebshof der LVB vorgesehen. Dieses Konzept wurde seitens der LVB jedoch aufgegeben und die Fläche in Abstimmung mit der Stadt Leipzig als Standort zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels veräußert.

In Abgleich mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung und des B-Plans 98.2 wurde auf der Grundlage von § 33 (2) BauGB im Jahr 2001 die Baugenehmigung zur Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes auf dem Gelände erteilt. Dieser wurde im August 2002 eröffnet.

Im Zuge der Projektplanung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie mit integrierter Schallimmissionsprognose erarbeitet und im Mai 2001 vorgelegt. Die für den Bebauungsplan relevanten Aspekte einschließlich der notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden in vorliegenden B-Plan aufgenommen.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht folgt den Bestimmungen des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (vgl. Kap. 4.1).

Dieser Umweltbericht ist in drei Teilberichten abgearbeitet, die sich aus den unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen bzw. Vorgaben für die einzelnen Teilgebiete, die in das betroffene B-Plan-Verfahren eingingen, ergaben.

- a) Ausbau Prager Straße (S 38 / Stadtbahn Linie 15)
- b) Bau- und Gartenfachmarkt
- c) Wohn- und Mischgebiete

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet zwei Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt werden musste. Dies sind der Ausbau der Stadtbahnlinie 15 mit dem entsprechenden Umbau/Ausbau der Prager Straße (S 38) und der geplante großflächige Einzelhandel (Bau- und Gartenfachmarkt) an der Chemnitzer Str.

Grundlage für den Umweltbericht Teil a und Teil b stellen daher u. a. die vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudien von Grünplanung Leipzig (Ausbau der Stadtbahnlinie 15; Mai 2001) und Adrian Landschaftsplanung (Baumarkt in Leipzig-Probstheida; Mai 2001) dar. Eine Ergänzung der Aussagen erfolgte für den Bereich des Plangebietes, der nicht durch die beiden UVP-pflichtigen Vorhaben erfasst wird. Es handelt sich um die geplanten Wohngebiete zwischen Dösner und Connewitzer Straße und südlich der Dösner Straße sowie die geplanten Mischgebiete westlich und östlich der Prager Straße, diese werden in Teil c behandelt.

7.1 Beschreibung der Festsetzungen für die Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

7.1.a Ausbau Prager Straße (Stadtbahn Linie 15 / S 38)

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 planlich festgesetzt.

Die Straßenbahntrasse mit separatem Gleiskörper einschließlich der Haltestellen wird mit Planzeichen 5.2.1 PlanzV 90, die Straßenbahntrasse innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit Planzeichen 5.2.2 PlanzV 90 planlich festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine planfeststellungsetzende Festsetzung.

Auf der Grundlage des Immissionsgutachtens werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen getroffen (siehe Kap. 16 der Begründung).

Für den Ausbau der Prager Straße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2 wird eine Fläche von insgesamt ca. 9.000 qm benötigt, davon ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden von ca. 3000 qm (bisher Bauflächen).

7.1.b Bau- und Gartenfachmarkt

Mit dem Bebauungsplan wird der bereits realisierte Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Bau- und Gartenfachmarkt) an der Chemnitzer Straße auf der Fläche eines brachgefallenen, ehemaligen Busbetriebshofes der LVB planungsrechtlich gesichert.

Planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen planlich und textlich zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich Vorgaben zum Verkaufssortiment (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- Schutz vor Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 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) sowie
- örtlichen Bauvorschriften (Werbeanlagen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden gegenüber der früheren Nutzung als Busbetriebshof entsteht nicht.

7.1.c Wohn- und Mischgebiete

Mit dem Bebauungsplan wird die geplante Ausweisung von Wohngebieten zwischen Dösner und Connewitzer Straße und südöstlich der Dösner Straße sowie von Mischgebieten südwestlich und nordöstlich der Prager Straße planungsrechtlich gesichert.

Planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen planlich und textlich zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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).
- Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) sowie
- örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

In den geplanten Wohngebieten WA1-3 sowie in den Mischgebieten besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden gegenüber der früheren Nutzung, in den WA1 und 2 findet aber eine moderate Nachverdichtung der bestehenden Bebauung statt. Das nahezu 0,9 ha umfassende WA4 wird auf einer derzeitigen Brachfläche mit z.T. bereits abgerissenen Baracken errichtet, während im WA5 ca. 0,6 ha Kleingartenflächen in ein Wohngebiet umwandelt werden sollen.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

7.2.a Ausbau Prager Straße (Stadtbahn Linie 15 / S 38)

Menschen

Die Prager Straße ist als südöstliche Hauptausfallstraße ins Leipziger Umland und in der Verlängerung mit geplantem Anschluss an die A38 eine wichtige städtische Erschließungsachse.

Im Untersuchungsgebiet (UG), bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2 waren 24 Einwohner im Jahr 2000 gemeldet. Hinzuzurechnen ist seit dem Jahr 2001 ein Altenpflegeheim mit 206 Betten. Das UG hat, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2, somit eine hohe Bedeutung als Wohnstandort.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entlang der Prager Straße sollen vorzugsweise Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Die Empfindlichkeit der Wohnbevölkerung gegenüber Zunahme der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen u.a. Auswirkungen von Nutzungsintensivierung ist hoch.

Tiere und Pflanzen

Im UG, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2, befinden sich keine für Tiere und Pflanzen bedeutsamen Lebensräume. Angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 98.2, befindet sich die Scherrasenfläche mit Heckenstrukturen zwischen Prager Str. und Chemnitzer Straße.

Die Grenze des sich unmittelbar westlich und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließenden Landschaftsschutzgebietes „Löbnig-Dölitz“ verläuft hinter den im Geltungsbereich befindlichen Kleingärten sowie entlang der Südgrenze des Plangebietes.

Boden

Böden mit einer hohen Empfindlichkeit liegen im UG nicht vor.

Wasser

Im UG gibt es keine Oberflächengewässer.

Bezüglich der Grundwasserneubildungsrate und der Grundwasserempfindlichkeit ist das UG gering bis mittel empfindlich.

Luft

Hinsichtlich der Immissionsbelastungen der Luftschadstoffe SO₂-, NO₂-, CO-, Staubbelastung und Ozon liegt für das UG eine mittlere und punktuell in den Kreuzungsbereichen der Hauptverkehrsachse eine hohe Vorbelastung vor, wobei entsprechend der „Untersuchung zur Luftschadstoffausbreitung im Stadtteil Probstheida Stadtteilzentrum/Dorfanger“ (1997) eine Überschreitung der Werte der 23. BImSchV nicht zu erwarten ist.

Klima

Das UG, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2, ist überwiegend als Wärmeinsel ausgewiesen. Aufgrund des Fehlens einer Funktion als potentielle Kaltluftentstehungsfläche kann ihm eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit zugeordnet werden.

Landschaft

Im UG, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2, befinden sich keine die Landschaftsbildqualität prägenden Strukturen. Angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 98.2, befindet sich die Scherrasenfläche mit Heckenstrukturen zwischen Prager Str. und Chemnitzer Straße. Dort wird eine mittlere Qualität des Landschaftsbildes eingeschätzt.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im UG, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2, ist ein Denkmalstein (Apelstein) vorhanden. Folgende Baudenkmale sind in die offene Denkmalliste der Stadt Leipzig (Stand 25.06.2001) eingetragen:

Connewitzer Str.	1, 5, 6, 7, 9,
Dösner Straße	3, 4, 12
Prager Straße	276, 278 (Straßenbahnhof), 280, 282, 284
Chemnitzer Straße	2

Archäologische Bodendenkmäler sind im UG nicht ausgewiesen.

7.2.b Bau- und Gartenfachmarkt

Menschen

Das Areal des ehem. LVB-Busbetriebshofs stellte sich bis zur Nachnutzung und städtebaulichen Neuordnung durch den Bau- und Gartenfachmarktes als innerstädtische Brache dar. Mit der Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes wird ein Teil der Versorgungsleistung des Stadtteils und der näheren Umgebung gesichert.

Das durchgrünte Wohngebiet östlich der Chemnitzer Str. (Wohnsiedlung Neuheida) hat eine mittelhohe Wohn- und Wohnumfeldqualität bezüglich Lärm- und Schadstoffimmissionen, Durchgrünung, Angebot an Grün- und Freiflächen, Möglichkeiten für Freizeit und Erholung / Zugänglichkeit sowie Wohnlage / Infrastruktur.

Die Empfindlichkeit der Wohnbevölkerung gegenüber Zunahme der Luft- und Schadstoffbelastungen u.a. Auswirkungen von Nutzungsintensivierung ist hoch. Die Empfindlichkeit der erholungsrelevanten Flächen insbesondere in Bezug auf Teilverlust von Grünflächen und Gehölzbeständen ist hoch (Kleingartenanlage) bzw. mittel (LSG, Grünanlage).

Tiere und Pflanzen

Von hoher Bedeutung für den Lebensraum sind folgende Flächen (alle außerhalb, aber angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2):

- Sukzessionsfläche im LSG „Lößnig-Dölitz“
- Sukzessionsfläche auf ehem. Deponie im LSG „Lößnig-Dölitz“
- Pappelwäldchen im LSG „Lößnig-Dölitz“
- Lindenbaumreihe

Boden

Die Bedeutung der Böden im UG ist gering. Die ermittelten Schadstoffbelastungen im Altlastenstandort LVB-Betriebshof waren gering und ergaben weder Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr noch weiteren Sanierungsbedarf.

Wasser

Oberflächengewässer kommen im UG nicht vor.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch den Altlastenstandort LVB-Betriebshof konnte durch die ermittelten Schadstoffbelastungen ausgeschlossen werden.

Luft / Klima

Die Fläche des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes ist überwiegend als Wärmeinsel ausgewiesen. Aufgrund des Fehlens einer Funktion als potentielle Kaltluftentstehungsfläche kann ihr eine geringe Empfindlichkeit zugeordnet werden.

Dagegen ist die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit des angrenzenden, aber außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 98.2 liegenden, großen klimaökologischen und lufthygienischen Ausgleichsraumes des LSG „Löbnig-Dölitz“ sehr hoch bzw. hoch. Auch die stark durchgrünten Kleingärten und die Grünanlage zwischen Prager und Chemnitzer Str. mit Lindenbaumreihe weisen eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

Landschaft

Eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit weisen die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 98.2 liegenden Flächen des LSG „Löbnig-Dölitz“ und die Lindenbaumreihe entlang der Prager Str. auf.

Kultur und sonstige Sachgüter

siehe Aufstellung unter Punkt 7.2.a

Archäologische Bodendenkmäler sind im UG nicht ausgewiesen

7.2.c Wohn- und Mischgebiete

Menschen

Die besondere Qualität des Standortes ergibt sich aus der baulichen Vielfalt (Stadtviellen, denkmalgeschützte Gebäudeensembles, etc.); der günstigen Erschließung sowohl durch den Individualverkehr als auch ÖPNV und der unmittelbaren Lage des Gebietes am LSG „Löbnig-Dölitz“. Das durchgrünte Wohngebiet zwischen Dösner und Chemnitzer Straße hat eine hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität bezüglich Lärm- und Schadstoffimmissionen, Durchgrünung, Angebot an Grün- und Freiflächen, Möglichkeiten für Freizeit und Erholung/Zugänglichkeit sowie Wohnlage/Infrastruktur. Die Kleingärten südlich der Dösner Straße haben eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität bezüglich Lärm- und Schadstoffimmissionen, Durchgrünung, Angebot an Grün- und Freiflächen, Möglichkeiten für Freizeit und Erholung/Zugänglichkeit sowie Infrastruktur.

Die Mischgebiete westlich und östlich der Prager Straße weisen dagegen aufgrund der hohen Vorbelastung bezüglich Lärm- und Schadstoffimmissionen nur eine gering-mittlere Wohn- und Wohnumfeldqualität auf. Dagegen verfügen diese Bereiche über gute Potentiale für eine Integration von mittleren und kleineren Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Empfindlichkeit der Wohnbevölkerung gegenüber Zunahme der Luft- und Schadstoffbelastungen u.a. Auswirkungen von Nutzungsintensivierung ist hoch, die Empfindlichkeit der erholungsrelevanten Kleingartenanlage insbesondere in Bezug auf Teilverlust von Grünflächen und Gehölzbeständen ebenfalls hoch.

Tiere und Pflanzen

Von hoher Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind folgende Flächen, die außerhalb, aber angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 98.2 liegen:

- Vegetationsflächen (u.a. Sukzessionsfläche, Pappelwäldchen) im LSG Löbnig-Dölitz
- Lindenbaumreihe

Boden

Böden mit einer hohen Empfindlichkeit liegen im gesamten Plangebiet nicht vor.

Wasser

Oberflächengewässer liegen im gesamten Plangebiet nicht vor.

Bezüglich der Grundwasserneubildungsrate und der Grundwasserempfindlichkeit ist das Gebiet gering bis mittel empfindlich.

Luft

Hinsichtlich der Immissionsbelastungen der Luftschadstoffe SO_2 , NO_2 , CO , Staubbelastung und Ozon liegt für das Plangebiet eine mittlere Vorbelastung vor.

Klima

Das Plangebiet ist überwiegend als Wärmeinsel ausgewiesen. Dies trifft auch für die Mischgebiete entlang der Prager Straße zu. Den stark durchgrünten Wohngebiete und Kleingärten an der Dösner und Connewitzer Straße kann dagegen als potentielle Frischluft- und Kaltluftentstehungsfläche eine insgesamt mittel-hohe Bedeutung und Empfindlichkeit zugeordnet werden.

Die Bedeutung bzw. Empfindlichkeit des angrenzenden, aber außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 98.2 liegenden, großen klimaökologischen und lufthygienischen Ausgleichsraumes des LSG Lößnig-Dölitz ist sehr hoch bzw. hoch.

Landschaft

Eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit weisen die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 98.2 liegenden Flächen des LSG „Lößnig-Dölitz“ und die Lindenbaumreihe entlang der Prager Str. auf.

Kultur und sonstige Sachgüter

siehe Aufstellung zur Stadtbahn Linie 15 / S 38

Archäologische Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht ausgewiesen

7.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden

7.3.a Ausbau Prager Straße (Stadtbahn Linie 15 / S 38)

- Verringerung der Barrierewirkung durch Errichtung von Querungshilfen und Lichtzeichenanlagen
 - Lückenschluss im Radwegenetz
 - passiver Schallschutz beidseitig der Prager Straße
 - Sanierung von drei Altlastenstandorten
 - durchgängige Alleebaumpflanzung entlang der Prager Str.
 - Festsetzung zum Baumerhalt an der Ecke Prager Straße / Bockstraße
 - Festsetzung einer Pflanzfläche an der Ecke Prager Straße / Nieritzstr.
- vgl. Ausführungen im Kap. 5.2, 5.6, 6.2.6, 16.2, 17.5 und 17.6 der Begründung zum B-Plan

7.3.b Bau- und Gartenfachmarkt

- Festsetzung einer 3 m hohen, zu begrünenden Lärmschutzwand westlich des Anlieferbereichs
 - Festsetzung von mindestens 930 m² Dachbegrünung
 - Festsetzung von Fassadenbegrünung
 - Festsetzung von Anpflanzungen
 - Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzanlage
- vgl. Ausführungen unter Punkt 5.6, 12.3, 16.1 und 17.4 der Begründung zum B-Plan

7.3.a Wohn- und Mischgebiete

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung der einzelnen Grundstücksflächen
- vgl. Ausführungen unter Punkt 12.1, 12.2 und 17ff. der Begründung zum B-Plan

7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen

7.4.a Ausbau Prager Straße (Stadtbahn Linie 15 / S 38)

Menschen

Der Ausbau der Stadtbahnlinie 15 wird zu einer Beschleunigung des Straßenbahn- und KFZ-Verkehrs führen und den Verkehrsablauf im betroffenen Abschnitt künftig konfliktfreier gestalten.

Ausgehend von der Prognose 2015 wird es unabhängig vom Ausbauzustand der Straße zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen.

Die z.Zt. geltenden Immissionsrichtwerte für Ruß und Benzol werden nach dem Ausbau nach heutigem Kenntnisstand eingehalten. Auch der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid wird eingehalten. Eine Gefährdung der Gesundheit kann nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden.

Die zusätzliche Schallbelastung im Bereich der Bebauung führt an ausgewählten Standorten zu Grenzwertüberschreitungen nach 16. BImSchV.

Tiere und Pflanzen

Da die Trassenführung den Ausbau der vorhandenen Straße vorsieht und die wertvollen Biotope und Biotopkomplexe weitestgehend verschont, sind die Verluste/Beeinträchtigungen durch landschaftspflegerische Maßnahmen weitgehend kompensierbar.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Boden

Durch das Vorhaben werden insgesamt 9000 m² Boden voll- bzw. teilversiegelt. Es werden aber ausschließlich anthropogen geprägte Böden mit geringer Bedeutung beansprucht.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wasser

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Luft

Die z.Zt. geltenden Immissionsrichtwerte für Ruß und Benzol werden nach dem Ausbau nach heutigem Kenntnisstand eingehalten. Auch der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid wird eingehalten.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Klima

Die klimatische Ausgleichsfunktion zwischen den Bereichen mit Siedlungs- und Verkehrsfunktion und den kalt- bzw. frischluftversorgenden Randbereichen der Stadt werden aufgrund der potentiellen Verriegelung bzw. Einengung der Belüftungsbahnen und des Verlustes klimatischer Ausgleichsflächen beeinträchtigt.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Landschaft

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Kultur und sonstige Sachgüter

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.4.b Bau- und Gartenfachmarkt

Menschen

Es ist mit 50 Anlieferungen außerhalb und 70 Anlieferungen während der Saison zu rechnen (50% LKW, 30% Sattelschlepper, 20% Kleintransporter). Gemäß Schallgutachten wird aufgrund der hohen Schallemissionen und der geringen Entfernung zu Teilen des geplanten Wohngebietes an einem Baufenster der geplanten Wohnbebauung eine Überschreitung der Richtwerte von 2,4 dB(A) (1. OG) und 0,6 dB(A) (EG) erreicht.

Die durch den Baumarkt verursachte Lärmbelastung übersteigt aufgrund ausreichender Entfernung zu den übrigen Wohngebieten und den Kleingartenanlagen die vorgegebenen Grenz- und Richtwerte nicht.

Die durch den Baumarkt verursachte Schadstoffbelastung der Umgebung führt in Summe mit der vorhandenen Vorbelastung voraussichtlich nicht zu einer Übersteigung der nach deutschem bzw. EU-Recht geltenden Immissionsrichtwerte für Ruß und Benzol, sowie den Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid (NO₂).

Tiere und Pflanzen

Die vollständige Beseitigung des Gehölzstreifens westlich der Chemnitzer Str. und damit sein Verlust als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stellt aufgrund der mittleren Empfindlichkeit und relativ geringen Flächenausdehnung des Biotops lediglich ein mittleres ökologisches Risiko dar.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Boden

Durch das Bauvorhaben werden 30.468 m² voll- bzw. teilversiegelt. Da es sich um stark anthropogen geprägte Böden geringerer Bedeutung und Empfindlichkeit handelt, wird das ökologische Risiko als mittel eingestuft.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wasser

Der Verlust einer Infiltrationsfläche durch Versiegelung von Flächen, die nur einen sehr geringen Beitrag zur Versickerung und zur Grundwasserneubildung leisten, wird als geringes ökologisches Risiko eingestuft.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Luft / Klima

Die durch den Baumarkt verursachte Schadstoffbelastung der Umgebung führt in der Summe mit der vorhandenen Vorbelastung nicht zu einer Übersteigerung der Immissionsrichtwerte für Ruß und Benzol sowie den Jahresgrenzwert für NO₂.

- Durch die Errichtung des Baumarktes kann es zu einer Barrierewirkung für den klimatischen und Luftaustausch zwischen den Flächen des LSG und den Siedlungsbereichen kommen.
- Eine bedeutende klimaökologische Ausgleichsfläche wird betroffen. Da die Hauptaustauschrichtung Süd-Nord kaum betroffen ist, wird das ökologische Risiko mittel bewertet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Landschaft

Durch den Baukörper wird die freie Sicht auf das LSG „Lößnig-Dölitz“ verdeckt, die allerdings nicht als wesentliche Blickbeziehung bzw. Sichtachse eingestuft wird.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Kultur und sonstige Sachgüter

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.4.c Wohn- und Mischgebiete

Menschen

Es ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, dem Verlust von einzelnen Bäumen, Sträuchern und Vegetationsflächen sowie mit einer Verkehrszunahme (Lärm- und Schadstoffemissionen) im Umfeld zu rechnen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Der Verlust von einzelnen Bäumen, Sträuchern und Vegetationsflächen im Bereich der Baufelder und damit der Verlust als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stellt aufgrund der mittleren Empfindlichkeit und relativ geringen Anzahl der betroffenen Gehölze sowie Vegetationsflächen lediglich ein mittleres ökologisches Risiko dar.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Boden

Durch den Ausbau der Wohn- und Mischgebiete werden maximal ca. 7000 m² voll- bzw. teilversiegelt. Da es sich um bereits anthropogen geprägte Böden geringerer Bedeutung und Empfindlichkeit handelt, wird das ökologische Risiko als mittel eingestuft.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wasser

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Luft / Klima

Die klimatischen Ausgleichsfunktionen zwischen den Bereichen mit Verkehrsfunktion sowie den dichten Siedlungsbereichen und den kalt- bzw. frischluftversorgenden Randbereichen der Stadt (hier: stark durchgrünte Wohngebiete und Kleingärten) werden aufgrund des Verlustes klimatischer Ausgleichsflächen (Versiegelung, Gehölzverlust) beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Landschaft

Die Neubebauung wird sich durch die Festsetzung angepasster, zur offenen Landschaft hin abnehmender GRZ und GFZ weitgehend harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Kultur und sonstige Sachgüter
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

7.5.a Ausbau Prager Straße (Stadtbahn Linie 15 / S 38)

In den Kapiteln 5.2, 9.3 und 13 der Begründung zum B-Plan Nr. 98.2 sind grundlegende Aussagen zum Bestand und zum geplanten Ausbau des Verkehrsnetzes und seiner Einbindung in den Südostraum der Stadt enthalten.

Alternativtrassen für die Entlastung der Prager Straße wurden bereits zu Beginn der 90er Jahre im Rahmen eines Workshops (s. Abschnitt 3.1) untersucht, führten aber zu keinem tragfähigen Ergebnis, da neue Zerschneidungen von Wohngebieten oder Landschaftsschutzgebieten die Folge gewesen wären.

Eine Reduzierung der Trassenbreite wurde ebenfalls erwogen, stand aber bzgl. Gleiskörper im Widerspruch zur beabsichtigten Beschleunigung des ÖPNV, bzgl. Fahrbahn im Widerspruch zur hohen Verkehrsbelegung. Da auf beidseitige Baumreihen und Radbahnen ebenfalls nicht verzichtet werden soll, wurde die im B-Plan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und der UVP zum Vorhaben unterzogen.

7.5.b Bau- und Gartenfachmarkt

Das für den Bau- und Gartenfachmarkt vorgesehene Baugrundstück diente bis 1997 den LVB als Busabstellfläche und sollte mit einem neuen Busbetriebshof bebaut werden. Nach Aufgabe dieses Projektes fiel die Fläche brach und stellte zunehmend einen städtebaulichen Missstand dar. In der Folge gab es verschiedene Anfragen zu möglichen Nutzungen (Eigenheime, Freizeitnutzung). In Erwägung gezogen wurde auch die Rekultivierung der Brachfläche und deren spätere Einbeziehung in das LSG „Löbnitz-Dölitz“. Von den untersuchten Varianten stellte sich jedoch nur die hier untersuchte Entwicklung zu einem Bau- und Gartenfachmarkt als ernsthaft und wirtschaftlich tragfähig heraus.

7.5.c Wohn- und Mischgebiete

Im Zuge der Rahmenplanerarbeitung zum Stadtteil Probstheida wurden mehrere Bebauungsvarianten entwickelt. Allen Varianten gemeinsam ist eine erheblich umfangreichere Flächenausweisung für Wohnnutzung, der inzwischen sowohl aus ökologischen Gründen als auch aus Gründen einer sinnvollen gesamtstädtischen Entwicklung nicht mehr Folge geleistet werden kann. Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist die Stabilisierung städtebaulich wichtiger Strukturen, bauliche Ergänzung bestehender, gut erschlossener und qualitativ hochwertiger Standorte sowie die Nachnutzung brach gefallener Flächen.

7.6 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht für die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 98.2 beinhaltet drei Teilberichte für auf unterschiedlicher gesetzlicher Basis zu behandelnde Teilgebiete, die in dieses B-Plan-Verfahren eingingen:

- Der Ausbau der Stadtbahnlinie 15 mit dem entsprechenden Umbau/Ausbau der Prager Str. (S 38) und der großflächige Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenfachmarkt) an der Chemnitzer Str., (beides Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss).
- Die übrigen Teilgebiete des Plangebietes: die geplanten Wohngebiete zwischen Dösner und Connewitzer Straße und südlich der Dösner Straße sowie die geplanten Mischgebiete westlich und östlich der Prager Straße.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

- Die einzelnen Schutzgüter bzw. Bestandteile der Umwelt (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter) weisen im Plangebiet meist eine geringe bis mittlere Bedeutung bzw. Empfindlichkeit auf. Für das Schutzgut Mensch sowie das Klima liegt in Teilbereichen eine höhere Bedeutung und Empfindlichkeit vor.
- Eine Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten für die beiden UVP-pflichtigen Vorhaben wurde gegeben, diese wurden begründet abgelehnt; für die übrigen Teilgebiete des Plangebietes entfällt diese Überprüfung.

- Im B-Plan werden umfangreiche Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umwelt-
auswirkungen vermieden, vermindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden, festgesetzt.

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf eines oder mehrere der Schutzgüter
sind von allen Vorhaben und Planungen sowie Festsetzungen des B-Planes nicht zu erwarten.

8. Ergebnisse der Beteiligungen aus den Planverfahren

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 08.01.1996 wurden die TöB aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
Stellung zu nehmen.

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung eingegangenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf
den Ausbau des Straßenhauptnetzes, die Entwicklung des Baugebietes MI 1 sowie auf die
Entwicklung der neuen, ergänzenden Wohnbebauung und wurden unter Abwägung aller planerischen
Belange im B-Plan-Entwurf berücksichtigt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf

In der öffentlichen Anhörung vom 30.05.1996 wurden interessierten Bürgern die Grundzüge der
Planung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Vorentwurf wurde in
der Zeit vom 07.05.1996 bis einschließlich 06.06.1996 öffentlich ausgestellt.

Die wesentlichen Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden bereits mit der Rahmen-
planung zum Stadtteil Probstheida berücksichtigt und sind in den Grundzügen unter Punkt 6.2.4 der
Begründung aufgeführt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht in Frage gestellt. Darüber hinaus
wurden von einzelnen Grundstückseigentümern Hinweise vorgebracht, die – soweit planungsrechtlich
relevant - unter Berücksichtigung aller planerischen Belange in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet
wurden.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf

Mit Schreiben vom 06.05.2004 wurden die TöB gem. § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme
zum Planentwurf vom 23.04.2004 aufgefordert.

Es wurden 23 TöB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende TöB keine
Stellungnahme ab:

- Handwerkskammer zu Leipzig
- Landesamt für Denkmalpflege
- TLG Immobilien GmbH

Die folgenden 12 TöB äußerten keine für den B-Plan relevanten Anregungen oder erklärten ihr
Einverständnis mit der Planung:

	Stellungnahme vom
Bundesvermögensamt	02.06.2004
Gemeindeverwaltung Großpösna	08.06.2004
GDMcom - Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	13.05.2004
IHK - Industrie- und Handelskammer	11.06.2004
Landratsamt Leipziger Land	14.05.2004
Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle	10.06.2004
Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post	13.05.2004
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	13.05.2004
Stadtverband der Kleingärtner e.V.	08.06.2004
Stadtverwaltung Markkleeberg	10.06.2004
VNG - Verbundnetz Gas	13.05.2004
Stadtreinigung Leipzig GmbH	11.06.2004

Folgende TöB äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in der
Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen oder der Begründung berücksichtigt:

- Stellungnahme vom
13.05.2004
- Bergamt Borna
- Auf die Lage des Plangebietes im Grundwasserabsenkungsgebiet des Braunkohlentagebaus Espenhain und den Anstieg des Grundwassers nach Einstellung der bergbaulichen Arbeiten wird hingewiesen. Die Begründung wurde unter Punkt 5.6.1 „Geologie“ durch die aufgeführten Aspekte ergänzt.
- 11.06.2004
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
- Die aktualisierten Angaben zu den Anschlussbedingungen sowie zur künftigen Auslegung der Wasserversorgung und zur Abwasser- und Regenwasserentsorgung wurden unter Punkt 5.3 in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 14.05.2004
- Landesamt für Archäologie
- Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass sich in der Umgebung des Plangebietes fundreiche Altsiedelgebiete befinden und vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Der Hinweis auf der Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.
- 08.06.2004
- Leipziger Verkehrsbetriebe
- Die Präzisierungen bezüglich der Begründung unter Punkt 18 und des Gestaltungsplans wurden berücksichtigt. Die Hinweise zur Straßenbahnvorhaltefläche an der Chemnitzer Straße haben sich mit Entfall dieser Festsetzung erübrigt.
- 01.06.2004
- Polizeipräsidium Leipzig
- Die vorgebrachten Hinweise zur baulichen Gestaltung der Planstraße A und der Anordnung von Baumstandorten im Zusammenhang mit Grundstücksausfahrten ist Gegenstand nachfolgender Planungen.
- 10.06.2004
- Regierungspräsidium Leipzig
- Das Regierungspräsidium Leipzig hat in seiner Stellungnahme vom 10.06.2004 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Zudem wurden Hinweise zur Definition der Festsetzung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“, hier insbesondere zur gewichteten Verkaufsfläche, gegeben. Die Festsetzung 1.1.3b und 1.1.3.d wurde daraufhin überarbeitet.
- 03.06.2004/02.09.2004
- Staatliches Umweltfachamt
- In der Stellungnahme vom 03.06.2004 wurden Aussagen zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet, zu Altlasten, zum Naturschutz und zur Landschaftspflege getroffen. Die Angaben zu den geologischen Verhältnissen und Altlaststandorten im Plangebiet wurden unter Punkt 5.6 „Boden“ in der Begründung berücksichtigt. Der Anregung zur Festsetzung einer Mindestbreite von 6m für die grünordnerische Festsetzung F1 wurde im Hinblick auf die konkreten Standortbedingungen nicht gefolgt.
 - In der Stellungnahme vom 02.09.2004 erfolgt eine Auswertung der Lärmimmissionsproblematik. Die planungsrelevanten Hinweise zum Lärmimmissionsschutz wurden unter Punkt 16 in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet. Ferner wurde die VDI 2719 in die Textlichen Festsetzung 1.6.2 aufgenommen. Dem empfohlenen Ausschluss von Außenwohnbereichen in den MI-Gebieten wurde dagegen nicht erfolgt, da z. B. das MI4 an der Buswendeanlage beidseitig vergleichsweise hohen Lärmbelastungen ausgesetzt ist und zudem die städtebauliche Verhältnismäßigkeit von Festsetzungen im Vorgriff auf den architektonischen Entwurf nicht begründet erscheint.
- 09.06.2004
- Stadtwerke Leipzig GmbH
- Die aktualisierten Aussagen zur Versorgung des Plangebietes wurden unter Punkt 5.3 in die Begründung eingestellt.

8.4 Beteiligung der Bürgervereine/Dritter zum Entwurf

Von den 4 beteiligten Vereinen haben der

- Bürgerverein Probstheida
 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- keine Anregungen vorgebracht.

Von den folgenden 2 Vereinen wurden Anregungen in das B-Plan-Verfahren eingebracht:

- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. 15.06.2004
- Der Forderung nach einer Ausweitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf die Gebiete WA1-WA4 wird aufgrund der Zuordnung dieser Gebiete zum Innenbereich nicht gefolgt, was unter Punkt 17 der Begründung ausgeführt wird.
 - Gefolgt wurde dem Hinweis bezüglich des naturschutzfachlichen Ausgleichsdefizits, dem entsprechend Punkt 17.4 der Begründung und Punkt 1.5.2 der Textlichen Festsetzungen eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wurde.
 - Die Überprüfung der avifaunistischen Aussagen ist erfolgt und im Umweltbericht berücksichtigt.

- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e.V. 14.06.2004
- Vor dem Hintergrund der „schrumpfenden Stadt“ wird die Entwicklung von Wohnen allgemein in Frage gestellt. Diesbezüglich wird auf Punkt 6. ff der Begründung zum B-Plan verwiesen.
 - Ferner wird im Zusammenhang mit dem WA5 auf die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit verbundener Aspekte verwiesen. Diesem Hinweis wurde durch Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen.

Vom Stadtbezirkbeirat Südost wurde im Rahmen der Sitzung am 10.06.2004 anstelle einer Stellungnahme zu Protokoll gegeben, dass keine Einwände gegenüber dem B-Plan 98.2 bestehen.

8.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.08.2005 bis 16.09.2005 wurden mit Schreiben vom 20.07.2005 die TöB über die öffentliche Auslegung und die wesentlichen geänderten Inhalte des B-Plans informiert. Insgesamt wurden daraufhin von 12 TöB 13 Stellungnahme eingereicht.

Im Ergebnis erklärten alle 12 TöB ihr Einverständnis mit der Planung oder äußerten keine für den B-Plan relevanten Anregungen:

	Stellungnahme vom
GDMcom – Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	01.08.2005
Gemeindeverwaltung Großpösna	22.09.2005
Industrie und Handelskammer	06.09.2005
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	21.09.2005
Landesamt für Archäologie	05.09.2005
Landratsamt Leipziger Land	06.09.2005
Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH	08.09.2005
Regierungspräsidium Leipzig	14.09.2005
Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle	14.09.2005
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Abteilung 5 – Geologie	09.09.2005
Referat 23 – Immissionsschutz	19.08.2005
Referat 25 – Natürliche Radioaktivität	22.07.2005
Staatbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig I	12.09.2005
Niederlassung Leipzig II	05.08.2005
TLG-Immobilien	13.09.2005

Aufgrund der parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgten frühzeitigen Bürgerinformation zum geplanten Straßenausbau der Prager Straße in Probstheida wurden im Rahmen der Stellungnahmen vielfach Hinweise vorgebracht, die nicht im Rahmen dieses B-Planverfahrens behandelt werden, sondern Gegenstand der Straßenausbauplanung sind. Die betroffenen Stellungnahmen wurden daher dem Amt für Verkehrsplanung zugestellt und werden in Bezug auf die straßenplanerischen Belange im Rahmen der Ausbauplanung zur Prager Straße behandelt.

8.6 Beteiligung der Bürger/Dritter zur öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von 4 Bürgern/Dritten Anregungen vorgebracht. Auch hier bezogen sich die vorgebrachten Hinweise im wesentlichen auf planerische Belange, die im Rahmen der Straßenausbauplanung und damit nicht im B-Plan zu behandeln sind. Insofern wurden auch diese

Schreiben dem Amt für Verkehrsplanung zugestellt und werden dort im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation behandelt.

Der planungsrechtlich relevanten Forderung einer Bürgerin zur Änderung und Ergänzung der festgesetzten Baufenster auf ihrem Grundstück konnte im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange und der Berücksichtigung des Landschaftsbildes nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen des Entwurfs werden diesbezüglich beibehalten.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet wird durch die aus südöstlicher in nordwestlicher Richtung verlaufende Prager Straße geteilt. An diese wichtige städtische Haupteerschließungsachse sind am nördlichen Plangebietsrand die Connewitzer und die Dösner Straße auf der Westseite und die Nieritzstraße auf der Ostseite angebunden. Im weiter südlichen Straßenverlauf der Prager Straße schließen sich nach Süden die Chemnitzer Straße und nach Norden die Bockstraße an.

In Entsprechung zu diesem Erschließungssystem gliedert sich das Plangebiet in 3 wesentliche Strukturbereiche:

- **Mischgebiete - beidseits der Prager Straße:**
Der Bereich beidseits der Prager Straße stellt das Kernstück, den „Ortskern“ von Probstheida, dar. Entsprechend der Ortskernfunktion ist auf den Grundstücken und in den Gebäuden beidseits der Prager Straße einschließlich der Fläche Bockstraße/Nieritzstraße eine vielfältige Nutzungsmischung anzutreffen: Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Wohnen und schließlich eine Buswendeanlage. Städtebaulich prägend für diesen Bereich ist der denkmalgeschützte, teilweise jedoch erheblich sanierungsbedürftige Gebäudebestand westlich der Prager Straße, u. a. mit der ehemaligen Straßenbahnwagenhalle. In Bezug auf die städtebauliche Planung ist aufgrund der Dominanz des Verkehrs dem Aspekt des Immissionsschutzes besonders Rechnung zu tragen.
- **Wohngebiete – nördlich und südlich der Dösner Straße**
In einiger Entfernung zur Prager Straße befindet sich zwischen der Connewitzer Straße und der Dösner Straße ein Bereich, der mit seiner „Villenbebauung“ und vielfältigem Großgrünbestand über eine besondere bauliche Standortprägung verfügt. Diese ist für die Zukunft zu erhalten, womit bauliche Eingriffe in diesem Bereich sehr behutsam und standortkonkret vorzunehmen sind. In Ergänzung dazu sollen die Brachfläche und ein Teil des Gartenlandes südlich der Dösner Straße (Flurstücke 173a-g) zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Aufgrund der Nähe dieses Bereichs zum LSG „Löbnig-Dölitz“ ist der Standort zur Entwicklung von Wohnnutzung prädestiniert. Wiederholte Nachfragen nach diesem Standort bestätigen dies.
- **Sondergebiet – an der Chemnitzer Straße**
In Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Mißstände durch eine hochwertige Nachnutzung von Brachflächen, erfolgte auf dem Gelände des ehemaligen Busbetriebshofs an der Chemnitzer Straße die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

Die Strukturbereiche werden unter Punkt 11 und 12 der Begründung weiter erläutert.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

In Bezug auf das Bebauungs- und Nutzungskonzept sind die folgenden drei wesentlichen Konzeptpunkte zu nennen:

- **Sicherung der Ortskernfunktionen**
Das übergeordnete Ziel der Planung ist die Sicherung der Ortskernfunktionen und deren baulicher Strukturen. Diesem Ziel wird im Geltungsbereich des B-Planes mit der Festsetzung von Mischgebieten beiderseits der Prager Straße und im Flächendreieck Bockstraße / Nieritzstraße / Prager Straße Rechnung getragen. Dieser Bereich bildet den strukturellen Kernbereich des Plangebietes.

- **Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion**

In Bezug auf die Qualität der Wohnfunktion im Plangebiet sind insbesondere folgende Aspekte zu nennen:

- Das Wohnen innerhalb der Mischgebiete entlang der Prager Straße ist mit erheblichen Immissionen, v.a. Lärmimmissionen, verbunden. Dieser Grundkonflikt kann auch in vorliegender Planung nicht grundsätzlich behoben werden. Ziel ist es jedoch, die Wohnfunktion zumindest in einem Mindestumfang am Standort zu binden und dafür im Rahmen des B-Plans die notwendige Vorsorge und Konfliktminimierung zu leisten. In diesem Sinne ist die Errichtung des Altenpflegeheimes an der Bockstraße/Pragerstraße als positiver Ansatz zu werten.
- Hinsichtlich der allgemeinen Wohnfunktion westlich der Prager Straße ist zu unterscheiden: zwischen der städtebaulich behutsamen Nachverdichtung im Bestand zwischen Connewitzer und Dösner Straße, was städtebaulich durch einzelne, gebäudekonkrete Baufenster gesichert werden soll, und der Nachnutzung der Brachfläche südlich der Dösner Straße, in der die bauliche Grundstruktur eines höheren Maßes an standörtlicher Flexibilität bedarf. Auf Grund ihrer Lage haben die beiden Wohnbereiche gemeinsam und städtebaulich erkennbar den Ortsrand in diesem Bereich zu bilden.

- **Städtebauliche Integration einer großflächigen Sonderfunktion**

Wegen seines baulichen Volumens und seiner gebietsübergreifenden Bedeutung nimmt die Integration des Bau- und Gartenfachmarktes im Planungsgebiet eine Sonderstellung ein. Aufgabe des städtebaulichen Konzeptes ist die räumliche Integration der Nutzung und die städtebauliche Einordnung des Baukörpers im Randbereich des Plangebietes, versehen mit der entsprechenden Ein- und Begrünung der Freiflächen. Aufgabe des B-Plans ist die langfristige, planungsrechtliche Sicherung dieses nach § 33 (2) BauGB genehmigten Vorhabens in seiner jetzigen Form.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten in unmittelbarer Umgebung dieser Sondernutzung die Einordnung von Schallschutzmaßnahmen z. B. einer Lärmschutzwand im Andienungsbereich des Bau- und Gartenfachmarktes und die Regelung des Kunden- und Andienungsverkehrs zu sichern.

Diese Planungsschwerpunkte werden durch die unter Punkt 12 erläuterten Festsetzungen umgesetzt und ergänzt, so dass damit letztlich das städtebauliche Konzept als planerisches Gesamtkonzept im Zusammenspiel der Einzelfestsetzungen gesichert wird.

9.3 Erschließungskonzept

Innerhalb des Plangebietes wird in erster Linie auf das vorhandene Straßennetz zurückgegriffen, wobei in folgenden Bereichen Ausbaumaßnahmen vorgesehen sind:

- **Prager Straße**

Innerhalb des Plangebietes ist der Ausbau der Prager Straße, geplant mit separatem Straßenbahngleiskörper, beidseitigen Baumreihen, Fuß- und Radwegen und die dafür erforderliche planungsrechtliche Flächensicherung von besonderer Bedeutung. Während die Verkehrsplanung das Schwergewicht der Betrachtung auf die verkehrliche Funktionalität der Straßenführung legt, sind von Seiten der Stadtplanung über die Verkehrsflächensicherung hinaus die Gestaltung der straßenbegleitenden Raumbildung und die Verflechtung des neu gestalteten Verkehrsraumes mit der Umgebung zu betrachten. Dazu ist u.a. eine zwingend straßenbegleitende Bebauung mit Mischgebietsnutzung vorgesehen, die in städtebaulich wichtigen Kreuzungsbereichen durch räumliche Aufweitungen pointiert wird.

Als Besonderheit im Zusammenhang mit dem Ausbau der Prager Straße/ Stadtbahnlinie 15 ist im Plangebiet die städtebauliche Integration einer Buswendeanlage im Bereich zwischen dem MI 2 und MI 4 erforderlich. Insbesondere hinsichtlich der räumlichen Einfassung und in Bezug auf den Immissionsschutz der angrenzenden Bebauung ist dieser Bereich städtebaulich einzuordnen.

- **Chemnitzer Straße**

Der Ausbau der Chemnitzer Straße steht in direktem Zusammenhang mit dem Ausbau der Prager Straße und erfordert insbesondere im Knotenbereich eine Flächenerweiterung. Zudem sind die Ein- und Ausfahrten des Bau- und Gartenfachmarktes einschließlich der erforderlichen Fahrbahnerweiterungen im B-Plan zu berücksichtigen.

Die im geltenden FNP eingetragene Straßenbahntrasse ist in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung nicht mehr erforderlich und ist somit im B-Plan entfallen.

- **Bockstraße**

Im Zusammenhang mit dem VE-Plan Nr. 58 "Herzzentrum" erfolgte bereits in den 90er Jahren der Ausbau des Straßenzuges Bockstraße / Strümpellstraße. Im Kreuzungsbereich Bockstraße / Nieritzstraße / Strümpellstraße ist nunmehr ein Kreisverkehr geplant, für den die dafür erforderlichen Flächen einschließlich der Querschnittsaufweitung in der Bockstraße im B-Plan planungsrechtlich als allgemeine Straßenverkehrsfläche zu sichern sind.

Die drei übrigen vorhandenen Straßen im Plangebiet, die Connewitzer Straße, Dösner Straße und Nieritzstraße sind in ihrem flächenmäßigen Bestand im B-Plan zu bestätigen.

Die einzige Neuerschließung im Plangebiet erfolgt südlich der Dösner Straße mit der Planstraße A. Da es sich hier um die Erschließung von zwei allgemeinen Wohngebieten für den Anliegerverkehr und ohne Durchgangsverkehr handelt, ist im B-Plan die Festsetzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" vorgesehen. In Entsprechung dazu ist eine Mischverkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 6 m ausreichend dimensioniert.

9.4 Grünkonzept

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde durch das Büro ADRIAN LANDSCHAFTSPLANUNG ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt und bewertet, wo erforderlich, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage wurde ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt und in den Bebauungsplan integriert.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum LSG "Löbnig-Dölitz" mit seinen landschaftlichen Freiräumen und Angeboten zur Naherholung weist das Plangebiet eine besondere Standortqualität auf. Entsprechend den Aussagen des Landschaftsplans (LP) werden diese Freiraumpotentiale ergänzt durch die Nähe des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet "Etzoldsche Sandgrube" sowie durch die Nachbarschaft zum Dorfanger von Probstheida und zum Südfriedhof.

Für das Konzept des Bebauungsplans sind aus grünplanerischer Sicht folgende Ziele formuliert:

- Aufwertung des Stadt- und Straßenbildes durch Neuanpflanzungen von Gehölzen als Alleen und Baumreihen entlang der Hauptstraßen (Bestandteil der Straßenausbauplanung);
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung von dichten, hochwertigen Gehölzstrukturen im Innenbereich der Gebiete, so dass die Anlage miteinander verflochtener Grün- und Biotopstrukturen im Stadtgebiet gesichert und entwickelt wird. Insbesondere im Bereich der Grundstücke südlich der Connewitzer Straße und südlich der Dösner Straße ist die Erhaltung und Entwicklung der hochwertigen Grünbereiche zu sichern;
- Begrenzung der Siedlungsentwicklung und Siedlungsrandgestaltung durch Vegetation im Grenzbereich zum LSG;
- Maßnahmen im Sinne der Eingriffsminimierung in Bezug auf Bodenversiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung und Begrünung sonstiger baulicher / technischer Anlagen soweit möglich und technisch sinnvoll.
- Einbindung des Plangebietes in das Grün- und Wegesystem der Umgebung und in diesem Zusammenhang Berücksichtigung der Verbindungen zwischen dem Ortskern und dem Dorfanger von Probstheida.

Die aufgeführten wesentlichen Ziele stellen aus landschaftsplanerischer und grünordnerischer Sicht den Rahmen für die Entwicklung im Plangebiet dar und sind der Planung entsprechend zu Grunde gelegt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele Bestandteil des Bebauungsplans.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet des Bebauungsplans 98.2 "Ortskern Probstheida" liegt in der Gemarkung Probstheida und umfasst in seinem Geltungsbereich ca. 13,5 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 216/11 (Connewitzer Straße) 142/1 (Nieritzstraße), 59/33 (Aufweitung Nieritzstraße), 41/1 (Strümpellstraße)
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 166/8 (Bockstraße) und 412/1 (Chemnitzer Straße) wobei im Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße /Prager Straße im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung ein Eingriff in die Flurstücke 411, 412/3 erfolgt.
- Im Süden durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 449/1 (Sondergebiet), die südöstliche Grenze des Flurstücks 173f, die südliche Grenze der Flurstücke 173a-173g (Wochenendgrundstücke), die südöstliche Grenze der Flurstücke 143/1, 209 und 188/6 (Dösner Straße);
Im Bereich zwischen dem Flurstück 449/1 (Sondergebiet) und dem Flurstück 1173f (Wochenendgrundstück) folgt der Geltungsbereich keiner Flurstücksgrenze sondern verläuft in einem südöstlichen Parallelabstand von 3 m zum Flurstück 173/4 bzw. stellt mit einem „Versatz“ von ca. 2 m die Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 173/f im Bereich des vorhandenen Weges dar.
- Im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 188/5, 188/12, 188/13 und 188/14, (Bereich zwischen der Connewitzer Straße und Zum Förderturm)

Die genaue Lage des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Gliederung des Plangebietes

Die unter Punkt 9.1 beschriebenen 3 Strukturbereiche sind entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung in die folgende Teilgebiete untergliedert:

Allgemeine Wohngebiete

Während die Allgemeinen Wohngebiete WA1-WA3 unter dem Primat der Erhaltung und behutsamen Nachverdichtung stehen, stellen die Gebiete WA4 und WA5 eine neue bauliche Entwicklung dar.

WA1	Der überwiegend bereits mit "Villen" bebaute Bereich des WA1 weist vergleichsweise tiefe Grundstücke zwischen der Connewitzer und der Dösner Straße auf. Nur in diesem Gebiet ist unter Berücksichtigung des Grünbestands eine Nachverdichtung in den hinteren Grundstücksbereichen möglich.
WA2	In diesem z. T. mit stattlichen "Villen" bebauten Gebiet befindet sich ebenfalls großer gebietesprägender Grünbestand. Da die Grundstücke eine geringere Tiefe aufweisen als im WA1, ist nur eine Bebauung durch je ein Gebäude pro Grundstück möglich.
WA3	Es handelt sich hierbei um das Grundstück des ehemaligen Rathauses von Probstheida. Aufgrund der Lage des Grundstücks im Straßeneck zwischen der Connewitzer und Dösner Straße und der baulichen Gestalt des denkmalgeschützten Gebäudes verfügt das Gebiet über besondere stadtbildprägende Funktion.
WA4	Das Gebiet umfasst die Brachfläche südöstlich der Dösner Straße, südwestlich des MI4 und nordwestlich des Geländes des Bau- und Gartenfachmarktes. Im Hinblick auf die Beseitigung der städtebaulichen Missstände auf dem Gelände ist eine Nachentwicklung des Areals notwendig.
WA5	Dieser Bereich umfasst die bislang als Gartenland genutzten Grundstücke 173a – 173g. Aufgrund der Grenzlage zum LSG "Löbnig-Dölitz" ist im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung die Ausbildung eines landschaftsverträglichen Siedlungsrandes zu berücksichtigen.

Mischgebiete

Die Mischgebiete MI1 bis MI3 bilden die straßenbegleitende Bebauung entlang der Prager Straße und haben zentrale stadtbildprägende Funktion. Im Unterschied dazu übernimmt das MI4 insbesondere aufgrund seiner rückwärtigen Lage städtebaulich vermittelnde Funktion gegenüber den benachbarten Nutzungen (Buswendeanlage, Allgemeine Wohnnutzung).

MI1	Das MI1 umfasst die Fläche innerhalb des Straßendreiecks Prager Straße/Bockstraße/Nieritzstraße. Im Bereich Bockstraße/Prager Straße wurde 1999 ein Alten- und Pflegeheim mit integriertem Diskounter realisiert. Entlang der Nieritzstraße befindet sich eine überwiegend 2-geschossige Bestandsbebauung. Da die Nieritzstraße vergleichsweise schmal ist und die vorhandenen Fußwege unzureichend sind, ist aus städtebaulicher Sicht ein alternativer Fuß- und Radweg im Blockinnenbereich notwendig.
MI2	Das MI2 beschreibt die Fläche zwischen der Prager Straße und der ehemalige Straßenbahnwendeschleife, die als Buswendeanlage genutzt wird und umgebaut werden soll. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Buswendeanlage und dem Straßenbahnhaltestellenbereich ist innerhalb des MI2 dauerhaft zu berücksichtigen. Die vorhandene Nutzung entspricht der eines Mischgebietes. So sind innerhalb des Gebietes neben dem Neubau des Sparkassengebäudes mehrere historische, z. T. denkmalgeschützte Gebäude mit entsprechenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorhanden. Ein Teil der Gebäude ist ungenutzt, zudem gibt es Baulücken.
MI3	Das MI3 stellt die strukturelle Fortsetzung zum MI2 dar und ist durch den überwiegend denkmalgeschützten Gebäudebestand entlang der Prager Straße und der ehemaligen Straßenbahnwagehalle gekennzeichnet. Die derzeitige Nutzung entspricht der eines Mischgebiets.
MI4	Das Gebiet befindet sich südwestlich der Buswendeanlage und stellt planerisch die städtebauliche Vermittlung zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA4) dar. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Dösner Straße.

Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

- SO1 Als Nachfolgenutzung für den LVB-Betriebshof an der Chemnitzer Straße ist auf dem Gelände des Flurstücks 449 (westlich der Chemnitzer Straße, südlich des MI3 und MI4), in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und nach Erarbeitung einer UVS, im Jahr 2002 die Genehmigung eines großflächigen Einzelhandels als Bau- und Gartenfachmarkt im Vorgriff auf den B-Plan 98.2 nach § 33(2) BauGB erfolgt.

Hinzu kommen die folgenden planungsrechtlich zu sichernden Flächen:

Straßenverkehrsfläche

Prager Straße – mit der Funktion als auszubauende Hauptnetzstraße mit Straßenbahn, Connewitzer Straße, Chemnitzer Straße, Bockstraße, Nieritzstraße - mit der Funktion als Haupterschließungsstraßen, Dösner Straße - als Anliegerstraße

Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Planstraße A - aufgrund ihrer Funktion als Anliegerstraße soll diese als Mischverkehrsfläche hergestellt werden.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck, Zweckbestimmung: Buswendeanlage

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des ÖPNV-Umsteigeknotens ist diese Fläche zu sichern

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

Im Zusammenhang mit der Stromversorgung für den Straßenbahnbetrieb ist diese Fläche als Standort für ein Gleichrichterunterwerk (GUW) einschließlich der erforderlichen Anfahrtsflächen zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwand

Die im Zusammenhang mit dem Bau- und Gartenfachmarkt erforderliche Lärmschutzwand ist dauerhaft zu sichern.

Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgärten

Im Übergang zwischen dem WA5 und dem angrenzenden LSG und vor dem Hintergrund der Siedlungsrandausbildung sind diese Flächen auf den Flurstücken des WA5 festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne der grünräumlichen Strukturierung des Plangebietes sind standortkonkret Flächen dafür vorgehalten.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltung der vorhandenen Großgrünstrukturen im Villenbereich sowie stadtbildprägender Einzelstandorte im Zusammenhang mit dem M11 werden gesichert.

12. Baugebiete

Die vorgesehenen Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans spiegeln die städtebauliche und gestalterische Konzeption der städtebaulichen Zielstellungen wider und sichern planungsrechtlich deren Umsetzung.

12.1 Allgemeine Wohngebiete [WA1-WA5]

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Südlich der Connewitzer Straße und südöstlich der Dösner Straße werden allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die hier bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert bzw. südlich der Dösner Straße ein städtebaulich geordneter Übergang zum Freiraum des LSG „Löbnig-Dölitz“ gewährleistet.

Um nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, vermeiden zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr und ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Für die Ansiedlung der hier generell ausgeschlossenen Nutzungsarten stehen die als Mischgebiete ausgewiesenen Baugebiete innerhalb des Plangebietes sowie ausreichend Flächen in der näheren Umgebung und angrenzenden Ortsteilen zur Verfügung, bzw. sind ausreichende Angebote für diese Nutzungen dort bereits vorhanden.

WA1 – WA3

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 zwischen der Connewitzer und der Dösner Straße soll die vorhandene Gebietsprägung durch eine differenzierte Gliederung der Baugebiete gewahrt und verträglich weiterentwickelt werden. Dies erfolgt gezielt und unter Berücksichtigung des Grünbestands mit der Festsetzung standortspezifischer Baufenster:

- Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im WA1 handelt es sich um das ehemalige Rathaus von Probstheida. Aufgrund der Lage und des Erscheinungsbildes des Gebäudes ist dieser Bereich dem westlich anschließenden Villengebiet (WA2) zuzuordnen.
- Das Baugebiet WA2 ist mit seiner villenartigen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet vorgeprägt und soll in diesem Sinne erhalten werden. Mit der Festsetzung erfolgt zugleich die planungsrechtliche Bestätigung und Sicherung der denkmalgeschützten Wohngebäude.
- Die Grundstücke des WA3 sind ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt, weisen im Unterschied zum angrenzenden WA2 jedoch teilweise Grundstückstiefen von 70 bis 120 m auf und sind damit vergleichsweise groß. Dieses Baugebiet eignet sich für eine behutsame Nachverdichtung unter Beachtung des Grünbestandes. Um keine Nutzungskonflikte entstehen zu lassen und den Gebietscharakter nicht nachteilig zu verändern, kann diese Ergänzung nur im Rahmen der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Interessen der Grundstückseigentümer konnten somit berücksichtigt werden.

WA4 – WA5

Entsprechend der Darstellung im FNP werden die Brachfläche und die Gärten südöstlich der Dösner Straße durch Wohnnutzung überplant. Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 erfolgt unter den Gesichtspunkten der Beseitigung städtebaulicher Missstände, der städtebaulichen Neuordnung und Abrundung der Siedlungsflächen von Probstheida. Die Festsetzung von Baufenstern im Bereich der vorhandenen Gärten (WA5) entspricht der wiederholt geäußerten Nachfrage der Grundstückseigentümer. Im hinteren Bereich dieser Gärten erfolgt zudem mit der Festsetzung der privaten Grünfläche, als Bindeglied zwischen den Bauflächen und dem Landschaftsschutzgebiet „Löbnig-Dölitz“, die Gestaltung eines grünen Ortsrandes im Übergang zum freien Landschaftsraum.

Im Vergleich zu den Vorstellungen der Rahmenplanung von 1993 erfolgte eine deutliche Reduzierung der Wohnbauflächen in diesem Bereich, womit den geänderten Leitbildern der Stadtentwicklung Rechnung getragen wird.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung [GRZ, GFZ]

Der Gebäudebestand mit differenzierten Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Baugebieten WA1 bis WA3 und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten WA4 und WA5 ermöglichen einen städtebaulich gegliederten Übergang vom Ortskern Probstheida zum südwestlich anschließenden Landschaftsraum des LSG Lößnig-Dölitz.

Diesem Übergang entspricht die festgesetzte abnehmende städtebauliche Dichte der GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) in den Baugebieten: Vom allgemeinen Wohngebiet WA3 (Grundstück des ehemaligen Rathauses mit GRZ=0,4 / GFZ=1,2) über das mittlere Wohngebiet WA2 (GRZ=0,3 / GFZ=0,9) bis zum Wohngebiet WA1 (GRZ=0,2 / GFZ=0,6) mit den sehr tiefen Grundstücken, für die eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird.

Eine vergleichbare Abstufung erfolgt für die Wohngebiete südlich der Dösner Straße im Anschluss an das Mischgebiet MI4: Vom Wohngebiet WA4 (GRZ=0,3 / GFZ=0,6) zum Wohngebiet WA5 (GRZ=0,2 / GFZ=0,4) mit festgesetzter privater Grünfläche im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet.

In den Wohngebieten wird die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Tiefgaragen nicht eingeschränkt. Dies dient der Gewährleistung einer flexiblen, heutigen Anforderungen gerecht werdenden Nutzung auch kleinerer Grundstückszuschnitte und steht in Verbindung mit der differenziert festgesetzten GRZ und GFZ im Plangebiet.

12.1.3 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die jeweils festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entspricht weitgehend der aus dem Bestand abgeleiteten städtebaulichen Vorprägung und spiegelt die Ziele zur städtebaulichen Ausgestaltung des Ortskerns Probstheida mit seinen Straßen begleitenden Baufluchten bzw. der Ortsrandausbildung im Übergang zum LSG wider.

Für alle Baugebiete wird die Zulässigkeit von Staffelgeschossen zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse durch textliche Festsetzung ermöglicht, um im Rahmen der baulichen Höhenentwicklung auch eine Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss in Alternative zum Dachgeschossausbau mit geneigtem Dach als Nichtvollgeschoss zu ermöglichen, dies jedoch ohne die Gebäudehöhen insgesamt zu erhöhen. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass oberhalb des Staffelgeschosses kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet werden darf.

WA1 – WA3

Die Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 zwischen der Connewitzer und der Dösner Straße werden durch die vorhandenen II- und III-geschossigen Wohngebäude geprägt. Die Festsetzung der höchstens II- bzw. III-geschossigen Bauweise erfolgt differenziert in Anlehnung an den Bestand. Um die erforderliche bauliche Zurückhaltung zu gewährleisten, sind für bauliche Ergänzungen im Blockinnenbereich höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung von max. drei Vollgeschossen wird durch die maximale Festsetzung einer Traufhöhe von 7.0 m ergänzt, um ggf. das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu realisieren, wie es bei den überwiegend vorhandenen Gebäuden bereits der Fall ist.

WA4 – WA5

Für die Wohngebiete WA4 und WA5, die baulich neu entwickelt werden, wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauweise (Einzel-/Doppelhausbebauung) eine höchstens II-geschossige Bebauung festgesetzt. Für das Wohngebiet WA5 wird unter Berücksichtigung der tiefen Baugrundstücke und der südwestlich anschließenden privaten Grünfläche im Zusammenspiel von Grün und Bebauung höhenmäßig ein Übergang zum angrenzenden Freiraum somit modelliert und ein angemessener Siedlungsrand städtebaulich ausgebildet.

12.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den städtebaulichen Zielen, eine relativ hohe Nutzungsdichte im Bereich um die Prager Straße zu erhalten und eine vergleichsweise aufgelockerte Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten, insbesondere im Übergang zum freien Landschaftsraum zu sichern. Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte

Nutzungsvielfalt im Plangebiet zugleich sehr unterschiedliche Bau- und Gebäudetypen, die in ihrer Summe jedoch als Gesamtbild den Ortskern zu gestalten haben. Zudem ist der denkmalgeschützte Gebäudebestand strukturell zu integrieren und in seiner Typologie und Charakteristik zu bewahren.

WA1 – WA3 (Baufenster zwischen Connewitzer und Dösner Straße)

Um in diesem städtebaulich wie grünordnerisch hochwertigen Nachverdichtungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, werden grundstückskonkret einzelne Baufenster in offener Bauweise mit Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche verfügen die festgesetzten Baufenster über ausreichende Flexibilität, um die städtebaulich gewünschte architektonische Freiheit, insbesondere der neuen Gebäude, zu gewährleisten.

Ziel in diesem Bereich ist es, einerseits den Villencharakter des Quartiers durch entsprechende Bindungen der Gebäudestandorte zu sichern. Andererseits bedarf es zugleich der Offenhaltung ausreichender Spielräume, z. B. hinsichtlich der Gebäudegestaltung, um durch neue, zeitgemäße Architektur diesen Standort zu bereichern.

Zwischenzeitlich wurden in diesen Baugebieten einzelne Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 34 BauGB und in Übereinstimmung mit den Zielen des B-Plans erteilt.

WA4 – WA5 (Baufenster südlich der Dösner Straße)

Die Wohngebiete WA4 und WA5 südlich der Dösner Straße verfügen bisher über keine dominante bauliche Vorprägung. Das Gelände des WA4 stellt sich heute als eine inzwischen von Baracken beräumte Brachfläche dar, die sich im städtischen Eigentum befindet. Im Bereich des WA5 handelt es sich um Gartengrundstücke, deren Eigentümer zum Teil wiederholt um Baurecht ersucht haben, und deren Grundstücke nunmehr baulich als auch mit ihren Freiflächen in die Ortsrandgestaltung eingebunden werden sollen.

Im Sinne der städtebaulich gewünschten Flächennachentwicklung des Gesamtareals als aufgelockertes Wohngebiet wird offene Bauweise mit Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Mit dieser im Vergleich zum übrigen Plangebiet abgestuften Entwicklung einer Wohnbebauung wird ein gegliederter Übergang von den Mischgebieten an der Prager Straße zum südwestlich angrenzenden Freiraum gesichert.

Durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Haus soll die beabsichtigte Bebauung mit Eigenheimen, in der auch eine Einliegerwohnung möglich ist, sicher gestellt, zugleich aber die Realisierung von Mehrparteienhäusern entsprechend den wohnungspolitischen Zielen der Stadtentwicklung verhindert werden. Hierdurch wird ferner sichergestellt, dass die künftige Verkehrsbelastung auf der Dösner Straße in einem verträglichen Rahmen bleibt.

12.2 Mischgebiete [MI1-MI4]

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Verkehrsbelastungen auf der Prager Straße und Chemnitzer Straße wirken erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet, insbesondere im unmittelbar an den Verkehrsraum angrenzenden Bereich. Um das Maß der Beeinträchtigung aus diesen Vorbelastungen für die zulässige Misch- und Wohnnutzung nicht weiter zu erhöhen, wird das Nutzungsspektrum in den festgesetzten Mischgebieten eingeschränkt. Daher werden die gemäß § 6 BauNVO sonst in Mischgebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten als nicht zulässig erklärt. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Standortqualität und minimieren zusätzliche Belastungen durch Gewerbelärm oder zusätzlichen Fahrverkehr in den Hofbereichen. 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 von Beherbergungsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird der für diese Mischgebiete typische Gebietscharakter gewahrt. Hinzu kommt, dass dem Bedarf an Flächen für Gartenbaubetriebe in der Nachbarschaft (B-Plan 98.1 „Dorfanger Probstheida“) sowie den angrenzenden Ortsteilen Holzhausen und Liebertwolkwitz hinreichend entsprochen wird. Tankstellen befinden sich in ausreichender Anzahl in der weiteren Umgebung des Plangebietes bzw. der Prager Straße. Vergnügungsstätten sind in einigen stadteinwärts an der Prager Straße gelegenen Kerngebieten zulässig, so dass in diesem Plangebiet dahingehend kein Festsetzungserfordernis besteht.

MI1 – MI3

Die Mischgebiete MI1, MI2, MI3 werden nordöstlich und südwestlich der Prager Straße entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird einerseits die bereits vorhandene Nutzungsmischung planungsrechtlich weitgehend gesichert und kann beiderseits der Prager Straße im Rahmen der Stützung und Stärkung der Ortskernfunktion intensiviert werden. Andererseits wird insbesondere mit der Festsetzung von Mischgebieten südwestlich der Prager Straße ein städtebaulich geordneter Übergang zu dem südlich angrenzenden Sondergebiet SO1 für den Bau- und Gartenfachmarkt sowie zu den westlich anschließenden allgemeinen Wohngebieten gewährleistet. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung der erforderlichen Nutzungsflexibilität und die Konfliktminimierung insbesondere der benachbarten Wohnbebauung gegenüber. Zudem kann mit der Festsetzung dieser Gebietskategorie flexibel die Um-/Nachnutzung der ehemaligen Straßenbahnhallen (z. B. als Markthalle, Freizeitnutzung, Gastronomie o. ä.) planungsrechtlich gesichert werden. (Bezüglich der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Buswendeanlage" wird auf Kap. 13 der Begründung verwiesen.)

MI4

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Gliederung und im Sinne der Konfliktminimierung unterschiedlicher benachbarter Nutzungen wird südlich der geplanten Betriebsfläche mit der besonderen Nutzungsbestimmung "Buswendeanlage" das Mischgebiet MI4 mit einer geringeren baulichen Dichte als das MI2 festgesetzt. Im Übergang zu den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 übernimmt somit das MI4 städtebaulich „Vermittlungsfunktion“ zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen.

Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzungen werden in den Mischgebieten ausgeschlossen, um gerade im Bereich des Ortskerns von Probstheida, der für die Werbewirtschaft infolge der verkehrsgünstigen Lage eine hohe Attraktivität besitzt, die mit dem B-Plan beabsichtigte attraktive baulich-räumlichen Fassung des Straßenraums nicht durch i.d.R. 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 das Plangebiet im städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem benachbarten Plangebiet um den Dorfanger Probstheida zu betrachten ist. Die Sicherung der ortstypischen städtebaulichen und räumlichen Aspekte haben daher in diesem Bereich Vorrang gegenüber Werbeinteressen. (Anmerkung: es schließen sich überwiegend Wohngebiete an, in denen Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung unzulässig sind)

(Hinweis: Nicht betroffen von dieser Einschränkung sind Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich der Hauptnutzung unterordnen. Damit wird der grundsätzliche Befugnis der Gewerbetreibenden, im Rahmen des Anliegergebrauchs Werbeanlagen aufzustellen und anzubringen, entsprochen.)

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung [GRZ, GFZ]

Von besonderer Bedeutung für die Stärkung der Ortskernfunktion sind die Mischgebiete MI1 und MI2. Neben der Sicherung des städtebaulichen Bestandes bestehen hier erhebliche Potenziale für städtebauliche Ergänzungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für diese Baugebiete mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit der nach § 17 (1) BauNVO möglichen Obergrenze. Das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,8 beschränkt. Diese Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO angegebenen Obergrenze ergibt sich aus dem zu sichernden Bestand, steht in Verbindung mit den Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung und wird mit der exponierten Lage an der Prager Straße begründet, die eine entsprechende städtebauliche Qualität, eine derartige Dichte und städtebauliche Ausformung erfordert.

Für das Mischgebiet MI3, im Eckbereiche Prager/Chemnitzer Straße, steht die Sicherung der überwiegend denkmalgeschützten Bebauung im Vordergrund. Diese ist wesentlich durch die IV-geschossige Bebauung an der Prager Straße und relativ große Grundstückstiefen gekennzeichnet. Zur Wahrung dieser Vorprägung wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt und unterschreitet damit bewusst die in § 17 BauNVO angegebene Obergrenze. Entsprechend der vorhandenen und zwingend festgesetzten IV-geschossigen Bauweise wird die GFZ mit 2,0 festgesetzt.

Das Mischgebiet MI4 südwestlich der Buswendeanlage erfüllt ergänzende Funktionen und „vermittelt“ städtebaulich den Übergang zu den allgemeinen Wohngebieten südlich der Dösner Straße, so dass hier bereits eine geringere städtebauliche Dichte ($GRZ=0,5$ / $GFZ=1,0$) festgesetzt wird..

MI - Kappungsgrenze

In den Mischgebieten wird die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung um 50 % (maximal bis zur Kappungsgrenze von $GRZ=0,8$) der mit der GRZ festgelegten, zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Tiefgaragen nicht eingeschränkt. Dies dient der Gewährleistung einer flexiblen, heutigen Anforderungen gerecht werdenden Nutzung auch kleinerer Grundstückszuschnitte.

12.3.3 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die jeweils festgesetzte Anzahl der mindestens erforderlichen und maximal zulässigen Vollgeschosse entspricht weitgehend der aus dem Bestand abgeleiteten städtebaulichen Vorprägung und spiegelt die Ziele zur städtebaulichen Ausgestaltung des Ortskerns Probstheida wider.

Für die Baugebiete MI1, MI3 und MI4 wird die Zulässigkeit von Staffelgeschossen zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse durch textliche Festsetzung ermöglicht, um im Rahmen der baulichen Höhenentwicklung auch eine Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss in Alternative zum Dachgeschossausbau mit geneigtem Dach als Nichtvollgeschoss zu ermöglichen, jedoch ohne die bauliche Höhenentwicklung insgesamt zu erhöhen. Um insgesamt eine Maßhaltigkeit der baulichen Entwicklung zu sichern ist diese Möglichkeit allerdings daran gebunden, dass oberhalb des Staffelgeschosses kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet wird.

MI1 – MI3

Für das Mischgebiet MI1, das sich als straßenbegleitende Bebauung auf der nördlichen Seite der Prager Straße und auf der westlichen Seite der Bockstraße darstellt, wird in Orientierung am Bestand eine mindestens III- und eine höchstens IV-geschossige Bebauung festgesetzt. Für den Blockinnenbereich ist eine I-geschossige Überbauung zulässig. (Dieser Bereich ist mit der Errichtung des Altenpflegeheims/Diskounter weitestgehend realisiert.)

Für den Bereich des MI1 südöstlich der Nieritzstraße wird die Prägung der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgenommen und eine mindestens II- und höchstens III-geschossige Bebauung festgesetzt, so dass hier – in Nachbarschaft zum Dorfanger – ein in der Höhenentwicklung gleichmäßiger Straßenraum ergänzt bzw. beibehalten wird.

Das Mischgebiet MI2 auf der südwestlichen Seite der Prager Straße ist mit dem vorhandenen Gebäudebestand durch eine III-geschossige Bebauung vorgeprägt. Zur Sicherung einer attraktiven und durch einen einheitlichen Rahmen geprägten Ausgestaltung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes des Ortskerns, wird für dieses Baugebiet eine zwingend III-geschossige Bebauung festgesetzt.

Aus den gleichen Gründen erfolgt für das anschließende Mischgebiet MI3 eine ebenfalls zwingende IV-geschossige Festsetzung für den denkmalgeschützten Bestand an Wohngebäuden. Die denkmalgeschützten ehemaligen Straßenbahnhallen werden als I-geschossige Bebauung bestätigt. Für die südlich abschließende Baumöglichkeit an der Chemnitzer Straße, im Übergang von dem Mischgebiet MI3 zu dem Sondergebiet SO1, wird eine maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt. Dem Straßenraum der Chemnitzer Straße fehlt in diesem Bereich eine eindeutige städtebauliche Vorprägung, so dass die Fortführung einer VI-geschossigen Bebauung durch die freistehende Lage des Baufensters städtebaulich unangemessene Solitärfunktion übernehmen würde. Insofern wird mit der festgesetzten II-Geschossigkeit räumlich eine Höhenvermittlung an dieser Stelle moderiert.

MI4

Für das Mischgebiet MI4 wird im Übergang zum Wohngebiet WA4 eine höchstens II-geschossige Bebauung festgesetzt, um hier in Nachbarschaft zu den Wohngebieten WA1-3 in der Höhenentwicklung einen Gestaltungsbruch zu vermeiden.

12.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, eine relativ hohe Nutzungsdichte in Kernbereich des Plangebietes um die Prager Straße zu erhalten. Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte Nutzungsvielfalt im Plangebiet

zugleich sehr unterschiedliche Bau- und Gebäudetypen, die unter Integration des denkmalgeschützten Gebäudebestandes ein harmonisches Gesamtbild im Ortskern ergeben sollen. Insgesamt ist somit neben einer sehr genauen Betrachtung der Einzelstandorte eine differenzierte Festsetzung erforderlich.

MI1 – MI3 (Baufenster (MI) entlang der Prager Straße und Nieritzstraße/Bockstraße)

Für die Mischgebiete MI1 bis MI3 beiderseits der Prager Straße wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (teilweise denkmalgeschützt) und mit dem Ziel einer durchgehenden Straßenraumfassung, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Zur Sicherung der verbindlichen Fassung des Straßenraumes an der Prager Straße und der Nieritzstraße ist die Festsetzung einer Baulinie unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Diese Baulinie springt im Kreuzungsbereich Prager-/Nieritzstraße zurück, so dass der dort bereits vorhandene und zu begründende Freibereich als prägende Aufweitung des öffentlichen Straßenraumes erhalten bleibt. Dieses Motiv der begrünten Platzaufweitung findet sein städtebauliches Gegenüber im B-Plan 98.1 "Dorfanger Probstheida", in dem ebenfalls eine Aufweitung im Eckbereich Nieritzstraße/Prager Straße festgesetzt werden soll.

Das Gebäude des ehemaligen Straßenbahndepots im MI3 wurde mit einer Baugrenze umfasst, wobei im straßenabgewandten Bereich eine Fläche für eine Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes berücksichtigt wurde. Der Freibereich vor den Straßenbahnwagenhallen zur Prager Straße hin soll als ortstypisches, räumlich wie historisch prägendes Städtebauelement und in diesem Sinne als Vorplatzfläche erhalten werden. Städtebaulich und planerisch wesentlich ist die räumliche Fassung dieser Vorplatzfläche. Im B-Plan werden daher die "Seiten" der kleinen "Platzanlage" mittels Baulinien festgesetzt.

MI4 (Baufenster südwestlich der Buswendeanlage)

Für das Baugebiet MI4 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da diese durch die festgesetzten überbaubaren Flächen ausschließlich als offene Bauweise möglich ist. Bezüglich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wurden der bauliche Entwicklungsrahmen in Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen (Buswendeanlage/Wohnen) städtebaulich abgestimmt und die städtebaulich maximal möglichen verträglichen Entwicklungsspielräume gesetzt. (Hinweis: Die Erschließung des östlichen Baufensters hat über das Grundstück des MI4 von der Dösner Straße zu erfolgen.)

12.3 Sondergebiet [SO1]

12.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nachfolgenutzung für den LVB-Betriebshof an der Chemnitzer Straße ist, nach Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS), die Baugenehmigung für einen großflächigen Einzelhandel Bau- und Gartenfachmarkt im Vorgriff auf den B-Plan 98.2 nach § 33(2) BauGB erteilt worden. Der Standort zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und Individualverkehr aus. Durch die Ansiedlung des Fachmarktes wird die Ortskernfunktion Probstheidas gestärkt. Das Baugebiet SO1 wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb für Heimwerker-, Baustoff- und Gartenbedarf festgesetzt. Dies entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und unterbindet über die Zweckbindung unverträgliche Entwicklungen am Standort.

Zur geordneten Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Leipzig und zur Vermeidung von Nachteilen und schädlichen Auswirkungen auf den Ortskern Probstheida und die benachbarten Ortsteile und Gemeinden im Sinne des § 11 (3) BauNVO, erfolgt eine Begrenzung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF), der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie der darin enthaltenen zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente. Ebenfalls im Hinblick auf die Einpassung des Standortes im Stadtgebiet und des Verkaufsangebotes erfolgt eine Festsetzung der Freiverkaufsflächen.

Über die festgesetzten Verkaufsflächen hinaus sind zusätzliche Flächen für Handwerkerservice, Übernahme von Liefer- und Beratungsfunktionen für Handwerksbetriebe oder andere Abnehmer größerer Produktmengen im Sinne von Großhandelsfunktionen sowie Ausleihservice von Klein- und Großgeräten zulässig.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche auf 13.000 m² und des zentrenrelevanten Randsortimentes auf max. 1.050 m² Verkaufsfläche hat zum Ziel, städtebaulich

negativen Auswirkungen auf den Verkehr und auf die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung von Probstheida zu vermeiden.
Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.3. d) enthält eine abschließende Auflistung der zulässigen Sortimente.

Insgesamt wurde durch Errichtung und nachfolgende Festsetzung des Sondergebietes SO1, als Nachfolgenutzung für den LVB-Betriebshof, eine wesentliche städtebauliche und funktionale Verbesserung am Standort erreicht. (zu Lärm- und Luftschadstoffauswirkungen siehe: Punkt 5.5 und 16.1 der Begründung und Punkt 7.4.b des Umweltberichts)

Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzungen werden im Sondergebiet SO1 ausgeschlossen, um im sensiblen Übergangsbereich vom Ortskern Probstheida zum Landschaftsschutzgebiet „Löbnig-Dölitz“, der für die Werbewirtschaft infolge der zu erwartenden Kundenfrequenz des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes eine hohe Attraktivität besitzt, störende Häufungen von Werbeanlagen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch solitäre Produktwerbung zu unterbinden.
(Hinweis: Nicht betroffen von dieser Einschränkung sind auch hier Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich der Hauptnutzung des Bau- und Gartenfachmarktes unterordnen.)

12.3.2 Maß der baulichen Nutzung [GRZ, GFZ]

Für das Sondergebiet SO1 werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten und lediglich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,6 festgelegt. Damit wird einerseits dem konkreten Bauvorhaben entsprochen, andererseits ein angemessener Grundstücksfreibereich für eine Begrünung und Abschirmung des Areals gewährleistet. Um durch diese Unterschreitung des Höchstmaßes des § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Nachteile für die Nutzung des Bau- und Gartenfachmarktes zu vermeiden und zur klaren Regelung der maximal zulässigen Versiegelung des Gesamtgrundstückes kann die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,82 überschritten werden.

12.3.3 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Regelung der baulichen Höhenentwicklung im SO1 für den Bau- und Gartenfachmarkt erfolgt durch die Festsetzung einer maximal I-geschossigen Bauweise für die Verkaufshalle und einer maximal II-geschossigen Bauweise für den vorgelagerten Eingangsbereich. Ergänzend tritt dazu die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m über Oberkante Fertigfußboden. Die Festsetzung der maximalen baulichen Höhen erfolgte unter Beachtung der Integration des Baukörpers in die Umgebung und im Hinblick auf die Einhaltung funktional erforderlicher Raummindesthöhen.

12.3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen in dem Sondergebiet SO1 entsprechen den zum Vorhaben eingereichten Bauantragsunterlagen. Eine weitere bauliche Entwicklung, die über den inzwischen realisierten Bau- und Gartenfachmarkt hinaus geht, ist städtebaulich und seitens der Stadtentwicklung nicht gewünscht, nicht verträglich und somit ausgeschlossen.
Auf Grundlage des konkreten Projektes wird im B-Plan als Ausnahme an der Ostseite des geplanten Hauptbaukörpers ein Vordach auf einer Länge von 20,0 m und mit einer Tiefe von 5,0 m als zulässig festgesetzt. Dies ist aus funktionalen Gründen erforderlich und führt zur keiner Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke.

13. Buswendeanlage

Innerhalb des M12 wird die gemäß Planzeichnung nach § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB mit dem besonderen Nutzungszweck versehene Fläche der "Buswendeanlage" festgesetzt. Der festgesetzte Nutzungszweck ist als sonstiger Gewerbebetrieb innerhalb von Mischgebieten planungsrechtlich zulässig.

Entsprechend dem Linienführungskonzept der LVB soll im Kreuzungsbereich Prager Straße / Dösner Straße der Bus- und Straßenbahnumsteigepunkt als wichtiger Umsteigeknoten im Stadtgebiet mit Anschluss an den regionalen Busverkehr ausgebaut werden. Während die Straßenbahnführung bereits mit dem Ausbau der Prager Straße geregelt wird, erfolgt - über diese besondere

Nutzungsfestsetzung im Bereich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife - die flächenbezogene Sicherung der Umsteige- und Wendemöglichkeit für die anfahrenen Busse.

Das Areal bleibt als (private) Betriebsfläche im Eigentum und damit in der Unterhaltung der LVB. Die Planung der LVB berücksichtigt innerhalb des festgesetzten Bereichs die Einrichtung einer Endstellenanlage zum Wenden und zeitweisen Abstellen von Bussen, Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Fahrgäste, den fußläufigen Anschluss zu den benachbarten Straßenbahn-/Bushaltestellen, Fahrgastunterstände und einen Pausenraum für das Fahrpersonal.
Hinsichtlich der Behandlung des Immissionsschutzes wird auf Kap. 16 der Begründung verwiesen.

13. Verkehrsflächen

13.1 Allgemeine Straßenverkehrsfläche

Die städtebauliche Struktur des B-Plans Nr. 98.2 sieht in erster Linie die Arrondierung und Ergänzung bestehender Nutzungen vor, die für sich betrachtet zu keiner relevanten Verkehrszunahme führen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist dagegen mit der Fertigstellung des Autobahnanschlusses an die A38 in Verlängerung der Prager Straße und Chemnitzer Straße zu erwarten. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des städtischen Straßennetzes ist daher der 4-spurige Ausbau der Prager Straße einschließlich der Knotenpunkte im Plangebiet notwendig. Teil dieser Straßenausbaumaßnahme ist ferner der Ausbau der Straßenbahn zur Stadtbahnlinie mit separatem, auch für Busse befahrbaren Gleiskörper und neuen behindertengerechten Haltestellen in Mittellage. Im Bereich des Ortskerns kommt hinzu, dass im Zusammenhang mit der Buswendeanlage hier der Ausbau eines wichtigen Umsteigeknotens zwischen Straßenbahn und Bus, zwischen Stadt- und Umlandverbindungen vorgesehen ist. Folglich sind die Optimierung der Umsteigebeziehungen und die Verbesserung der Haltestellenbereiche wesentlicher Teil der Ausbauplanung. Ziel der Gesamtplanung zum Verkehr ist es, die unterschiedlichen Verkehrsströme weitgehend unabhängig und konfliktfrei nebeneinander zu führen.

Mit vorliegendem Bebauungsplan erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs die planungsrechtliche Sicherung der notwendigen allgemeinen Straßenverkehrsfläche in Form einer **planfeststellungs- ersetzenden Festsetzung**. In diese integriert werden der Gleiskörper und die Haltestellenbereiche gesondert gekennzeichnet und festgesetzt.

Der Ausbau der Bock-, Nieritz- und Strümpellstraße wurde im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 58 "Herzklinik" planungsrechtlich gesichert und ist inzwischen realisiert. Die planliche Festsetzung dieser öffentlichen Verkehrsfläche des VE-Plans Nr. 58 wird innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 98.2 vollständig übernommen, allerdings im Knotenbereich der drei Straßen erweitert, um einen kleinen Kreisverkehr einordnen zu können. Nach Untersuchung verschiedener Varianten ist diese verkehrliche Lösung bei der komplizierten Geometrie des Knotens am besten geeignet, alle Fahrtbeziehungen einschließlich Busverkehr angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig die Fahrgeschwindigkeit im Ortskern auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

13.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten WA4 und WA5 ist die Festsetzung der Planstraße A erforderlich. Sie wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Bebauungsplan festgesetzt und soll als Mischverkehrsfläche realisiert werden.

14. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die im Baugebiet MI3 festgesetzte Fläche "a" sichert eine fußläufige Verbindung zwischen der Prager Straße mit den dort befindlichen Haltestellen des ÖPNV und dem Bau- und Gartenfachmarkt. Sie dient gleichermaßen Kunden, Besuchern und Beschäftigten des Bau- und Gartenfachmarktes und den in den ehemaligen Straßenbahnhallen anzusiedelnden Einrichtungen.
Die Festsetzung ist mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Des weiteren wird der im MI1 gekennzeichnete Bereich an der Prager Straße mit der Grunddienstbarkeit "a" festgesetzt. Anlass und Ziel dieser Festsetzung ist es, einen räumlich attraktiven, zugleich gegenüber der Prager Straße geschützten Bereich zu schaffen. Mit Realisierung

des Wohn- und Geschäftshauses (mit integriertem Altenpflegeheim) wurde bereits ca. 3/4 dieses Konzeptes baulich in Form von Arkaden umgesetzt. Um diese städtebauliche Gestaltung abzuschließen und die Verbindung zur nördlich festgesetzten Freifläche (mit Pendant im B-Plan 98.1 "Dorfanger Probstheida") in dieser Form zu sichern ist die Festsetzung dieses Geh- und Radfahrrechtes erforderlich.

Die im Baugebiet MI1 festgesetzte Fläche "b" sichert eine ungehinderte und attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Strümpellstraße, dem angrenzenden Gebiet des Dorfangers von Probstheida, dem Ortskern Probstheida mit den dort befindlichen Haltestellen des ÖPNV und schließlich dem südwestlich an der Dösner Straße gelegenen Landschaftsschutzgebiet "Löbnig-Döllitz". Sie stellt damit die Alternative für die baulich beiderseits gefasste und zugleich zunehmend stark befahrene Nieritzstraße mit ihren relativ schmalen Fußwegen (ca. 1,50 m) dar.

Im Zuge der Baugenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus (mit integriertem Altenpflegeheim) an der Prager Straße/Bockstraße ist die rechtliche Klärung dieses Geh- und Fahrrechtes als Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit ins Grundbuch bereits geregelt. Bezüglich des Flurstücks 65 (Prager Straße/Nieritzstraße) wird im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen zum Straßenausbau der Prager Straße eine einvernehmliche Lösung angestrebt.

15. Stellplätze

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat prinzipiell im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen. Flächenbezogen sind im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stellplatznachweis gegeben.

Im Bereich der Baugebiete WA4 und WA5 an der Dösner Straße kann ein zweiter Stellplatz vor einer Garage oder einem Carport angeordnet werden. Vor Garagen ist ein "Stauraum" von ca. 5,0 m zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche planerisch berücksichtigt.

In der für Stellplätze festgesetzten Fläche im SO1 Bau- und Gartenfachmarkt sind ca. 450 Stellplätze unterzubringen und inzwischen realisiert.

Im Hinblick auf die ökologische Verträglichkeit der Standortentwicklungen und zur Minimierung des Versiegelungsgrads im Plangebiet erfolgt die Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplatzoberflächen.

16. Lärmimmissionsschutz

Auf und innerhalb des Bebauungsplangebietes wirken folgende Lärmimmissionen:

- Gewerbelärm
- Verkehrslärm
- Sportanlagenlärm

Alle drei Immissionsformen sind unabhängig voneinander nach eigenständigen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen zu bewerten.

Folgende Gutachten und Schallimmissionsprognosen sind der Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet zugrunde gelegt:

- Schalltechnisches Gutachten Nr. 96299 zum B-Plan Nr. 98.2 vom 13.12.1996 mit Nachtrag Verkehrslärm Prognose 96299/N vom 08.04.97 [erarbeitet: Bonk - Maire - Hoppmann]
- Schallgutachten Nr. 1698/03, Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 98.2, Ortskern Probstheida vom Juni 2003 [erarbeitet: goritzka akustik]

Ergänzt durch Untersuchungen zu Einzelvorhaben im Plangebiet:

- UVS zum Verkehrsbauvorhaben Stadtbahnlinie 15/Ausbau Prager Straße in Probstheida vom 15.06.2001/23.09.2002 [erarbeitet: Grünplanung Leipzig GmbH]
- Ermittlung der Schalldämmung der Fenster am "Stadtteilzentrum Probstheida", Prager Straße/Bockstraße vom 28.05.1999, Schallgutachten Nr. 1103/99, [erarbeitet: goritzka akustik] ergänzt durch:
- Schallimmissionsprognose für das Stadtteilzentrum "Probstheida" vom 31.08.1999, Schallgutachten 1103E1/99, [erarbeitet: goritzka akustik]
- Schallimmissionsprognose Baumarkt in Leipzig-Probstheida, Prager Straße/Chemnitzer Straße vom 14.03.2001; Schallgutachten Nr. 1357/01 [erarbeitet: goritzka akustik] (Bestandteil der UVS zum Vorhaben "Bau- und Gartenfachmarkt" vom März 2001; Adrian Landschaftsplanung)

- Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 98.2 vom 21.03.2001 Schallgutachten Nr. 1358/01 [erarbeitet: goritzka akustik]
(Bestandteil der UVS und Genehmigung "Bau- und Gartenfachmarkt" vom März 2001; Adrian Landschaftsplanung)

16.1 Gewerbelärm

Emissionen gewerblicher Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit

- dem Neubau des Altenpflegeheims/Diskounter an der Bockstraße/Prager Straße
 - dem neuen Bau- und Gartenfachmarkt an der Chemnitzer Straße
- zu betrachten. Für beide inzwischen realisierte Vorhaben wurde im Rahmen der Projektplanung eine separate Schalluntersuchung durchgeführt.

Die Schallleistungspegel der den Gutachten zugrunde gelegten Geräuschquellen wurden unter der Prämisse einer maximalen Emission rechnerisch ermittelt. Sie stellen die Basis zur Berechnung der Beurteilungspegel. Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung wurde, entsprechend den Aussagen aus dem FNP und der Einschätzung der Eigenart der Umgebung nach § 34 BauGB, von allgemeiner Wohngebietsnutzung ausgegangen.

Zur Bewertung des Gewerbelärms sind daher die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (1998) anzuführen: allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

16.1.1 Altenpflegeheim/Diskounter

(Gutachten 1103/ vom 28.05.99))

Mit der Errichtung des Vorhabens waren folgende Lärmquellen und Parameter der Einrichtungen zu betrachten:

- **Diskounter** (mit Einkaufsmarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer):
Anlieferungsverkehr: ca. 6 Lkw-Anlieferungen/Tag in der Zeit 7.00 - 20.00 Uhr; (Paletten-transport mit Gabelhubwagen)
Warenannahme: Andienungsrampe; Fahrten mit Gabelhubwagen
Kundenverkehr: Annahme der Öffnungszeiten von 8.00 - 20.00 Uhr;
Fahrten mit dem Einkaufswagen;
Kundenparkplätze (teilweise überdacht); Parkzeit 8.00 - 21.00 Uhr;
Haustechnik: Be-/Entlüftung an verschiedenen Bereichen des Einkaufszentrums (Außenwand-ventilatoren) und der Tiefgarage
Tiefgarage: 27 Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudekomplexes für Anwohner, Angestellte des Altenpflegeheims und teilweise Kunden (nachts geschlossen)
- **Gaststätte** (südwestliche Eckbebauung)
Öffnungszeiten: 8.00 bis nach 22.00 Uhr (Zuschlag für erhöhten Schutzanspruch der nächstliegenden Wohnnutzung/Altenpflegeheim);
Kundenverkehr: Kundenparkplatz (teilweise überdacht); Parkzeit 8.00 - 22.00 Uhr

Für die Beurteilung der Immissionen fordert die TA-Lärm zusätzlich speziell für dieses Vorhaben:

- Aufgrund der erhöhten Empfindlichkeit des Altenpflegeheims ist für die Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr ein Zuschlag von 6 dB(A) auf die jeweiligen Mittelungspegel zu addieren.
- Vermeidung kurzzeitiger Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) übersteigen.

Im Gutachten weisen die Berechnungen aus, dass an der schutzbedürftigen Wohnbebauung/Altenpflegeheim die vorgegebenen Immissionsrichtwerte tags und nachts durchgängig nicht überschritten werden. Die Einzelereignisbetrachtung (maximale Emission) ergab, dass bei normalem Betrieb kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert von tags zusätzlich mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind. Nachts ist mit keinem Kundenverkehr und daher auch keinen Immissionen zu rechnen.

Bei der Errichtung des Gebäudekomplexes mussten die im Gutachten ausgewiesenen Standorte der Be-/Entlüftungsanlagen und die Einhaltung aller Schallleistungspegel (60 dB(A), einzeltonfreies Spektrum) beachtet werden.

Im Ergebnis besteht im B-Plan 98.2 kein planungsrechtlicher Bedarf für Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm.

16.1.2 Bau- und Gartenfachmarkt (Gutachten 1357 vom 14.03.2001)

Folgende gewerbliche, schalltechnisch relevanten Quellen bzw. Vorgänge waren zu berücksichtigen:

- Anlieferungsverkehr: max. 70 Anlieferungen/Tag (davon: 50% Lkw, 30% Sattelschlepper, 20% Kleintransporter)
Anlieferungszeiten: 6.00 - 22.00 Uhr (Kernzeit: 7.00 - 17.00)
Warenannahme: Wareneingang auf der Ostseite des Gebäudeskomplexes; Annahme über Kleinstapler, Bühnenwagen/ Rollcontainer bzw. Baustoffe z. T. durch Lkw mit Ladearm;
Wareneingang besteht als Freifläche und dem über eine Rampe erreichbaren Lager
Kundenverkehr: Ein-/Ausfahrt an der Chemnitzer Straße; Parkplatz mit 450 Stellplätzen; ca. 1.575 Pkw/Tag;
Freiflächen: Fahrten mit dem Einkaufswagen, Kommunikationsgeräusche
Haustechnik: Lufttechnik ist auf dem Dach angeordnet; zentrale Heizanlage befindet sich im Eingangsbereich des Baumarktes; Luftöffnung in der nördlichen Fassade

Zur Beurteilung der Immissionssituation fordert die TA-Lärm speziell für dieses Vorhaben zusätzlich:

- Zuschlag auf die jeweiligen Mittelungspegel in den Zeiten von 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr auf Grund eines erhöhten Ruheanspruchs; für die Immissionspunkte im Wohngebiet wurde ein Zuschlag von 1,9 dB angesetzt
- Vermeidung kurzzeitiger Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) übersteigt.

Für die Ostseite des Wohngebietes WA4 ergibt sich durch den Anlieferverkehr und die Ladevorgänge eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um ca. 3 dB(A). Ergebnis der Variantenuntersuchung ist, dass bei Errichtung einer geschlossenen Wand ab einer Höhe von 3 m die Beurteilungspegel eingehalten werden. Wesentlich in Bezug auf die Schalldurchlässigkeit der Lärmschutzwand ist, dass in dem Modell zur Schallausbreitung des Gutachters standartmäßig eine Wand mit einem Schalldämmmaß von 20 dB(A) berücksichtigt wurde. In Bezug auf das Schalldämmmaß der Wand wird somit ein vergleichsweise niedriges Schalldämmmaß angenommen, um damit letztlich auch auf der immissionsseitig sicheren Seite zu stehen. Deutlich wird damit auch, dass der Lärmschutz in diesem Fall nicht primär auf dem Schalldämmmaß sondern auf der Höhe und der Geschlossenheit der Lärmschutzwand beruht.

Bei normalem Betrieb sind tags kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) übersteigen, nicht zu erwarten. Im Beurteilungszeitraum nachts ist das Einzelereigniskriterium nicht relevant (maximal Heizung und Lüftungsanlagen in Betrieb).

Alle rechnerisch in der Prognose angesetzten Schallleistungspegel für die Be- und Entlüftung sind einzuhalten. Das abgestrahlte Spektrum dieser Ausrüstung muss einzeltonfrei sein, was dem Stand der Technik entspricht.

Aus den dargestellten Emissionen der Anliefervorgänge ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung einer baulich geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,00 m als aktiven Lärmschutz zwischen dem Andienungsbereich des Bau- und Gartenfachmarktes und dem nächstgelegenen, geplanten allgemeinen Wohngebiet bzw. der benachbarten, ebenfalls schutzbedürftigen Freizeitanlage (u. a. Kleingartenanlage). Im Zusammenhang mit der Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes wurde die Lärmschutzwand bereits realisiert. Im Bebauungsplan erfolgte im Hinblick auf die langfristige Sicherung des Lärmschutzes im Plangebiet der Eintrag in der Planzeichnung durch die erforderliche Flächenfestsetzung, ergänzt durch die Textliche Festsetzung 1.7.1. Im Hinblick auf mögliche Abweichungen z. B. im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung auf dem Gelände des SO1 wurde zudem die Einzelfallregelung in die Festsetzung aufgenommen.

Bezüglich der Gestaltung der Lärmschutzwand wird auf die ergänzende grünordnerische Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand verwiesen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gegenüber benachbarten Flächen und Nutzungen liegen innerhalb des SO1.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist damit dem Aspekt des Schutzes vor Gewerbelärm umfassend Rechnung getragen.

16.2 Verkehrslärm

Für das B-Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Folgende maßgebliche Verkehrslärmquellen wurden bei der Untersuchung berücksichtigt:

- Straßenverkehr
- Straßenbahnverkehr
- Busverkehr

Ausgangsbasis der Untersuchung war die prognostizierte Verkehrsbelegung des Amtes—für Verkehrsplanung für 2015, ergänzt durch den Verkehrsanteil des Bau- und Gartenfachmarktes und 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, Beiblatt 1):

allgemeines Wohngebiet	tags	55 dB(A)	nachts	40/45* dB(A)
Mischgebiet	tags	60 dB(A)	nachts	45/50* dB(A)

[Hinweis: Die Lärmschutzmaßnahmen die ursächlich dem Ausbau der Prager Straße zuzuordnen sind und entsprechend der 16. BImSchV passive Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden erfordern, sind Gegenstand der Straßenausbauplanung und werden im Rahmen des B-Plans daher nicht behandelt.]

16.2.1 Straßenverkehrslärm

(Gutachten 1358/01 vom 21.03.2003 und 1698/03 vom 16.06.2003)

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung zeigt sich, dass ausgehend vom Verkehrslärm

- im Bereich der Hauptnetzstraßen Prager Straße und Nieritzstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten sind;
- im Bereich Chemnitzer Straße (Siedlung Hans-Brochow-Straße) die Orientierungswerte überschritten werden;
- im Bereich der geplanten Wohnbebauung an der Dösner Straße die Orientierungswerte eingehalten werden;
- der Busverkehr auf der Buswendeschleife die Immissionen im direkten Umfeld bestimmt, wobei die Orientierungswerte nicht allein durch den Busverkehr überschritten werden;
- die Emissionen des Straßenbahnverkehrs in der resultierenden Geräuschsituation gegenüber dem Straßenverkehrslärm von untergeordneter Bedeutung sind;
- der durch den neuen Bauplan induzierte zusätzliche Verkehr eine Erhöhung der Immissionen im Umfeld der Chemnitzer Straße von weniger als 1 dB(A) am Tag bewirkt und damit in der Gesamtbewertung von untergeordneter Relevanz ist.

Aus den vorliegenden Fachgutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte für zumutbare Lärmwirkungen sowohl nach DIN 18005, VDI-Richtentwurf 1985 beiderseits der Prager Straße, an der Chemnitzer Straße und an der Connewitzer Straße tags und nachts überschritten werden.

Im Bereich der Nieritzstraße, Bockstraße und Dösner Straße sind geringere Lärmimmissionen anzutreffen, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch ebenfalls überschritten.

Innerhalb des Plangebietes besteht flächenmäßig aufgrund der vorhandenen straßenbegleitenden Gebäudereihen nicht die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Um zumindest für die Innenbereiche der Gebäude einen ausreichenden Schallschutz - insbesondere für die Gebäude entlang der Prager Straße und um den Buswendeplatz - zu gewährleisten ist daher auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückzugreifen.

Es ist zudem zu beachten, dass die im B-Plan formulierten baulichen Anforderungen zum passiven Lärmschutz sehr unterschiedlichen Nutzungs- und Funktionsanforderungen sowohl innerhalb der vorhandenen als auch der neuen Bebauung Rechnung zu tragen haben. Zugleich ist im Hinblick auf die Genehmigung von Vorhaben im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren eine praktikable Handlungsgrundlage zu schaffen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden daher die in der Schallimmissionsprognose vom Juni 2003 aus den maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelten Lärmpegelbereiche in Verbindung mit der DIN 4109 den einzelnen Baufenstern zugeordnet. Die ermittelten maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 sind auf der Planzeichnung als

Vignette in Verbindung mit Punkt 1.7.2 des Teil B: Text eingetragen. Die bauliche Ausprägung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt nutzungsspezifisch im Rahmen des architektonischen Entwurfs und unter Beachtung weiterer bautechnischer Regelwerke der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.

(Hinweise:

- Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde alternativ die Festsetzung von konkreten baulichen passiven Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster oder resultierende Schalldämmmaße der Fassaden diskutiert, jedoch aufgrund der nicht bekannten architektonischen Ausprägung der Gebäude und der zulässigen Nutzungsvielfalt vor allen in den Mischgebieten als planungsrechtlich unzureichend befunden.
- Erhebliche zusätzliche Lärmbelastungen auf den Bestand, die aus dem Straßenausbau resultieren, werden im Rahmen des Straßenausbaus nach der 16. BImSchV behandelt und sind daher nicht Gegenstand dieses B-Plan-Verfahrens.)

16.2.2 Buswendeanlage

(Gutachten 1358/01 vom 21.03.2003 und 1698/03 vom 16.06.2003)

Im Plangebiet ist die Anordnung einer Buswendeanlage (Nachfolgenutzung der Straßenbahnwendschleife) zwischen der Bebauung des MI2 und MI4 vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass die abschirmende Wirkung gegenüber dem Verkehrslärm auf der Prager Straße durch die geschlossene Bebauung des MI2 zum Teil aufgehoben wird und somit Busverkehrslärm auf der Hofseite des MI2 und entlang der nordöstlichen Seite des MI4 wirken. Im Rahmen der Planung stellt sich insofern die Frage nach der Anwendung bzw. Festsetzung von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich. (siehe auch Punkt 16.2 der Begründung)

Im Rahmen der Planung wurde die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Buswendeanlage diskutiert, jedoch aus folgenden Gründen schließlich abgelehnt:

- Eine Einhausung der Buswendeanlage wird seitens der LVB aus funktionalen, gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen abgelehnt.
- Im Rahmen der Untersuchungen zur Schallimmissionsprognose (goritzka akustik, Stand Juni 2003) wurde ermittelt, dass eine in ihrer Höhe als städtebaulich verträglich einzuschätzende Wand zwischen der Buswendeanlage und den MI-Gebieten (mit z. B. einer Höhe von 1,80 m) in Bezug auf die erzielbare Lärminderung als unerheblich einzuschätzen ist und zu keiner wesentlichen Verbesserung insbesondere der dahinter liegenden Wohngebiete führt. Eine höhere Trennwand wird aus stadträumlicher Sicht und im Hinblick auf die Vorprägung der Umgebung als nicht verträglich eingeschätzt.
- Zu ergänzen ist, dass das Konfliktpotential zwischen der Buswendeanlage und den angrenzenden MI-Gebieten planerisch anders einzuschätzen ist als z. B. zwischen der gewerblichen Nutzung des SO1 und den benachbarten WA-Gebieten. Städtebaulich übernehmen die Mischgebiete MI2, MI4 an dieser Stelle bewusst die Funktion der räumlichen und funktionalen Vermittlung zwischen den „Verkehrsflächen“ (Prager Straße, Buswendeanlage) und den Wohngebieten.
- Ferner ist die Entwicklung des MI4 in seiner konkreten Nutzung derzeit nicht absehbar und somit aus planerischer Sicht auch eine Entwicklung in Verbindung mit dem Areal der Buswendeanlage nicht ausgeschlossen. In diesem Fall würde eine trennende Lärmschutzwand jedoch ein erhebliches, gleichzeitig unnötiges Entwicklungshindernis darstellen. Für die verpflichtende Errichtung einer Lärmschutzwand ist an dieser Stelle daher nicht die erforderliche städtebauliche Entwicklungsverbindlichkeit gegeben.
- In Bezug auf die Baufenster 26 und 27 ist zudem aufgrund der Standorte dieser Baufenster eine Außenflächennutzung zwischen dem Baufenster und der Buswendeanlage nur sehr bedingt möglich.
- Innerhalb des MI2 befinden sich bislang im EG keine schützenswerten Nutzungen, wenn dies auch im Planungsfall nicht prinzipiell ausgeschlossen werden kann.
- Im B-Plan ist im MI2 zwischen der Buswendeanlage und den Flurstücken Nr. 71-74 (Gemarkung Probstheida) die Entwicklung eines Grünbereichs festgesetzt, der städtebaulich wichtige räumliche Integrations- und Aufwertungsfunktion für die angrenzenden Hofbereiche übernimmt. Eine verbindliche optische und räumliche Trennung hätte daher auch städtebaulich-räumlich nachteilige Auswirkungen zur Folge.
- Der immissionsseitige Schutz der benachbarten Wohngebiete WA4/WA5 ist auch ohne die Festsetzung von Lärmschutzwänden um die Buswendeanlage bereits in ausreichendem Maß (Lärmpegelbereiche I und II) gegeben bzw. mit dem B-Plan gesichert.

- Im Hinblick auf die Minimierung potentieller Nutzungskonflikte und eine - wenn auch geringe - Verbesserung der einwirkenden Schallimmissionen im Erdgeschoss der Gebäude im MI2 und MI4, wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzung zu Möglichkeiten der Grundstückseinfriedung dem Aspekt der vorsorgenden Konfliktminimierung Rechnung getragen.

Im Ergebnis wurde unter Abwägung der genannten planerischen Aspekte von einer Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen um die Buswendeanlage abgesehen. Allerdings wurde unter Punkt 2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzung die Option zur Errichtung einer baulich massiv ausgeführten Einfriedung (z. B. Mauer) im Sinne der vorsorgenden Konfliktminimierung in den B-Plan aufgenommen.

16.3 Sportanlagenlärm

(Gutachten 96299 vom 13.12.1996)

Mit dem ca. 50 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernten Bruno-Plache-Stadion ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Sportanlage im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG vorhanden, die anlässlich von Fußball- und Großveranstaltungen im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) führt. Entsprechend den Ausführungen der 18. BImSchV sind vom Anlagenbetreiber Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass Immissionsrichtwerte für bestimmte Gebietskategorien entsprechend der BauNVO unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten:

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
-------------------------------	----------

- tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)
- nachts 40 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(a) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Einhaltung der vorgenannten Richtwerte hat der Betreiber durch die Durchführung geeigneter Maßnahmen sicherzustellen.

Im vorliegenden Fall des Bruno-Plache-Stadions wurde im schalltechnischen Gutachten von Bonk-Maire-Hoppmann vom 13.12.1996 zum B-Plan Nr. 98.2 nachgewiesen, dass außer zu Großveranstaltungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete zu erwarten ist.

Die Ereignisse und Veranstaltungen, die zu einer größeren Lärmbelastung führen können, sind im Falle des Bruno-Plache-Stadions relativ selten (im Durchschnitt alle 14 Tage), so dass im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit von Festsetzungen im B-Plan diesbezüglich keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen gerechtfertigt erscheinen.

Hinzu kommt, dass durch den Straßenverkehr auf der Connewitzer Straße bereits eine Vorbelastung von 67 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht gegeben ist, so dass die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche von den vorherrschenden Fremdgeräuschen (Verkehrslärm) im Sinne des § 5 Abs. 1 der 18. BImSchV überlagert werden.

Der Sachverhalt wird untersetzt durch die Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen zum B-Plan Nr. 98.2 vom Juni 2003 und der darin zugrundegelegten, aktualisierten Verkehrsbelegung für das Jahr 2015 und die daraus ermittelten Lärmbelastung.

Die im Gutachten 1996 noch berücksichtigten Tennisplätze wurden bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Sollte es tatsächlich zu einer Wiederherrichtung der Anlagen kommen, so wären diese unter den neuen Rahmenbedingungen mit Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung zu prüfen und zu bewerten. Im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens sind diese Anlagen jedoch nicht mehr zu betrachten.

Insgesamt besteht somit kein planungsrechtliches Erfordernis für Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm.

17. Grünflächen

Eine ausführliche Erfassung des Naturhaushaltes erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 98.2 „Ortskern Probstheida“ durch das Büro ORBIS. Die Weiterbearbeitung des Grünordnungsplanes erfolgte 2001 durch das Büro ADRIAN LANDSCHAFTSPLANUNG.

[Hinweis: Für den Ausbau der Prager Straße wurde ein Landschaftspfegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet. Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenausbau resultieren daher aus dem LBP und werden im Rahmen des B-Plans nicht behandelt.]

17.1 Grünordnerischer Bestand

17.1.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet wird im Rahmen der naturräumlichen Gliederung dem Leipziger Land zugeordnet. Das Leipziger Land nimmt den Südosten der wesentlich größeren und naturräumlich vielgestaltigeren Leipziger Tieflandsbucht ein und ist Bestandteil des norddeutschen Tieflandes. Das Leipziger Land ist geprägt durch ein geringes Relief. Das Stadtgebiet von Leipzig liegt im Mittel ca. 125 m ü. NN mit Abweichungen von nur wenigen Metern. Im Holozän wurde das Leipziger Land von den Flußauen der Weißen Elster und der Pleiße zerschnitten, wobei das Plangebiet außerhalb dieser Auenbereiche liegt.

Durch die vielfältige Siedlungsgeschichte vor allem in den letzten 150 Jahren ist das Plangebiet sehr stark anthropogen überformt.

17.1.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen als Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile ausgewiesen.

Die Grenze des sich unmittelbar südlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes „Löbnitz-Dölitz“ verläuft hinter den im Geltungsbereich befindlichen Kleingärten sowie entlang der Südgrenze des Plangebietes (siehe Planzeichnung).

17.1.3 Biotopausstattung (Baumbestand, Biotop-/Nutzungstypen und Fauna)

Baumbestand

Bereits 1995 wurden unter die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig fallende Einzelbäume des Plangebietes mit der Unterscheidung Laub-/ Nadel- und Obstbaum, mit dem Stammdurchmesser in 5 cm Schritten und dem Kronendurchmesser von dem Büro ORBIS in Essen kartiert. Die Straßenbäume wurden nachrichtlich aus dem Straßenbaumkataster übernommen (hier Stammumfang statt -durchmesser). Diese Kartierung erfolgte z.T. aufgrund fehlender Zugänglichkeit der Grundstücke unvollständig. Zudem beschränkt sich das Baumkataster auf die oben genannte grobe Unterscheidung ohne Bestimmung von Gattung und Art. Die 1995 durchgeführte Kartierung wurde daher im November 2001 einer Überprüfung unterzogen und durch eine Kartierung im Bereich der Baufelder des Bebauungsplanes ergänzt. Erstellt wurde ein Gesamt-Baumkataster mit Darstellung des Baumbestands (Art, Stamm- und Kronendurchmesser) und ist als Teil des Grünordnungsplans einzusehen.

Biotop-/Nutzungstypen

Folgende **Biotoptypen** wurden von ORBIS, 1995, ausgegliedert und wie folgt beschrieben (aktuelle Nutzungsänderungen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme – November 2001 – werden ergänzend dargestellt):

- a) Bereich der Mehrfamilienhaus-, Einzelhaus-/ Villenbebauung mit großem Freiflächenanteil zwischen Dösnerstraße und Connewitzer Straße (**WA1 – WA3**):

Das stark durchgrünte, von großen privaten Zier- und Obstgärten durchzogene und von Villen und Einfamilienhäusern geprägte Viertel besitzt einen reichen, teilweise alten Baumbestand: Obstbäume, Spitz-, Berg-, Eschen- und Silberahorn, Rosskastanie, Esche, Kirsche, Stieleiche, Linde, Bergulme, Robinie, Pappel und Nadelbäume kommen vor, diverse heimische und fremdländische Straucharten vervollständigen das Bild. Die Nutzungsintensität ist dem intensiv bis mäßig intensiven Bereich zuzuordnen. Das Gebiet besitzt eine hohe Freiraumqualität.

- b) Freiflächen an den ehemaligen Barackenstandorten Dösner Straße (**WA4**):

Die Freiflächen sind durch extensive Grasflächen gekennzeichnet.

Vormalige Nutzung dieser Brachestandorte sind wahrscheinlich überwiegend öffentliches oder privates Ziergrün, bei der südlichen Brachefläche sind Teile der ehemaligen Versiegelung aufgebrochen und es hat sich Pioniervegetation bis hin zu individuellem Birkenjungwuchs etabliert.

c) Kleingartenanlage südlich der Dösner Straße (WA5):

Ein hoher Zier- und geringerer Nutzpflanzenanteil kennzeichnet die intensiv genutzten Kleingärten. Spitzahorn, Birke, Lärche, Fichte, Kiefer, Pappel, Feldahorn, Hartriegel, Hasel, Forsythien und verschiedene Obstbaumarten stellen für das Gebiet typische Gehölze dar. Die Gehölze sind dem jungen bis mittlerem Alter zuzuordnen. Der Laubbaumbestand im Gebiet ist eher gering. Im Südosten zum ehemaligen Straßenbahnhof besteht eine schmale Brache mit Brombeergebüsch und einzelnen Pyramidenpappeln.

d) Bereich des ehemaligen Busbetriebshofes/Straßenbahnhofes und der Mischbebauung an der Prager und Chemnitzer Straße (MI2 – MI4, SO):

Dieser Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die ehemals versiegelte Fläche des Busbetriebshofes, seit 1998 nach Entsiegelung und Beräumung eine offene Fläche, wurde mit Bodenmaterial verfüllt und mit Klee gras angesät. Auf Teilflächen hat sich eine junge Ruderalvegetation häufig vorkommender Ruderalarten etabliert. (Stand 11/2001, heute: Gelände des Bau- und Gartenfachmarktes)

An der Dösner Straße (Abgrenzung zu den ehemaligen Baracken, Einfahrtsbereich der Straßenbahn) und an der Chemnitzer Straße sind Scherrasenflächen, kleine ruderalisierte Wiesenflächen und vereinzelte Baum- und Strauchstandorte zu konstatieren. Ein Gehölzstreifen markiert eine Teilabgrenzung zur Chemnitzer Straße.

Die Baugebiete an der Prager und der Chemnitzer Straße zeichnen sich ebenfalls durch einen geringen Grünanteil aus; wenige Brachen und kleine Scherrasenanteile bilden die Ausnahme.

e) Baugebiet zwischen Nieritz-/Bock- und Prager Straße (MI1):

Insgesamt ist dieser Bereich durch einen geringen Freiflächenanteil gekennzeichnet. Prägend ist der Neubau eines Altenpflegeheims mit Ladenzeile entlang der Bockstraße und Parkplatz/Parkdeck im Innenhof. Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhäuser, in der Nieritzstraße und ein Mehrfamilienhaus und Restaurant an der Prager Straße bilden eine lückige Blockrandbebauung. Grünanteile kommen lediglich in Form von Gehölzsolitären vor.

Die rückwärtigen Grundstücke an der Nieritzstraße konnten nicht eingesehen werden. Aufgrund der Auswertung von kleinmaßstäbigen Luftbildern ist allerdings ein geringer Grünanteil zu erwarten.

An der Ecke Prager Straße / Nieritzstraße und ebenso an der Ecke Prager Straße / Bockstraße finden sich mittelalte Baumbestände, die überwiegend auf verfestigtem Untergrund stocken. Es handelt sich vorwiegend um Birken, Ahorn und Roßkastanien.

Fauna

Für das Plangebiet liegen avifaunistische Daten aus den Jahren 1991 bis 1993 vor (Brutvogelkartierung Leipzig). Diese wurden durch die avifaunistischen Daten aus dem Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2003 (Brutvogelkartierung auf der Basis von Rasterquadraten) aktualisiert.

Demnach dominieren allgemein Vögel des Nutzungstypes "lockere Bebauung / Stadtrandzone". 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.

17.2 Grünordnerische Ausgleichsbilanz

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass der grünordnerische Eingriff, der im Zuge des Ausbaus der Prager Straße erfolgt, im Rahmen der Straßenausbauplanung geregelt wird und somit nicht Gegenstand dieses B-Plan-Verfahrens ist.

Ferner ist gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder bereits zulässig waren. Ausgeglichen und somit in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt werden müssen lediglich die im Ergebnis der Aufstellung dieses Bebauungsplans darüber hinaus zulässigen Eingriffe.

Demnach sind im vorliegenden Fall Eingriffe in Flächen mit bestehendem Baurecht gemäß § 34 BauGB insoweit nicht auszugleichen, als die Eingriffe bzgl. ihres Maßes der baulichen Nutzung und bzgl. der räumlichen Lage der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung bereits zulässig waren. Daher ist es für die Aufstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wichtig, zwischen dem tatsächlichen und dem rechtlichen Eingriff zu unterscheiden. Nur der rechtliche Eingriff wird bilanziert.

Ein entsprechender rechtlicher Eingriff im Sinne des § 8 SächsNatSchG erfolgt innerhalb des Plangebietes **nur** im Bereich des geplanten **WA5**. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan nur für diesen Bereich eine

- a) verbal-argumentative Ausgleichsbetrachtung sowie eine
- b) quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem "Leipziger Modell" vorgenommen.

a) verbal-argumentative Ausgleichsbetrachtung

Flora und Fauna

Der Verlust von Einzelbäumen und Grünflächen wird durch die Beschränkung der Versiegelung auf maximal 30% der Flächen (GRZ 0,2) sowie die Anordnung der Baufelder in wenig baumbestandenen Bereichen minimiert. Zusätzlich sind je angefangene 200 m² Grundstücksflächen ein großkroniger Laubbaum heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Mit diesen Festsetzungen wird eine weitgehende Kompensation des Verlustes von Gehölzen und Gartenflächen erreicht.

Als externe Kompensationsmaßnahme dient die Herstellung einer Retentionsfläche am Pösgraben. Diese soll entsprechend den Standortbedingungen vor Ort mit Röhrichtgesellschaften bepflanzt bzw. zum Teil als reine Sukzessionsfläche hergestellt werden. Sie stellt eine sinnvolle und ökologisch notwendige Ergänzung im Ökosystem um den Pösgraben dar.

Boden

Es werden bereits anthropogen überformte Böden versiegelt. Der bestehende Versiegelungsgrad ist mit ca. 10% für Gartenflächen bereits relativ hoch und wird für die Planung über die GRZ (0,2) auf maximal 30% beschränkt, die Neuversiegelung von Böden wird damit weitgehend minimiert.

Die externe Kompensationsmaßnahme Retentionsfläche am Pösgraben verbessert durch die Bepflanzung mit Röhrichtgesellschaften auch die Bodenstruktur und -funktionen.

Wasser

Der bestehende Versiegelungsgrad ist mit ca. 10% für Gartenflächen bereits relativ hoch und wird für die Planung über die GRZ (0,2) auf maximal 30% beschränkt, die Neuversiegelung und die damit einhergehende Verringerung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate wird damit weitgehend minimiert.

Die externe Kompensationsmaßnahme Retentionsfläche am Pösgraben verbessert durch die Bepflanzung mit Röhrichtgesellschaften die Qualität des Wassers und damit auch des neugebildeten Grundwassers.

Klima / Luft

Die geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung und Verlust von Bäumen wird durch die Beschränkung der Versiegelung auf maximal 30% der Flächen (GRZ 0,2) sowie die Anordnung der Baufelder in wenig baumbestandenen Bereichen minimiert.

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

Von der Röhrichtanpflanzung im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahme Retentionsfläche am Pösgraben ist zudem eine kleine Verbesserung des Lokalklimas zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird durch den nur geringfügigen Verlust von Bäumen im Bereich der Baufelder und durch die Festsetzungen zur GRZ und GFZ (0,2 bzw. 0,4) bei Beschränkung auf maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie maximale Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Hauseinheit minimiert.

Ein abgestufter, landschaftsgerechter Übergang zu den südwestlich angrenzenden Freiraumbereichen ist damit gewährleistet. Das Stadt- bzw. Landschaftsbild wird durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (s.o.) wieder aufgewertet.

Die externe Kompensationsmaßnahme Retentionsfläche am Pösgraben trägt durch die Bepflanzung mit Röhrichtgesellschaften zur lokalen Anreicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Auswertung:

Die Neuversiegelung beschränkt sich im wesentlichen auf die Baufelder und betrifft vor allem derzeitige Garten- und Brachflächen mit geringem bis mäßigem Baumbestand.

Insgesamt werden die Eingriffe im Bereich der Gärten (WA5) durch die genannten Festsetzungen sowie die externe Kompensationsmaßnahme weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen. Um die

Auswirkungen der Versiegelung vollständig zu kompensieren, wird eine externe Maßnahme (Entwicklung einer Retentionsfläche am Pösgraben) zugeordnet.

b) Eingriffs-/Ausgleichbilanz nach dem „Leipziger Modell“

Bewertung der Eingriffe im Bereich der Gärten (geplantes WA5):

Das insgesamt ca. 6.000 m² umfassende geplante Wohngebiet WA5 im Bereich heutiger Kleingärten soll in Teilen (2.000 m²) als private Grünfläche gesichert werden. Die übrige Fläche von 4.000 m² wird als Bauland entwickelt und geht in die folgende Berechnung mit einem Anteil von ca. 1.200 m² (30%) versiegelbarer Flächen und 2.800 m² unversiegelter Gartenflächen ein.

Bestand

Gärten mit ca. 10% Versiegelung			
Biotoptyp	Wertzahl	Gewichtung	Punktzahl
Schutzgüter			
Boden	50	15%	7,5
Klima	55	10%	5,5
Wasser	80	10%	8
Landschaftsbild	40	15%	6
Flora/Fauna	26	50%	13
SUMME			40
x Fläche		6000 m ²	240.000

Planung

Hausgärten			
Biotoptyp	Wertzahl	Gewichtung	Punktzahl
Schutzgüter			
Boden	50	15%	7,5
Klima	55	10%	5,5
Wasser	80	10%	8
Landschaftsbild	40	15%	6
Flora/Fauna	26	50%	13
SUMME			40
x Fläche		4800 m ²	192.000

versiegelte Flächen, Gebäude			
Biotoptyp	Wertzahl	Gewichtung	Punktzahl
Schutzgüter			
Boden	0	15%	0
Klima	0	10%	0
Wasser	0	10%	0
Landschaftsbild	40	15%	6
Flora/Fauna	4	50%	2
SUMME			8
x Fläche		1200 m ²	9.600

Auswertung b:

Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,2 ergibt sich unter Berücksichtigung der Versiegelungsanteile für Wege, Grundstückszufahrten etc. ein maximaler Versiegelungsanteil von ca. 30 % am WA5 (die festgesetzte private Grünfläche ist hier nicht mit anzusetzen), was einer maximalen Versiegelung von 1.200 m² entspricht.

Nach dem Leipziger Modell ergibt sich aus dem Versiegelungsanteil unter Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen auf den Grundstücken ein rechnerisches Defizit von 38.400 Wertpunkten, d.h. 16% des ursprünglichen Punktwertes können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden.

Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgewählt, die das verbleibende Defizit ausgleicht. Mit der Textlichen Festsetzung 1.5.2 wird diese Ausgleichsmaßnahme dem Eingriff zugeordnet.

(Zur Begründung der Ausgleichsmaßnahme siehe auch Punkt 17.4 der Begründung.)

Eine angemessene Grüngestaltung inkl. Grünerhalt sowie Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die einzelnen Schutzgüter im gesamten Plangebiet sowie - im Bereich der Gärten - Verminderung des Eingriffes durch Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen und ein angemessener Ausgleich im Sinne des § 8 SächsNatSchG wird daher mit den beschriebenen Maßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen und die externe Ausgleichsmaßnahme) als gegeben angesehen.

Gesamtversiegelungsbilanz im Plangebiet

Das Plangebiet weist in der Gesamtflächenbilanz eine maximale Zunahme der versiegelten Flächen um etwa 2 ha von 7 ha auf etwas mehr als 9 ha auf. Der Bau- und Gartenfachmarkt verursacht dabei den Hauptanteil der Neuversiegelung (ca. 1,5 ha), wobei ein Großteil der hier beanspruchten Freiflächen bis 1998 versiegelt war und daher zum Zeitpunkt der grünorderischen Aufnahme 2001 eine ökologisch geringwertige Fläche mit junger, stadttypischer Vegetation aus Sukzession darstellt. In den übrigen Flächen des Plangebietes beschränken sich zusätzliche Versiegelungen im wesentlichen auf eine geringfügige Nachverdichtung der Wohn- und Mischgebiete durch Anordnung einiger zusätzlicher Baufelder. Diese wurden bewußt außerhalb der großen Gehölzbestände angelegt. Im überplanten WA4 ist bereits ein hoher Anteil versiegelter Flächen (ehemalige Baracken, versiegelte Fahrwege) vorhanden, so dass hier – unabhängig von der rechtlichen Bewertung als Innenbereich - bei vorgesehenen Flächennachnutzung in der Summe keine Verschlechterung des Versiegelungsanteils erwartet wird. Mit den Festsetzungen F4 – F6 wird zudem die neue Begrünung auf den Grundstücken gesichert.

17.3 Private Grünfläche

[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Entsprechend den Zielen des Landschaftsplans und der Stadtentwicklung zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich erfolgt die Ausbildung eines Siedlungsrandes in Form einer grünen "Pufferzone" zum LSG "Löbnig-Dölitz". Diese wird im B-Plan als private Grünfläche festgesetzt.

Die Grundstücke in diesem Bereich verfügen über vergleichsweise große Grundstückstiefe und erstrecken sich sowohl auf das Baugebiet WA5 als auch auf die private Grünfläche. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen auf den Grundstücken und der näheren Umgebung, die durch kleinteilige z. B. gärtnerische Nutzungen etc. bestimmt ist, wird die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in geringem Umfang für zulässig erklärt.

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

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

Befestigung von Stellplatzoberflächen

Im Hinblick auf die Eingriffsminimierung in das Schutzgut Boden und die Minimierung der einzuleitenden Oberflächenabwässer in das Abwassernetz erfolgt diese Festsetzung zur Herstellung von Stellplatzoberflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen.

Externe Ausgleichsmaßnahme [§ 9 (1a) BauGB]

Dem grünordnerischen Eingriffsdefizit von ca. 38.400 Wertpunkten (Leipziger Modell), der entsprechend der GRZ aus einer maximalen Versiegelung von ca. 1.200 m² im WA5 resultiert, wird als externe Ausgleichsmaßnahme die Herstellung einer Retentionsfläche (ca. 1000 m²) am Pösgraben, Flurstück 610b in der Gemarkung Liebertwolkwitz, mit einem geschätzten Aufwertungspotential von ca. 38.000 Wertpunkten zugeordnet. Die Herstellung der Retentionsfläche umfasst die Beseitigung/Entsiegelung von ca. 700 m² Betonfundamenten. Entsprechend den Standortbedingungen wird Schilf angepflanzt bzw. Rasen angesät.

Die Ausgleichsmaßnahme stellt eine sinnvolle und ökologisch notwendige Ergänzung im Ökosystem und des Hochwasserschutzes um den Pösgraben dar. Mit der vorgeschlagenen Maßnahme wird in Bezug auf die Wertpunktbilanz ein nahezu vollständiger Ausgleich erreicht (siehe Punkt 17.2 „Grünordnerische Ausgleichsbilanz“ der Begründung). Vergleichbare, geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind im Raum Probstheida zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verfügbar.

Der Kostenrahmen für die Umsetzung dieser Maßnahme wird nach Aussagen des Amtes für Umweltschutz auf ca. 87.000 Euro geschätzt. Eine abschließende Planung zum Standort und der geplanten Ausgleichsmaßnahme ist Gegenstand der anschließenden Ausführungsplanung. Hinzu kommt ein Pflegeaufwand für die ersten 5 Jahre in Höhe von ca. 500 Euro. Es sind zudem weitere

bauliche Maßnahmen zum Zwecke des Hochwasserschutzes auf den angrenzenden Flächen geplant, die nicht Gegenstand dieser externen Ausgleichsmaßnahme sind, jedoch das Gesamtkonzept des Standortes vervollständigen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme sollen entsprechend der festgesetzten GRZ im WA5 und dem damit maximal möglichen Versiegelungsanteil den Flurstücken, auf denen der Eingriff erfolgt, anteilig zugeordnet werden, wie dies letztlich nach der Ausgleichskostenerstattungssatzung festgelegt ist.

In Bezug auf die Organisation der Finanzierungsanteile an der externen Ausgleichsmaßnahme stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Im Falle der städtischen Grundstücke kann im Zuge des Grundstücksverkaufs der entsprechende Kostenanteil aus dem Gesamtverkaufserlös dem Amt für Umweltschutz zugeordnet werden. Dazu bedarf es einer verwaltungsinternen Vereinbarung. Ansonsten besteht hier die Möglichkeit der Anwendung der Ausgleichskostenerstattungssatzung.
- In Bezug auf die 2 privaten Grundstücke besteht die Möglichkeit über einen Vertrag den jeweiligen Anteil an der externen Ausgleichsmaßnahme einzuholen. Sollte es zu keiner vertraglichen Einigung kommen, steht auch hier mit der Ausgleichskostenerstattungssatzung ein rechtliches Instrument für den Vollzug zur Verfügung.

Zur Anwendung der Ausgleichskostenerstattungssatzung ist klarzustellen, dass schlußendlich nur die tatsächlich angefallenen Realisierungskosten umgelegt werden können.

17.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum, hier insbesondere entlang der Prager Straße und der Chemnitzer Straße im Zuge der Straßenausbaumaßnahmen vorgesehen sind. Die Planung sowohl der konkreten Standorte als auch der Baumarten ist Bestandteil der Straßenausbauplanung und daher (über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus) nicht Gegenstand dieses B-Plan-Verfahrens.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für alle grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzungen gilt, dass einheimische Gehölze entsprechend der vom Grünflächenamt der Stadt Leipzig veröffentlichten Broschüre "Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet" in der jeweils geltenden Fassung verwendet werden sollen. Die Zusammenstellung einer besonderen Pflanzenauswahlliste ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da die o. g. Broschüre ausreichende Empfehlungen für den Standort enthält.

F1 Gehölzstreifen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen verfügen über sehr unterschiedliche städtebauliche Funktionen. Sie dienen als intensiv begrünte Flächen städtebaulich-räumlich

- der Grundstückseingrünung des Bau- und Gartenfachmarktes,
- im Sinne der Konfliktminimierung unterschiedlicher Nutzungen als grüner Abstandsbereich zwischen dem MI4 und dem neuen allgemeinen Wohngebiet WA4,
- zur Eingrünung des Wohngebietes WA4 und der rückwärtigen Grundstücksseite (zur Buswendeanlage hin) des Mischgebietes MI2,
- als grüner Begleitstreifen des Fuß- und Radweges parallel zur Nieritzstraße (Ortskern/Dorfanger) bzw. als Sichtschutz zwischen der angrenzenden Bebauung und dem öffentlich genutzten Fuß-/Radweg,
- der Ausbildung einer begrünten Strassenraumaufweitung Prager Straße Ecke Nieritzstraße, die sich als städtebauliches Motiv entlang der Prager Straße wiederholt.

Durch Integration vorhandener Baum- und Strauchbestände erfolgt mit diesen Maßnahmen zudem eine Weiterentwicklung und Verflechtung der Grünstrukturen zu einem Gesamterscheinungsbild im Plangebiet.

F2 Heckenanpflanzung

Die vorhandenen straßenbegleitenden Hecken im Bereich der Vorgärten entlang der Dösner Straße tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild in diesem Bereich bei. Um diese Ortstypik zu erhalten und sukzessive weiterzuentwickeln, erfolgt die Festsetzung der raumbildenden Heckenstruktur. Zugleich trägt die Festsetzung zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

F3 Begrünung Ecke Prager Straße/Nieritzstraße

Entlang der Prager Straße wird in der Folge der drei Grünbereiche

- Freiflächendreieck Bockstraße/Prager Straße
(Vorplatzbereich des Altenpflegeheims mit integriertem Diskounter)
- der im B-Plan 98.2 festgesetzten Fläche (F3)
- und der als Pendant dazu im B-Plan 98.1 zur Festsetzung beabsichtigten Fläche

ein städtebauliches Gestaltungsmotiv als Markierung dieser Stadteingangssituation entwickelt. Im Sinne der Sicherung städtebaulicher und gestalterischer Mindestansprüche erfolgt die Festsetzung dieser grünplanerischen Maßnahmen.

F4 Begrünung im WA4

Die flächenunkonkrete Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke erfolgt in Ergänzung zur Festsetzung F1 und F2 und sichert den Mindestanspruch an ökologischen und stadteingangsbezogenen Grünmaßnahmen im Plangebiet. Ziel ist eine langfristige Integration dieses neuen Wohngebietes in die nähere Wohnumgebung mit ihren besonderen, intensiven Grünstrukturen (WA2/WA3). Angestrebt ist ein "Zusammenwachsen" des städtebaulichen Erscheinungsbildes zwischen dem neuen Siedlungsbereich und der vorhandenen Siedlungsstruktur.

F5 Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Festsetzung ist in erster Linie im Bereich der Stellplatzflächen des SO1 (Bau- und Gartenfachmarkt) von Belang. Um der Lage unmittelbar am LSG Löbnitz-Dölitz und um dem Erscheinungsbild des Areals als "Stadteingangsbereich" Rechnung zu tragen, ist die Begrünung der Stellplatzflächen entsprechend der Festsetzung erforderlich. Die Begrünung der "Schauseite" des Grundstücks trägt zudem zum gewünschten Image des Gartenfachmarktes bei und ist im Hinblick auf die Gesamtversiegelung auf dem Gelände als verhältnismäßig anzusehen. (Die Stellplatzanlage ist entsprechend den Vorgaben inzwischen realisiert.)

Die Festsetzung entspricht unabhängig davon den allgemeinen Leitlinien der Stadt Leipzig zur Gestaltung von Stellplatzanlagen im Sinne der Stadtbildverträglichkeit bzw. der städtebaulichen Integration von Stellplatzflächen und der Sicherung eines ökologischen Mindestanspruchs an Flächenversiegelung und Mikroklima.

F6 Begrünung von Fassaden und Garagen

Die Festsetzung dient neben ökologischen Aufwertungsaspekten ebenfalls

- der optischen Integration von großflächigen, ungegliederten Fassadenflächen und Baukörpern in den Stadtraum mit seiner kleinteiligen Strukturvielfalt;
- der räumlichen Einpassung von überdachten Abstellplätzen in die (Vor-)Garten- und von der Straße her einsichtigen Grundstücksbereiche.

Ziel ist die Sicherung eines attraktiven Stadtbildes im Plangebiet, auch in Bezug auf die Grüngestaltung. Im Hinblick auf die vergleichsweise geringen Kosten, die bei Realisierung dieser Festsetzung entstehen und dem darüber erreichbaren Gewinn für das städtebauliche Erscheinungsbild, ist diese Festsetzung verhältnismäßig und angemessen.

F7 Begrünung von Dächern

Betroffen von dieser Festsetzung ist in erster Linie der Bereich des SO1, wobei diese Festsetzung den Konzepten zur äußeren Erscheinung und räumlichen Integration des Bau- und Gartenfachmarktes entspricht und inzwischen bereits umgesetzt wurde.

Die Festsetzung dient neben gestalterischen Gründen der Reduzierung des anzuleitenden Regenwassers, sowie der Aufwertung des Mikroklimas im Plangebiet und der näheren Umgebung. Unter Berücksichtigung des relativ hohen Versiegelungsanteils auf dem Gelände des Bau- und Gartenfachmarktes leistet diese Dachbegrünung ihren Beitrag im Sinne der ökologischen Eingriffsminimierung am Standort.

F8 Begrünung der Lärmschutzwand

Die Funktion des aktiven Schallschutzes verbindet sich mit dem städtebaulich-gestalterischen Anspruch am konkreten Standort. In diesem Sinne erfolgt die Festsetzung zur Begrünung der Lärmschutzwand zur Seite der benachbarten Wohn- und Mischgebiete hin.

(Die Maßnahme wurde mit Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes bereits realisiert.)

F9 Straßenbegleitende Grünfläche

Bei der Fläche handelt es sich um die entsprechend früheren Planungen vorgesehene Straßenbahnvorhaltefläche, die in Abstimmung mit dem "Stadtentwicklungsplan Verkehr und

Öffentlicher Raum" jedoch nicht mehr in Anspruch genommen werden muss. Um diesen zwischen der dichterem Anpflanzung F1 und der Straßenverkehrsfläche gelegenen Bereich in die städtebauliche Gesamtkonzeption zu integrieren, erfolgt diese grünordnerische Mindestfestsetzung.

17.6 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

F10 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit F10 bezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Sicherung einzelner markanter Baumstandorte an städtebaulich bedeutsamen Orten, wie hier im Bereich Prager Straße/Böckstraße als Teil der Städteingangsgestaltung, erfolgt diese Erhaltungsfestsetzung.

Um unverhältnismäßige Kosten zu vermeinden erfolgt in der Festsetzung der Zusatz, dass bei Abgang der Bäume Nachpflanzungen in dem definierten Umkreis um den alten Standort vorgenommen werden können.

F11 Flächenhafte Erhaltung von Grünstrukturen

Zum Erhalt des gebietstypischen, stadtbildprägenden Großgrünbestands in den großzügigen inneren Gartenflächen des Villengebietes zwischen Connewitzer und Dösner Straße bzw. in den Randbereichen zum Landschaftsschutzgebiet hin, wird der flächenhafte Erhalt der Gehölzbestände in den in der Planzeichnung mit F11 gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um Gehölzstrukturen mit Großbaum- sowie Strauchbestand, die in den inneren Gartenbereichen wesentliche ökologische und gestalterische Funktionen und in den südwestlichen Randbereichen zudem wichtige Funktion als grüne Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsraum erfüllen. Zudem ist somit ein angemessener grüner Übergang zwischen den Wohngebieten und dem Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.

Ziel der Festsetzung ist neben der ökologischen Komponente die Erhaltung der gebietstypischen, raumbildenden Großgrün- und Grünstruktur im Stadtteil und die Grüngestaltung der Wohngebiete. Gleichzeitig dient die flächenbezogene Festsetzung dem Erhalt bzw. – mit wachsender Größe und Alter der Gehölze – der Verbesserung der innerstädtischen ökologischen Funktionen (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Wasserversickerung) der Gartenflächen. Unter anderem in Verbindung mit der Festsetzung F2 (Heckenanpflanzung) stellen diese Bereiche wertvolle Anteile im innerstädtischen Biotopverbundsystem dar.

18. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die Betreibung der Straßenbahn ist innerhalb der LVB-Betriebsfläche "Buswendeanlage" eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert. Berücksichtigt wurde hier der Standort für ein Gleichrichterunterwerk (GUW), das für die Betreibung der Straßenbahnanlagen erforderlich ist. Da das Gebäude der GUW aus funktionalen Gründen von Süden, Osten und Westen mit entsprechenden Fahrzeugen angefahren werden können muss, wurde diese Anfahr- und Rangierfläche als Funktionsfläche flächenmäßig in die Festsetzung einbezogen.

Für das GUW wurde zwischenzeitlich - unabhängig von diesem B-Plan-Verfahren - die Planfeststellung von der LVB beantragt und durch das Regierungspräsidium genehmigt.

19. Örtliche Bauvorschriften

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

19.1 Grundstückseinfriedung

In den bestehenden Wohngebieten WA1-3 sind Hecken entlang der Straße charakteristisch. Die Textliche Festsetzung zur Grundstückseinfriedung der Baugrundstücke in den Wohngebieten WA4 und WA5 mit Heckenanpflanzungen dient somit der Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Planungsgebiet. Sie ist gestalterisch abgestimmt mit den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen und ergänzt die grünordnerische Festsetzung F2.

Im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen den MI-Gebieten und der Buswendeanlage soll planungsrechtlich die Option zur Errichtung einer baulichen, optischen und schalltechnischen Abschirmung zwischen den unterschiedlichen Funktionsbereichen gesichert werden.

19.2 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen als untergeordnete Nutzungen an der Stätte der Leistung in allen Baugebieten im Plangebiet zulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten sind Werbeanlagen allgemein zulässig, werden jedoch nur im Bereich des Erdgeschosses zugelassen und dürfen wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht verdecken. Damit werden sie in Anzahl und Größe begrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die städtebaulich-gestalterische Qualität des Ortskerns zu sichern und nicht durch ein optisches Übergewicht umfangreicher Werbeanlagen zu stören. Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich insbesondere auf der Südwestseite entlang der Prager Straße denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen, die in ihrem Einzel- und Gesamterscheinungsbild nicht durch unmaßstäbliche Werbeanlagen beeinträchtigt werden dürfen. Zudem ist darauf zu verweisen, dass das Plangebiet des B-Plans 98.2 "Ortskern Probstheida" im räumlichen und stadtgestalterischen Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 98.1 "Dorfanger Probstheida" zu sehen ist. Der Schutz dieses städtischen Identitätskerns vor negativen Auswirkungen selbständiger Werbeanlagen auf das Stadtbild hat Priorität gegenüber privaten Werbeinteressen.

Ferner bestehen außerhalb des Plangebietes im Verlauf der Prager Straße ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung von Werbeanlagen, so dass im Plangebiet die Zulassung von Werbeanlagen über das festgesetzte Maß hinaus nicht erforderlich ist.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

20. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche	2,89 ha
Private Verkehrsfläche	0,31 ha
Mischgebiete	2,21 ha
Allgemeine Wohngebiete	4,07 ha
Sondergebiete	3,78 ha
Private Grünfläche	0,21 ha
Gesamt	13,47 ha

21. Kostenbilanz

Die Ermittlung der Kosten für den Ausbau der Prager Straße ist Gegenstand der entsprechenden Straßenausbauplanung. Die Kostenschätzung im Rahmen des B-Plans 98.2 reduziert sich damit auf die Erschließung der neu zu entwickelnden Wohngebiete WA4 und WA5 und die externe Ausgleichsmaßnahme für den verbleibenden naturschutzfachlichen Eingriff im WA5.

21.1 Planstraße A

Herstellungskosten

Maßnahme	Größenwert	Pauschalkosten	Herstellungskosten in €
Bau der Planstraße (Mischverkehrsfläche)	1.100 m ²	70 €/m ²	77.000
Straßenbeleuchtung	185 m	73 €/lfd. m	13.500
Straßenentwässerung	185 m	1,80 €/m ²	350
Einläufe und Anschlussleitungen	11 Stück	350 €/Stück	3.850
Gesamt			94.700

(Grundlage: Angaben des Tiefbauamtes zur Herstellung von Straßenverkehrsflächen)

Die Herstellungskosten sind über die Erschließungsbeitragssatzung bzw. im Zusammenhang mit dem Verkauf der städtischen Grundstücke zu refinanzieren.

Folgekosten

In Bezug auf die Folgekosten wird auf die Ermittlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, veröffentlicht im „Merkblatt über den Finanzbedarf der Straßenunterhaltung in den Gemeinden“ verwiesen, wonach der jährliche erforderliche Unterhaltungsaufwand für Anliegerstraßen bei 1,1 €/m² liegt. Dies bedeutet für die Planstraße A einen jährlichen Unterhaltungsaufwand von ca. 1.200 € pro Jahr.

21.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

(Grundlage: Kosteneinschätzung des Amtes für Umweltschutz vom Oktober 2005)

Herstellungskosten

Da bislang keine abschließende Planung für die externe Ausgleichsmaßnahme am Pösgraben (Liebertwolkwitz) vorliegt, kann für die als Ausgleich anrechenbaren Maßnahmen nur ein ungefährender Kostenrahmen in Höhe von **ca. 87.000 €** angegeben werden. Dieser Kostenrahmen berücksichtigt Unsicherheitsfaktoren wie z. B. die bislang nicht bekannte Tiefe der herauszunehmenden Fundamente.

Die Ausgleichsmaßnahme wird den betroffenen Flurstücken 173a –173g des WA5 zugeordnet. Die Refinanzierung der Kosten kann über Verträge mit den Grundstückseigentümern, die Ausgleichskostenerstattungssatzung oder in Bezug auf die städtischen Liegenschaften auf Grundlage

einer verwaltungsinternen Vereinbarung im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen gesichert werden.

Hinweis: Die Flurstücke 173a, 173b, 173f, 173e und 173g sind städtische Liegenschaften.

Folgekosten

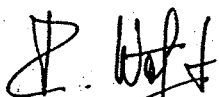
Die Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung der Fläche werden auf **500 € pro Jahr** eingeschätzt und sind aufgrund ihrer Funktion als Retentionsfläche im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz dem Bereich der Gewässerunterhaltung zuzuordnen.

22. Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der Planungsumsetzung sind folgende Auswirkungen zu erwarten und zu beachten:

- Städtebauliche Stabilisierung und Aufwertung des Wohnstandortes Probstheida
- Verbesserung der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen und damit Beitrag zur Stabilisierung der Ortskernfunktionen in Probstheida
- Beseitigung der städtebaulichen Missstände auf der Brachefläche südlich der Dösner Straße durch Entwicklung des WA4 als Eigenheimgebiet und Vermarktung von ca. 12.700 m² städtischer Grundstücksfläche
- Einstellung der erforderlichen Finanzmittel für die öffentliche Erschließung in den Haushalt der Stadt Leipzig;
- Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme;
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Altlasten im Zuge einzelner Baumaßnahmen
- Schaffung der Voraussetzungen für den Grunderwerb zum Ausbau der Prager Straße und der Chemnitzer Straße, ggf. mittels Durchführung eines Umlegungsverfahrens

Leipzig, den 17.1.2006



Wölper
amtierender Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: Gestaltungsplan

