

**Begründung zur  
1. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. E-135  
'Nördlich Seehausener Straße'**

**in Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3. Flächennutzungsplanung und Stadtentwicklungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>4. Infrastrukturelle Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen in den Baugebieten (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen)</b>	<b>5</b>
<b>5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>5</b>
<b>5.2 Gewerbegebiete (GE)</b>	<b>6</b>
<b>6. Grünflächen</b>	<b>7</b>
<b>6.1 Öffentliche Grünflächen</b>	<b>7</b>
<b>6.2 Private Grünflächen</b>	<b>8</b>
<b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>8</b>
<b>7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
<b>8. Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>8.1 Verkehr</b>	<b>9</b>
<b>8.2 Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>9. Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>10. Grünordnung und Eingriffsbewertung</b>	<b>13</b>
<b>11. Kinderfreundlichkeit</b>	<b>14</b>
<b>12. Eigentumsverhältnisse</b>	<b>14</b>
<b>13. Kosten</b>	<b>15</b>
<b>Anhang</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die ehemalige Gemeinde Wiederitzsch hatte für das ca. 22 ha große Gebiet zwischen der Bebauung an der Delitzscher Landstraße und der Karl-Marx-Straße sowie der Bahnlinie und der Seehausener Straße den Bebauungsplan Nr. E-135 'Nördlich Seehausener Straße' für Wohn- und Gewerbebebauung aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit März 1998 rechtskräftig.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gelände der Neuen Messe Leipzig sowie zu verschiedenen übergeordneten Verkehrswegen (Messe Allee, Maximilian-Allee (B 2), Bahnstrecke Leipzig-Berlin, BAB 14 Dresden-Magdeburg).

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht entlang der Seehausener Straße und im Osten des Planbereichs Mischgebiete und im westlichen Abschnitt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete vor. Das Erschließungssystem bindet an das vorhandene Verkehrs- und Leitungsnetz der Umgebung an. Ausgleichs- und Grünmaßnahmen sind vorwiegend auf den Baugebietsflächen festgesetzt.

Die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH verfügt innerhalb des Geltungsbereiches über einen Flächenanteil von ca. 12,3 ha. Für die Erschließung der TLG-Flächen wurde bereits 1995 zwischen der Gemeinde Wiederitzsch und der TLG ein Erschließungsvertrag geschlossen, der an die Stadt Leipzig überging. Der erste Erschließungsabschnitt für den Teilbereich westlich der Georg-Herwegh-Straße ('Schwarzer Weg') ist realisiert und im November 2000 an die Stadt Leipzig übergeben worden. Von den ca. 99 anliegenden Parzellen sind bereits mehr als die Hälfte verkauft, erste Häuser sind errichtet.

Die Bauflächen des zweiten Bauabschnitts vom Schwarzen Weg bis zur Plangeltungsbereichsgrenze an der Bahnstrecke im Osten mit einer Größe von ca. 7 ha sind im rechtskräftigen B-Plan als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Den Festsetzungen lag bei der Planaufstellung ein städtebauliches Konzept zugrunde, das - ausgehend von einem großen Bedarf an zusätzlichen Büro- und Gewerbeflächen im Umfeld der Neuen Messe und gleichbleibender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt - eine 2-3-geschossige Gewerbebebauung und in den rückwärtigen Baufeldern verdichtetes Wohnen in Reihenhäusern, z.T. Geschosswohnungsbau vorsah. Die Planung beinhaltet dazu einen hohen Anteil Erschließungsflächen und Festlegungen über gemeinschaftlich zu nutzende bzw. öffentlich zugängliche, private Freiflächen.

Die seit der Planaufstellung geänderte Marktlage für Wohn- und Gewerbegrundstücke lässt einen Bedarf für die Wohn- und Büroflächen der seinerzeitigen Konzeption absehbar nicht mehr erkennen. Dagegen besteht weiterhin eine Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken und in geringerem Umfang auch nach kleineren gewerblich zu nutzenden Grundstücken. Da die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans unter diesen geänderten Prämissen eine wirtschaftliche Erschließung und Parzellierung des von außen gut erschlossenen Standortes nicht zulassen, hat die TLG eine 1. Änderung des Bebauungsplans für die Flächen östlich des Schwarzen Weges beantragt.

Die wesentlichen Planungsziele der angestrebten Änderung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Änderung (z. T. Reduzierung) der Baudichte und Bauformen im Änderungsbereich (Eigenheimparzellen ca. 500 m<sup>2</sup>, Grundstücke für nicht störende Gewerbebetriebe 1.000 - 2.500 m<sup>2</sup>),
2. Verbesserung der städtebaulichen Konfiguration durch eindeutige 'Adressbildung' für Wohnen im nördlichen Teil und gewerblich zu nutzende Flächen im südlichen Teil des Änderungsbereichs und rechtseindeutige Festsetzung der jeweils angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet,
3. Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen,
4. Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche im Osten des Planbereichs, die das Baugebiet gegenüber der Bahnstrecke abschirmt.

Die Realisierung bzw. Abtretung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Anlagen und Flächen sowie die Sicherung der Grünordnungsmaßnahmen ist durch den bestehenden bzw. zu erweiternden Erschließungsvertrag zwischen der TLG und der Stadt Leipzig gesichert.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich der 1. teilweisen Änderung liegt nördlich der Messeallee und westlich der ICE-Bahnlinie bzw. der Maximilian-Allee im Osten der Ortschaft Wiederitzsch.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 35/180 und 35/184 sowie Teile der Flurstücke 35/182 und 35/185 der Gemarkung Wiederitzsch und wird begrenzt wie folgt:

- im Norden durch die bestehende Bebauung an der Karl-Marx-Straße,
- im Westen durch die Georg-Herwegh-Straße,
- im Süden durch die Stadtbahntrasse in Verlängerung der Seehausener Straße
- im Osten durch die ICE-Bahnstrecke mit dem Messebahnhof Wiederitzsch/Neue Messe.

## **3. Flächennutzungsplanung und Stadtentwicklungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiederitzsch wurde am 19.09.1994 beschlossen und am 26.04. 1995 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt. Er ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.05.1995 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Mischgebiet dar.

Die vorliegende Planung ist damit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird mit einem parallelen Änderungsverfahren gem. § 8 (3) BauGB behoben.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau ist das Gebiet als weitere Wohnbaufläche

mit Bau-/Planungsrecht dargestellt. Aus Sicht der Stadtentwicklung sind diese Flächen aufgrund bereits zu umfangreicher anderer vorhandener Standorte in Wiederitzsch nicht kurzfristig zu entwickeln. Da jedoch schon ein Erschließungsvertrag besteht, die Anzahl der möglichen Wohneinheiten signifikant reduziert wird und mit der Planänderung insgesamt eine funktionale Abrundung der Ortslage bis zur Seehausener Straße erreicht wird, ist die Planung aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll.

#### **4. Infrastrukturelle Voraussetzungen**

Der Änderungsbereich ist für die geplante Nutzung infrastrukturell gut ausgestattet. Die medienseitige Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom) wird vom 1. Bauabschnitt des Plangebietes fortgeführt und ist damit gesichert.

Die Anbindung an das Straßen- und ÖPNV-Netz ist sehr gut. Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen wie die Messe-Allee und die Maximilian-Allee sind in geringer Entfernung über das vorhandene Straßennetz erreichbar, zwei Straßenbahnlinien und die S-Bahn verbinden das Baugebiet mit dem Stadtzentrum.

Im Ortsteil Wiederitzsch sind alle wesentlichen öffentlichen Einrichtungen wie Bürgeramt, Kindertagesstätte, Grundschule und Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs vorhanden.

#### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen in den Baugebieten (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen)**

##### **5.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird in Fortsetzung des 1. Bauabschnitts als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Gebietskategorie wird die Errichtung von Eigenheimen, die hier bereits mit dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept vorgesehen war, rechtseindeutig ermöglicht. Entgegen der ursprünglichen Planabsicht sollen hier jedoch Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Das Maß der Nutzung wird auf eine GRZ von 0,3 bei max. zwei Vollgeschossen begrenzt. Gleichzeitig wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise beschränkt. Diese Festsetzungen sichern gegenüber der rechtskräftigen Planfassung eine erhebliche Reduzierung der baulichen Dicht (bisher festgesetzt ist eine GRZ von 0,5 bei offener Bauweise) und damit die angestrebte kleinteilige Siedlungsstruktur mit hohem Grünanteil. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen/Gebäude auf zwei entspricht ebenfalls diesem Ziel.

Die Festsetzung der Sockel- und Traufhöhe auf 0,6 m bzw. 4,5 m über dem Straßenniveau begrenzt die Höhenentwicklung der Neubebauung auf das in der Umgebung übliche Maß, ohne die Möglichkeiten des Dachausbaus als zweites Vollgeschoss einzuschränken.

Die Baufelder gewähren nur begrenzten Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, um durch die Orientierung der Bebauung auf die angrenzenden Straßen bzw. bei rückwärtiger Bebauung auf die vordere Häuserzeile ein Mindestmaß städtebaulicher Ordnung zu sichern. Damit die Hauptbaukörper der Gebäude den Straßenraumeindruck bestimmen können, müssen Garagen und Carports als eher untergeordnete Baukörper 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung sichert gleichzeitig, dass vor den Garagen bzw. Carports ausreichend Stellfläche auf den privaten Grundstücken besteht.

Die Erschließung der rückwärtigen Baufelder wird privatrechtlich und über Baulasteintragungen geregelt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne einer Örtlichen Bauvorschrift enthält, zeichnet sich im ersten Bauabschnitt eine ähnlich heterogene Bebauung wie schon im angrenzenden Baubestand der Ortslage ab. Die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren wird auch für den Änderungsbereich der 1. Änderung beibehalten.

## 5.2 Gewerbegebiete (GE)

Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird anstelle der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet mit Ausschluss von Wohnnutzungen nun als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Flächengrößen, der Lage und Erschließungssituation und der räumlich nahen Wohnnutzungen sind die Flächen eher für kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ohne nächtliche Emissionen nutzbar. Sie werden daher gem. § 1 (4) und (5) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Emissionen gegliedert.

Die ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Damit soll die Versorgung des Gebietes gewährleistet werden. Einzelhandelsunternehmen mit zentrenrelevanter Versorgungswirkung sollen sich in diesem Gebiet nicht ansiedeln, da das bereits vorhandene Angebot im Umfeld als ausreichend angesehen wird bzw. Handelseinrichtungen in größerer Nähe zum Ortskern Wiederitzsch Vorrang besitzen.

Mit einer GRZ von 0,6 bei max. zweigeschossiger, offener Bauweise und einer max. Traufhöhe von 7,0 m über dem Straßenniveau ist das Maß der Nutzung auf die Standortansprüche kleiner, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ausgerichtet, die an diesem Standort angesiedelt werden sollen.

Zur Wahrung der Belange des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbebauung werden die zulässigen gewerblichen Emissionen differenziert eingeschränkt. Auf Grundlage des Schallgutachtens vom Ingenieurbüro Goritzka Akustik<sup>1</sup> werden die rückwärtigen bzw. nahe an die Wohnbebauung angrenzenden

---

<sup>1</sup> Schallgutachten 1268-1A/00 und Ergänzung 1268-1E/01,

goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Engelsdorf

Flächen (L1) mit geringeren zulässigen Schalleistungspegeln/m<sup>2</sup> belegt als die südlichen, der Erschließungsstraße und der Straßenbahntrasse zugewandten Gewerbegebietsflächen (L2). Dieser weitaus größere Bereich ist im Wesentlichen in den Nachtstunden begrenzt, so dass die Flächen tagsüber mit einem max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>w</sub>" von 63 dB(A)/m<sup>2</sup> für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Baufelder innerhalb der Gewerbegebiete sind so festgesetzt, dass der überwiegende Teil der überbaubaren Flächen im Bereich L 2 liegt, während der Bereich L 1 weitgehend nicht bebaubar ist und z.B. für Lagerflächen usw. genutzt werden kann.

## 6. Grünflächen

Mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grünbereiche verbunden, die zu einer eindeutigen Trennung der verschiedenen Nutzungsbereiche führt.

Die Wohn- und Gewerbeflächen zwischen Georg-Herwegh-Straße und Fritz-Reuter-Straße werden mit einer durchgehenden privaten Grünfläche mit intensiver Schutzpflanzung voneinander getrennt. Im Osten des Planänderungsbereiches werden weitere Grünflächen und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgrund der Änderungen der städtebaulichen Konfiguration wurde der Grünordnungsplan für den Änderungsbereich vom Büro Nickel Landschaftsarchitektur und Umweltplanung<sup>2</sup> neu gefasst. Die Festlegungen des GOP zur Anlage der unterschiedlichen Grünflächen werden im erforderlichen Umfang als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### 6.1 Öffentliche Grünflächen

Zwischen der im Süden geplanten Erschließungsstraße und der Straßenbahntrasse verläuft eine Gasleitung zur Erschließung der Neuen Messe. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist hier ein Leitungsrecht zugunsten des inzwischen an die Stadt Leipzig übergegangenen Zweckverbandes 'Planung und Erschließung Neue Messe' eingetragen, der diese Fläche seinerzeit auch erworben hatte.

Da eine Einbeziehung des ca. 5 m breiten Leitungstreifens in die Straßenverkehrsfläche nicht sinnvoll ist, wird hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die - mit teilweise an der Grenze vorhandenem Baumbestand - zur Abschirmung und Begrenzung des Baugebietes gegenüber der Straßenbahntrasse beiträgt. Die Grünfläche ist darüber hinaus im Zusammenhang mit dem Grünstreifen entlang der Seehausener Straße zu sehen. Zur Ergänzung des Bewuchses ist hier auf Grundlage des GOP die Pflanzung einer dreireihigen, höhengestufteten und flachwurzelnden Strauchpflanzung (60-100 cm, 2xv, im Container) entsprechend

---

<sup>2</sup> Grünordnungsplan zum Bebauungsplan E-135 Nördlich Seehausener Straße Leipzig

Wiederitzsch,

II. Bauabschnitt, Nickel Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Dresden

Pflanzliste 2 festgesetzt. Zur Sicherung einer vorhandenen Wasserleitung wird hier zwischen der Georg-Herwegh-Straße und der verlängerten Fritz-Reuter-Straße zugunsten der Kommunalen Wasserwerke ein Leitungsrecht eingetragen.

Der bereits in der rechtskräftigen Planfassung vorgesehene öffentliche Kinderspielplatz wird mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> östlich der Georg-Herwegh-Straße festgesetzt. Die Fläche grenzt mit ihrer Schmalseite an die Straße und ist damit auch von den Bewohnern der Wohngebieten des ersten Bauabschnittes gut zu erreichen. Sie soll für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren gestaltet werden.

Der Spielplatz soll nach den Vorgaben des Grünordnungsplans je 100 m<sup>2</sup> Fläche mit mind. 1 Laubbaum (StU mind. 16-18 cm, 3xv, mit Ballen) und 5 Sträuchern (60-100 cm, 2xv, im Container) entsprechend Pflanzliste 2 (siehe Anhang) bepflanzt werden.

## **6.2 Private Grünflächen**

Die festgesetzten privaten Grünflächen P1 und P2 in Verlängerung der Spielplatzfläche und im Osten des WA-Gebietes werden den jeweils angrenzenden Baugrundstücken als Gartenflächen zugeordnet.

Diese Gartenflächen sind zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen im Süden (P1) bzw. zur gestalterischen Einbindung in die Freiflächen im Osten (P2) mit baumüberschirmten freiwachsenden Hecken zu bepflanzen.

Nach dem GOP ist für die Fläche P1 eine siebenreihige Gehölzpflanzung mit mind. 2 Laubbäumen (StU 14-16 cm, 3xv mit Ballen) und 18 Sträuchern (60-100 cm, 2xv im Container) je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzulegen und für die Fläche P2 eine fünfzeilige Anpflanzung mit mind. 2 Laubbäumen (StU 14-16 cm, 3xv, mit Ballen) und 22 Sträuchern (60-100 cm, 2xv im Container) vorzunehmen. Die Pflanzungen sollen mit standortgerechten Gehölzen entsprechend Pflanzliste 2 vorgenommen werden. Die Auswahl entspricht den üblicherweise in privaten Hausgärten verwendeten Arten.

## **7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind an verschiedenen Stellen straßenseitig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll je Baugrundstück mind. ein Laubbaum (StU mind. 16-18 cm, 3xv, mit Ballen) entsprechend Pflanzliste 3 gepflanzt werden. Die Pflanzflächen sind so angeordnet, dass die zu pflanzenden Bäume überall dort, wo Baumpflanzungen auf den knapp bemessenen öffentlichen Straßenflächen nicht möglich sind, in die Straßenräume wirken und so das Siedlungsbild bereichern.

Eine ähnlich lautende Festsetzung ist für die Gewerbegebiete getroffen. Hier sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mind. 2 Laubbäume entsprechend Pflanzliste 3 (StU mind. 16-18 cm, 3xv, mit Ballen) und zusätzlich 10 Sträucher entsprechend Pflanzliste 2 (60-100

cm, 2xv, im Container) zu pflanzen. Diese Festsetzung sichert die Anlage gärtnerisch gestalteter Einfriedungen der Gewerbegrundstücke, und damit einen homogenen Straßenraumeindruck.

## **7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Osten des Änderungsbereiches wird eine Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die nach den Empfehlungen des GOP als Laubmischwald vorwiegend mit Eichen, Linden, Hainbuchen, Eschen und Wildobstarten angelegt werden soll. Zu pflanzen ist 2jährige (Eichen) bzw. 2-4jährige (alle übrigen) Forstpflanzware vom Sämling mit einer Höhe von 40-120 cm Höhe/ ca. 1 Stk. je m<sup>2</sup> entsprechend Pflanzliste 1. An den Rändern sind Waldrandgesellschaften mit Waldmantel und Waldsaum (1 Strauch/2 m<sup>2</sup>, 60-100 cm, 2xv, o.B.) auszubilden, zu verwenden sind hier die ebenfalls in Pflanzliste 1 genannten Arten.

Mit der Entwicklungsfläche werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan an verschiedenen Stellen kleinteilig festgesetzten Anpflanzungsfestsetzungen und -maßnahmen im Osten des Planbereichs zusammengefasst.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehr**

#### **Straßenverkehr**

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt von der Georg-Herwegh-Straße und von der verlängerten Fritz-Reuter-Straße bzw. von zwei dazwischen angeordneten Verbindungsstraßen, die parallel zur Straßenbahntrasse bzw. zur Karl-Marx-Straße verlaufen.

In Verlängerung der südlichen Querstraße wird zwischen der Fritz-Reuter-Straße und dem S-Bahnhof Wiederitzsch ein Parkplatz mit ca. 20 Parkflächen angelegt. Der S-Bahn- bzw. Messebahnhof ist sowohl mit dem PKW wie auch fußläufig über diesen Parkplatz erreichbar, so dass Fahrgäste an diese Stelle auch günstig gebracht bzw. abgeholt werden können.

Die südliche Erschließungsstraße und die verlängerte Fritz-Reuter-Straße sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der geplante Ausbau sieht für die Erschließungsstraße parallel der Straßenbahngleise einen Fahrbahnquerschnitt von 6,0 m zwischen den Borden, einen einseitigen Gehweg von 1,5 m auf der Nordseite vor den Gewerbegrundstücken und einen 2,0 m breiten Parkstreifen mit Längsparkplätzen auf der Südseite vor.

Die verlängerte Fritz-Reuter-Straße soll bei gleicher Fahrbahn- und Gehwegbreite in ihrem südlichen Abschnitt einen 5 m breiten Parkstreifen für Senkrechtparkplätze (ca. 12 Parkplätze) erhalten.

Die Parkstreifen der Erschließungsstraßen sollen mit Straßenbäumen entsprechend Pflanzliste 3 bepflanzt werden.

Die nördliche Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche mit 6,0 m Ausbaubreite vorgesehen.

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt über Privatwege, die durch Grundbuch- bzw. Baulasteintragungen gesichert werden.

Die Georg-Herwegh-Straße soll innerhalb des Änderungsbereiches zusätzlich zu dem bereits getätigten Ausbau auf der Ostseite einen 1,50 m breiten Fußweg erhalten.

### **Ruhender Verkehr**

Die nach der Richtzahlentabelle der Sächs. Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind im Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Wohn- und Gewerbegrundstücken nachzuweisen.

Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl ausgewiesen. In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt ca. 62 Parkplätze möglich. Innerhalb der festgesetzten Parkplatzzfläche vor dem S-Bahnhof sind ca. 20 Parkstände vorgesehen, weitere ca. 42 Parkplätze entstehen als Senkrechtparkplätze vor dem östlichen Gewerbegebiet an der Fritz-Reuter-Straße (ca. 12 P) und als Längsparkplätze entlang der südlichen Erschließungsstraße (ca. 30 P).

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können im Rahmen des Ausbaus als Mischverkehrsfläche weitere ca. 10-15 Parkplätze angeordnet werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestellen 'Schwarzer Weg' und 'Messebahnhof' sowie der S-Bahn-Haltestelle Wiederitzsch bzw. des Messebahnhofes und ist damit durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen.

Eine ursprünglich geplante Buswendeschleife im Plangebiet ist bei der Planänderung nicht mehr zu berücksichtigen, da es von Seiten der Leipziger Verkehrsbetriebe keine Planung für die Führung einer Buslinie durch das Plangebiet gibt.

### **Bahnanlagen**

Im Osten des Plangebietes hat die Deutsche Bahn AG zwei kleinere Flächen (Flurstück 35/180 und eine noch nicht ausgegliederte Teilfläche südlich davon) erworben, die nach dem Planfeststellungsverfahren für den Streckenausbau der ICE-Strecke als Bahnanlagen planfestgestellt sind. Die betroffenen Flächen sind nachrichtlich als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

Alle zur Ver- und Entsorgung notwendigen Medien werden nach den Richtlinien der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in den Verkehrsflächen bzw. in über Leitungsrechte zu sichernden Erschließungsflächen angeordnet.

Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist nicht auszuschließen, dass es zu einem Ansteigen der Grundwasserstände kommen kann.

Die bestehenden wasserwirtschaftlichen Anlage besitzen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

### **Schmutz- und Regenwasser**

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt in Fortführung des mit dem ersten Bauabschnitt bereits begonnenen Mischwasserkanalnetzes, das in die Kanalisation der Ortschaft Wiederitzsch einbindet.

Die Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers zur Bewässerung der Gartenflächen und als Brauchwasser wird zur Minimierung der abzuleitenden Regenwassermenge empfohlen.

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird analog des ersten Bauabschnitts sichergestellt. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten zur Ergänzung des Netzes sind bereits vorgesehen.

### **Elektrizitäts- und Gasversorgung, sonstige Medien**

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekom und Breitbandkabel wird im Zuge der Erschließung in Fortführung des ersten Bauabschnittes gesichert.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Hausmülls von den Privatgrundstücken ist von den geplanten Straßen möglich. Aus dem Bereich der rückwärtigen Wohnhäuser mit privaten Erschließungswegen werden die Müllbehälter nur an den Abfuhrtagen auf öffentlichen Flächen abgestellt. Die genaue Lage und Markierung wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Notwendigkeit der Aufstellung von Wertstoffsammelcontainern muss im Zusammenhang mit der Entsorgungskonzeption für diesen Teil von Wiederitzsch bzw. den bereits vorhandenen Standorten in der näheren Umgebung geprüft werden. Aus Gründen des Lärmschutzes käme hierfür z.B. eine Fläche innerhalb des Grünstreifens an der südlichen Erschließungsstraße in Frage.

## 9. Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich wurde in Ergänzung des bereits für die Erfassung ausgearbeiteten Schallgutachtens ein aktualisiertes schalltechnisches Gutachten durch das Büro Goritzka Akustik<sup>3</sup> erstellt. Im Gutachten wurden die Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie die Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planänderungsbereichs untersucht.

Obwohl der Änderungsbereich direkt an die ICE-Neubaustrecke der Deutschen Bahn AG und an die Straßenbahntrasse angrenzt, ist für den Änderungsbereich die Belastung aus dem Schienenverkehr - unter Berücksichtigung der für den Ausbau der Strecke planfestgestellten Schallschutzmaßnahmen - den Straßenverkehrslärmimmissionen von der B 2 (Maximilian-Allee) und K 201 (Messe-Allee) deutlich untergeordnet.

Die bisher in Wiederitzsch vorhandene Schallbelastung durch den Flugverkehr ist durch die Verlagerung des Start- und Landekorridors der neuen Start- und Landebahn des Flughafens Leipzig/ Halle nach Norden weitestgehend entfallen. Trotzdem kann es bei der Benutzung der alten südlichen Start- und Landebahn zeitweise zu Überflügen in Höhe von 400 m in einem 24 h-Flugbetrieb kommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich geltenden Fluglärmschutzbereiche.

Die energetische Addition aller Lärmquellen zeigt für die östlichen Randbereiche des östlichen WA tagsüber eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um bis zu 1,2 dB(A) in den Erdgeschossbereichen und bis zu 4,5 dB(A) auf dem Niveau des 1. Obergeschosses; letzteres entspricht einer Überschreitung der Richtwerte der 16. BImSchV um 0,5 dB(A).

In den Nachtstunden werden in den WA-Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 im EG um bis zu 5,5 dB(A) und im 1. OG um bis zu 8,6 dB(A) und die Richtwerte der 16. BImSchV um bis zu 1,5/4,6 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen ergeben sich in den Bauflächen östlich der Fritz-Reuter-Straße.

Dem Gutachten zufolge sind über die im Bereich der Bahn planfestgestellten und im Bau befindlichen Schallschutzwände hinausgehende aktive Schallschutzmaßnahmen nicht sinnvoll. Die innerhalb der östlichen Waldfläche zulässige Geländeaufschüttung bis zu einer Höhe von bis zu 4 m hat in diesem Sinne rein rechnerisch keine schallmindernde Wirkung.

Die Nutzung der Außenwohnbereiche ist angesichts der auf EG-Niveau nur geringfügigen Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 tagsüber auch am betroffenen Ostrand des Wohngebietes - wie im benachbarten Baubestand - möglich, zumal Freisitze wahrscheinlich eher auf der lärmabgewandten Süd- und Westseite der Gebäude angeordnet werden.

Dagegen müssen Daueraufenthaltsräume im Obergeschoss bzw. den Nachtstunden auch im Erdgeschoss vor unzulässigen Lärmbelastungen geschützt werden. Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die

---

<sup>3</sup> vgl. Kap. 5.2

Baufelder westlich und östlich der Fritz-Reuter-Straße werden die ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4105 für verschiedene Gebäudeseiten und die damit erforderliche Schalldämmmaße für die Fassadenmaterialien und -konstruktion bestimmt.

In den am stärksten belasteten Bauflächen östlich der Fritz-Reuter-Straße (LS 1) sind die Ostfassaden dem Lärmpegelbereich 3 zugeordnet und müssen nach DIN 4109 entsprechende Schalldämmwerte für die Außenhaut dieser Gebäudeseite nachweisen. Um den Aufwand für die Schalldämmung zu begrenzen, sollten die Grundrisse der Häuser hier so angelegt werden, dass u.U. auf Fenster im Ober- bzw. Dachgeschoss verzichtet werden kann.

Die übrigen Fassaden in dieser Baufläche sowie die Bauflächen westlich der Straße sind dem Lärmpegelbereich 2 zugeordnet.

Für Schlafräume ist darüber hinaus generell festgesetzt, dass die Fenster mit öffnungsunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden müssen.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Lärmbelastungen aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet werden die dort zulässigen Emissionen über die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln begrenzt (vgl. Kap. 5.2). Die festgesetzten Werte entsprechen in den Teilen der Gewerbeflächen, die von der Wohnbebauung weiter entfernt liegen, tagsüber nahezu den Richtwerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete und ermöglichen damit - den Planungszielen entsprechend - die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die rückwärtigen, den Wohnflächen näher zugewandten Grundstücksteile sind hinsichtlich der zulässigen Emissionen stärker eingeschränkt und eignen sich eher für ruhigere Funktionen (Lagerflächen u.a.m.).

## **10. Grünordnung und Eingriffsbewertung**

Der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild wurde im damaligen Aufstellungsverfahren abgewogen bzw. durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zu Ausgleichsmaßnahmen entsprechend kompensiert. Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung ist daher keine neuerliche Eingriffsbewertung erforderlich, sondern lediglich sicherzustellen, dass durch die geänderten Festsetzung gegenüber der rechtskräftigen Planfassung keine Verschlechterung erfolgt.

Ein Vergleich der bisherigen und der nun geplanten Festsetzungen und ihrer Auswirkungen erfolgt im Grünordnungsplan. Im Ergebnis wird mit der 1. Änderung den Belangen von Naturschutz und Landschaftsbild sowohl qualitativ wie auch quantitativ besser Rechnung getragen als in der rechtskräftigen Planfassung. Insbesondere die Schaffung eines zusammenhängenden Grünflächensystems mit direkten Übergängen sowohl in das Baugebiet als auch in den übergeordneten Grünzug anstelle des bisherigen Trittsteinsystems trägt zu deutlichen Verbesserung der Grünstrukturen und Lebensräume bei.

Die Festsetzungen über das Maß der Nutzung werden in der 1. Änderung für die jetzt als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen erheblich reduziert. Anstelle der bisherigen GRZ von 0,5 wird nunmehr auf diesen Flächen eine GRZ von 0,3 zugelassen. In den Gewerbegebieten ist die GRZ demgegenüber leicht erhöht auf 0,6. Den Festsetzungen zufolge verringert sich die Bruttobaufläche insgesamt um ca. 2.300 m<sup>2</sup>, die überbaubare Grundstücksfläche reduziert sich um ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsflächen verringern sich ebenfalls um ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Damit sinkt der mögliche Versiegelungsgrad innerhalb des Änderungsbereichs deutlich ab.

Demgegenüber erhöhen sich die Flächen mit Festlegungen der Grünordnung deutlich um ca. 7.400 m<sup>2</sup>, womit sowohl quantitativ wie auch qualitativ eine wesentlich bessere Kompensation des Eingriffs erreicht wird.

## 11. Kinderfreundlichkeit

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird mit der vorliegenden Änderung eine Eigenheimbebauung festgeschrieben, in deren Folge Einfamilienhäuser mit z.T. großzügigen Gartenflächen entstehen werden. Für Kleinkinder sind damit auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielflächen vorhanden.

Im Südwesten des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Er soll für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren angelegt werden. Darüber hinaus bestehen in den verkehrsberuhigten Verkehrsflächen und in den privaten Zufahrtswegen zu den rückwärtigen Grundstücken weitere Spielmöglichkeiten für ältere Kinder.

Die im Osten des Plangebietes anzulegenden Waldflächen eröffnen perspektivisch weitere Möglichkeiten des Spielens und Naturerlebens. Zur Abschirmung der angrenzenden Bahngleise ist auf den bahneigenen Flächen eine Schutzwand geplant.

Für Jugendliche sind in der Ortschaft Wiederitzsch verschiedene Einrichtungen vorhanden, die sich über das vorhandene, größtenteils verkehrsberuhigt ausgebaute Straßennetz und mit ÖPNV (Straßenbahn, Bus) gut erreichen lassen.

## 12. Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle 35/184 befindet sich im Eigentum der TLG-Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft mbH.

Das nur teilweise im Geltungsbereich befindliche Flurstück 35/185 wurde von dem Zweckverband 'Planung und Erschließung Neue Messe Leipzig' zur Führung einer Gas-Versorgungsleitung erworben. Die Flächen des inzwischen nicht mehr bestehenden Zweckverbandes sind an die Stadt Leipzig übergegangen; sie werden noch bis zum 30.06.2001 von der LESG - Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH verwaltet.

Das Flurstück 35/180 und eine noch nicht vermessene Teilfläche von 35/184 wurde von der Deutschen Bahn AG im Zusammenhang mit dem Ausbau der ICE-Strecke erworben.

Das im Plangeltungsbereich befindliche Teilstück von 35/182 ist ein Teil der Straßenfläche der verlängerten Georg-Herwegh-Straße und wurde im Rahmen der Erschließung des ersten Bauabschnitts von der TLG an die Stadt Leipzig übertragen.

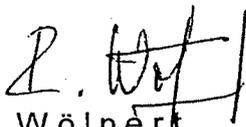
### 13. Kosten

Die TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft hat für die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit der Gemeinde Wiederitzsch bereits während der Planaufstellung im Jahr 1995 einen Erschließungsvertrag geschlossen, der an die Stadt Leipzig übergegangen ist. Die TLG trägt dem Vertrag zufolge alle Kosten für die Erschließung, d.h. die Herstellung der öffentlich gewidmeten Straßen und Wege einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, die Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie der im Planbereich festgesetzten Ausgleichsflächen. Sie wird diese Flächen anschließend an die Stadt Leipzig übertragen.

Für die Stadt Leipzig entstehen mit dieser Planänderung keine Kosten.

Die infolge der Änderung neu zu regelnden bzw. zu ergänzenden Einzelheiten des Erschließungsvertrages werden parallel zum Planverfahren, spätestens bis zum Satzungsbeschluss bzw. vor Erteilung von Genehmigungen auf Grundlage des § 33 (1) BauGB geklärt.

Leipzig, den 27.3.2002



Wölpert  
Stellvertreter der Leiter des  
Stadtplanungsamtes

## Anhang

### Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1: Waldflächen

Bäume (2-4 j. v. Sämling, 40-120 cm Höhe, Eiche: 2 j. v. Sämling, 40-60 cm Höhe)

Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Weiß-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

#### Sträucher und Wildobst am Waldrand

Großsträucher und Wildobst  
(60-100 cm, 2 x v, ohne Ballen)

mittlere und kleine Sträucher  
(60-100 cm, 2 x v, ohne Ballen)

Cornus mas	Kornelkirsche	Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Euonimus europ.	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	zweigiffl. Weißdorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Frangula alnus	Faulbaum	Rubus idaeus	Himbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Malus silvestris	Holzapfel		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Pyrus pyraaster	Holzbirne		

#### Pflanzliste 2: Bäume und Sträucher in öffentlichen und privaten Grünflächen

Bäume 1. Ordnung

Bäume 2. Ordnung

(StU 16-18 cm, 3 x v, mit Ballen)

(StU 16-18 cm, 3 x v, mit Ballen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplat.	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Aesculus hippocast.	Roßkastanie	Sorbus aria	Mehlbeere
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus silvatica	Rot-Buche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Tilia cordata	Winter-Linde		

Sträucher (60-100 cm, 2 x v, im Container)

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monog.	Weißdorn	Euonimus europ.	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Prunus padus	Trauben-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose	Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose	Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		

### **Pflanzliste 3: Einzelbaumpflanzungen an Straßen und Verkehrsflächen**

Solitärbäume (StU 16-18 cm, 3 x v, mit Ballen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

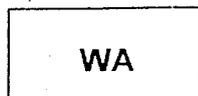


# Planzeichenerklärung

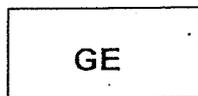
entsprechend Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1990

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]



Allgemeines Wohngebiet  
[§ 1 (3) i.V.m. § 1 (2) Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO]



Gewerbegebiet  
[§ 1 (3) i.V.m. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) u. (5) BauNVO]

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage [§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB]

0,3

Grundflächenzahl, z.B. 0,3  
[§ 19 (1) BauNVO]

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2,  
[§ 20 (1) BauNVO]

TH max

Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) in m über Bezugshöhe, maximal [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

OK EG max

Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden in m über Bezugshöhe, maximal [§ 9 (2) BauGB]

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO]

o

Offene Bauweise  
[§ 22 (1) BauNVO]

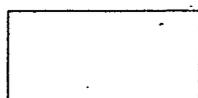


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
[§ 22 (2) BauNVO]



Baugrenze  
[§ 23 BauNVO]

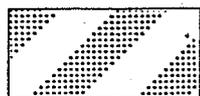
### 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]



Straßenverkehrsfläche  
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

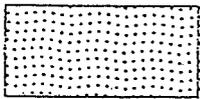


Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

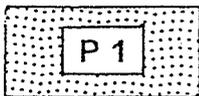


Grünflächen, öffentlich  
[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Zweckbestimmung:

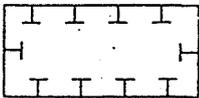


Spielplatz



Grünflächen, privat, z.B. Nr. 1  
[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB]



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]



Erhaltung von Bäumen  
[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

### 7. Sonstige Planzeichen

LS1

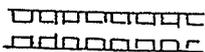
Kennzeichnung von Flächen, für die passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. z.B. Nr. 1 [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

L1

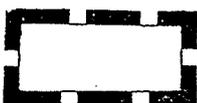
Kennzeichnung von Flächen mit unterschiedlichen Emissionseinschränkungen [§9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO]



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Emissionseinschränkungen [§9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO]



Mit Leitungsrechten zugunsten der Kommunalen Wasserwerke  
Leipzig zu belastende Flächen  
[§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB]

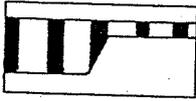


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
[§ 9 (7) BauGB]



Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung von Grünflächen

## Nachrichtliche Darstellungen [§ 9 (6) BauGB]

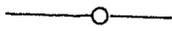


Bahnanlagen

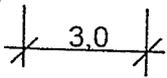
## Darstellungen ohne Normcharakter

$\frac{35}{184}$

Flurstücksnummer



vorhandene Flurstücksgrenzen



Bemaßung



Grundwassermessstelle

## Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Bauweise
Kennzeichnung von Flächen für passive Schall- schutzmaßnahmen	max. zulässige Traufhöhe/ max. zulässige Oberkante Erdge- schoss-Rohfußboden in m über Bezugshöhe

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

### Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete werden eingeschränkt wie folgt:

Die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig [§ 1 (5) BauNVO]

## 2. Zulässige Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Bezugshöhe ist die Oberkante der fertiggestellten, zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

[§ 16 (4) BauNVO]

## 3. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. [§ 12 (6) BauNVO]

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

[§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche gilt:

Es ist eine forstliche Laubgehölzpflanzung aus Forstpflanzware (40-120 cm Höhe, 1 St./m<sup>2</sup>) anzulegen. In den Randbereichen sind mind. 3 m breite Waldmantel und -saumpflanzungen mit 1 Strauch/2 m<sup>2</sup> (60-100 cm) auszubilden. Zu verwenden sind die in Pflanzliste 1 genannten Arten.

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

## 7. Grünflächen

### 7.1 Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine dreireihige, höhengestufte und flachwurzelnende Strauchpflanzung anzulegen. Zu pflanzen sind je 100 m<sup>2</sup> mind. 50 Sträucher (mind. 60-100 cm Höhe) entsprechend Pflanzliste 2.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

### 7.2 Öffentliche Grünfläche 'Spielplatz'

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' sind je 100 m<sup>2</sup> mind. 1 Laubbaum (StU mind. 16-18 cm) und 5 Sträucher (mind. 60-100 cm Höhe) entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

### 7.3 Private Grünflächen

Auf der mit P 1 bezeichneten privaten Grünfläche ist eine siebenreihige, dichte Gehölzpflanzung mit gestuftem Aufbau anzulegen. Zu pflanzen sind je 100 m<sup>2</sup> mind. 2 Laubbäume (StU mind. 14-16 cm) und 18 Sträucher (mind. 60-100 cm Höhe) entsprechend Pflanzliste 2.

Auf der mit P 2 bezeichneten privaten Grünfläche ist eine fünfzeilige, gestufte Gehölzpflanzung anzulegen. Zu pflanzen sind je 100 m<sup>2</sup> mind. 2 Laubbäume (StU mind. 14-16 cm) und 22 Sträucher (mind. 60-100 cm

## 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum (StU mind. 16-18 cm) entsprechend Pflanzliste 3 zu pflanzen.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gewerbegebiete sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mind. ein Laubbaum (StU mind. 16-18 cm) entsprechend Pflanzliste 3 und 10 Sträucher (mind. 60-100 cm Höhe) entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Wohngebäude innerhalb der mit **LS1** und **LS2** bezeichneten Flächen so auszubilden, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen für die dargestellten Lärmpegelbereiche entspricht:

Bereich	Fassadenteile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
LS1	Ostfassade	Lärmpegelbereich 3	61-65 dB(A)
	Nord-, Süd- und Westfassade	Lärmpegelbereich 2	56-60 dB(A)
LS2	alle Fassaden	Lärmpegelbereich 2	56-60 dB(A)

Schlafräume sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten. Die in Betrieb befindlichen Be- und Entlüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche resultierend bewertete Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w, res.}$ ) der Außenbauteile nicht verringern. Beim Einbau von Rolläden ist die berechnete erforderliche Schalldämmung der Fenster beizubehalten. [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

### 9.2 Emissionsbeschränkungen für die Gewerbegebiete

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen **L1** und **L2** dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $LW''$  in dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) nicht überschritten werden:

flächenbezogener Schalleistungspegel  $Lw''$  in dB(A)/m<sup>2</sup>  
tags (6 - 22 Uhr)      nachts (22 - 6 Uhr)

<b>L1</b>	58	40
<b>L2</b>	63	42

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO]

# Hinweise

## 1. Bodendenkmalpflege

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

## 2. Grundwassermessstelle

Die im Geltungsbereich befindliche Grundwassermessstelle (GMW) ist zu erhalten. Bei eventuellen Baumaßnahmen in Standortnähe ist die GMW in Absprache mit der LMBV zu sichern.