GEMEINDE RADEFELD

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „FLIEGERSIEDLUNG“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 22. Dezember 1998
Satzungsbeschluß

E - 210

E. 340

INHALT

Teil A Bebauungsplan 1
Einleitung 1
Gesetzliche Grundlagen 2
1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2. Bestandsanalyse 4
2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches 4
2.2 Angrenzende Bereiche 4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse 5
4. Übergeordnete Planungen 6
5. Erfordernis der Planaufstellung 6
6. Ziele der Planung 7
7. Festsetzungen 8
7.1 Art der baulichen Nutzung 8
7.2 Maß der baulichen Nutzung 9
7.3 Garagen 10
7.4 Nebenanlagen 10
7.5 Dachbegrünung 11
7.6 Mauer- und Fassadenbegrünung 11
7.7 Aufschüttungen 12
7.8 Dachformen 12
7.9 Einfriedungen 12
7.10 Werbeanlagen 13
7.11 Nicht überbaubare Flächen 13
8. Planverwirklichung 14
8.1 Erschließungs- und Grunderwerbskosten 14
8.2 Auswirkungen der Planung 14
Teil B Grünordnungsplan 16
Einleitung 16
1. Bestandsaufnahme 16
2. Konflikte 22
3. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung 24
4. Festsetzungen der Grünordnung 25
5. Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft 26

Teil A Bebauungsplan

Einleitung

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Radefeld hat mit Aufstellungsbeschluß vom 27.04.1998 das Verfahren für diesen Vorzeitigen Bebauungsplan *Fliegersiedlung* eröffnet.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung dieses Vorzeitigen Bebauungsplanes (B-Plan) erforderlich, um eine bauliche Nachnutzung des Geländes der „Fliegersiedlung" sowie den Anschluß der Haupterschließungsstraße des Güterverkehrszentrums (GVZ) -Poststraße- an die zukünftig ausgebaute Staatsstraße S1 -Leipziger Straße- planungsrechtlich zu sichern.

Die Aufstellung dieses B-Planes markiert einerseits den Endpunkt eines langjährigen Umsiedlungsprozesses der Bürger der „Fliegersiedlung", andererseits leitet er die Nachnutzung dieses Areals ein, das aufgrund seiner Lage zu den Verkehrstrassen von Autobahn A14, ICE-Neubaustrecke und Staatsstraße S1 und wegen seiner unmittelbaren Nähe zu den Gewerbeflächen des GVZ kein städtebaulich vertretbarer Wohnstandort mehr sein konnte.

Die mit den Bürgern der Wohnsiedlung getroffenen Vereinbarungen sowie die zum heutigen Zeitpunkt (April '98) nahezu geräumten Gebäude haben eine Ausgangssituation für dieses B-Planverfahren geschaffen, die eine uneingeschränkte und die Bewohner und die Gebäude nicht mehr berücksichtigende Planung ermöglicht. Die Räumung der letzten Gebäude und der dann beginnende Abbruch werden zum Ende des II. Quartals '98 terminiert.

Die im unmittelbaren Umfeld dieses B-Planes eingeleiteten Baumaßnahmen des „Verkehrsprojektes Deutsche Einheit –Schiene- Nr. 8, Nürnberg-Erfurt-Leipzig/Halle-Berlin und sechsstreifiger Ausbau der Bundesautobahn A14" (im folgenden „Verkehrsprojekt Nr. 8" genannt) umfaßen

- Verbreiterung der A14 auf sechs Fahrspuren
- Bau der Neubaustrecke der Deutschen Bahn AG im Abschnitt Erfurt-Leipzig/Halle
- Ausbau der Anschlußstelle „Radefeld, Güterverkehrszentrum"
- Anschluß des GVZ an die Staatsstraße S1-Neu
- Brückenbauwerk S1-Neu / BAB A 14

Der Planfeststellungsbeschluß für diese Vorhaben wurde durch das Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Halle am 14.05.1996 erlassen. Der B-Plan berücksichtigt den Umgriff des Planfeststellungbereiches.

Teilbereiche des B-Planes erstrecken sich in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „GVZ Leipzig-Radefeld, Quartier A" und „Postfrachtzentrum" - die für diese Bereiche getroffenen Festsetzungen werden durch diesen B-Plan außer Kraft gesetzt.

Die Planungen für den Straßenanschluß der Poststraße an die westliche Fahrbahn der Staatsstraße S1 (Neu) werden parallel zu diesem B-Plan und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt.

Die Gemeinde Radefeld beauftragt die Firma Weidleplan Consulting

Sachsen, Büro Leipzig mit der Ausarbeitung dieses B-Planes; gemäß § 4b BauGB überträgt die Gemeinde Radefeld die Durchführung der Bürger- und Trägerbeteiligung (§§ 3 und 4 BauGB) an das o.g. Büro.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 [BGBl. I S. 2902]

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Raumordnungsgesetz -ROG-
verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Sächsische Bauordnung -SächsBO- 1994
in der Neufassung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401ff) aufgrund Art.13 Abs. 1 SächsAufbauG vom 04. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.2.1997 (GVBl. S. 105)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 -BauROG- vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz -SächsNatSchG-)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 105), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (GBl. S. 105)

Sächsisches Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (SächsBauGBAG)
vom 19. August 1998 (SächsGVBl. Nr. 17, S. 458)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des B-Planes liegt auf den Fluren der Gemeinde Radefeld, im Landkreis Delitzsch.

Südlich der Autobahn A14 gelegen, befindet es sich am östlichen Rand des neu entstandenen Gewerbegebietes Radefeld, Güterverkehrszentrum.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt den Bereich der „Siedlung Radefeld, Fliegersiedlung" sowie einen Abschnitt der zukünftig nicht mehr benötigten Staatsstraße S1 (Alt).

Der Geltungsbereich wird definiert durch

- die Grenzen des Planfeststellungsverfahrens „Verkehrsprojekt Nr. 8",
- die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Lindenthal sowie
- durch die Grenze des anliegenden Bebauungsplanes „GVZ ..., Quartier A"

Die Planfeststellungsgrenzen des „Verkehrsprojektes Nr. 8" verlaufen entlang

- des westlichen Böschungsfußes der Staatsstraße S1 (Neu),
- des westlichen Böschungsfußes der Staatsstraße S1 (Alt),
- des südlichen Böschungsfußes der Poststraße (Umbau)

und definieren die nördliche Geltungsbereichsgrenze des B-Planes.

Die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Lindenthal definiert die östliche Geltungsbereichsgrenze.

Der Bebauungsplan „GVZ ..., Quartier A" definiert die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze.

Teilbereiche der angrenzenden Bebauungspläne werden durch diesen B-Plan im Abschnitt der Staatsstraße S1 (Alt) und im Bereich der angelegten Grünflächen der Regenrückhalteanlagen des GVZ überplant.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Tanne-Wald-Mark:

12/92, 12/90, 12/89, 7/2, 3/6, 3/21, 3/15, 126/3, 91/4, 72/3, 3/1, 3/7, 83/3, 85/3, 3/18, 3/16, 3/4.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,7 ha.

2. Bestandsanalyse

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

Zur Zeit befinden sich auf den Grundstücken der „Fliegersiedlung" noch die Wohn- und Nebengebäude, die zu ca. 80% leerstehen. Nach Auszug der letzten Bewohner - terminiert auf Juli '98 - wird sofort mit den Abbrucharbeiten begonnen, sodaß zum Zeitpunkt des Verfahrensabschlußes dieses B-Planes von einem geräumten und für bauliche Nutzungen vorbereiteten Bauland ausgegangen werden kann. Die Genehmigung für den Abriss liegt vor. Daher wird keine detaillierte Aufnahme des Bestandes dargelegt.

Ein ca. 67 m langer Teilabschnitt der Staatsstraße S1 (Alt) wird als Folge der Neubaumaßnahme der Staatsstraße S1 (Neu) und der Planungen für die „Fliegersiedlung" seiner Verkehrsfunktion entzogen und zurückgebaut.

Fernleitungen der Ver- und Entsorgung sind nicht bekannt.

Der Hauptsammler des „Regenrückhaltebeckens Quartier A" quert die Planstraßen A und C bzw. verläuft innerhalb unbebaubarer Verkehrsgrünflächen in Richtung Ableiter Hayna.

Lokale Leitungen und Anschlüße der „Fliegersiedlung" sind von den jeweiligen Betreibern / Trägern zurückzubauen.

2.2 Angrenzende Bereiche

Im Westen und Süden an das Plangebiet angrenzend, liegen die hergestellten Flächen des GVZ, Quartier A: die Grünflächen und Becken der Regenrückhalteanlagen.

Im Osten schließt der „Tannewald" an, ein der Gemeinde Lindenthal zugehöriges Waldstück.

Die nördlich an den B-Plan anschließenden Bereiche sind zur Zeit die Staatsstraße S1 (Alt) mit Anschlußstelle an die BAB A14 sowie die östlich der Staatsstraße S1 (Alt) liegende Baustelle für die Überführung der Staatsstraße S1 (Neu) über die Zufahrtstraße GVZ, DB-Neubaustrecke und A14. Dieser Bereich wird in den nächsten Jahren Baustelle der o.g. Verkehrsbauwerke sein und anschließend die neue Verkehrsinfrastruktur für das GVZ und den überörtlichen Verkehr aufnehmen.

Das weitere Umfeld ist ausschließlich durch die Gewerbeflächen des GVZ und die überörtlichen Verkehrstrassen BAB A 14, ICE-Strecke und Staatsstraße S1 geprägt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches

Der B-Plan umfaßt Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne

- Güterverkehrszentrum Leipzig-Radefeld, Quartier A
- Postfrachtzentrum

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die in o.g. Plänen getroffenen außer Kraft setzen. Diese sind aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen obsolet geworden, so z.B. Lärmschutz-wand entlang der Poststraße und der Staatsstraße S1 (Alt) entfällt aufgrund der vorgenommenen Umsiedlung „Fliegersiedlung".

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand: 2. Auslegung) stellt das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche" dar.

Ausserhalb des Geltungsbereiches

Anliegende Bereiche sind entweder durch Bebauungsplan oder durch Planfeststellungsbeschluß planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan „GVZ ..., Quartier A" setzt im wesentlichen fest:

- Flächen für Regenrückhaltebecken
- Gewerbegebiet
- Begrünter Erdwall
- Öffentliche Grünfläche
- Rad- / Gehweg
- Lärmschutzwand entlang der Poststraße

Mit Ausnahme der Lärmschutzwand sind die Festsetzungen gemäß des Bebauungsplanes realisiert und fertiggestellt.

Der Bebauungsplan „Postfrachtzentrum" setzt im wesentlichen fest:

- Straßenverkehrsfläche, Verkehrsgrün
- Gewerbegebiet
- Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße S1 (Alt)

Mit Ausnahme der Lärmschutzwand sind die Festsetzungen gemäß des Bebauungsplanes realisiert und fertiggestellt.

Die planfestgestellten Maßnahmen - Planfeststellungsbeschluß des Eisenbahnbundesamtes vom 14.05.1996 - umfassen im wesentlichen

- Sechsstreifiger Ausbau der Bundesautobahn A14
- Neubaustrecke der DBAG im Abschnitt Erfurt – Leipzig/Halle
- Neubau der südlichen BAB-Anschlußstelle „Radefeld, GVZ"
- Neubau einer Überführung der S1 über Zufahrtstraße GVZ, DBAG-Neubaustrecke und A14
- Neubau einer Zufahrtstraße GVZ mit Anschluß an die östliche Seite der Staatsstraße S1 (Neu)
- Erhalt eines Abschnittes der Staatsstraße S1 (Alt) im Abschnitt Zufahrtstraße GVZ - „Fliegersiedlung" zur Straßenanbindung der „Fliegersiedlung"

Der Bebauungsplan greift mit seinen Festsetzungen <u>nicht unmittelbar</u>

in die o.g. Planungen ein, da er außerhalb des planfestgestellten Bereiches liegt.

Dennoch wirken sich die verkehrsplanerischen und -technischen Absichten eines Straßenanschlußes an die westliche Seite der Staatsstraße S1 (Neu) sowie die Aufgabe der „Fliegersiedlung" auf die geplanten Vorhaben aus. Siehe hierzu Kapitel Teil A, 8.2.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand: 2. Auslegung) stellt für die umgebenden Bereiche „Gewerbliche Bauflächen", „Straßenverkehrsfläche" „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dar.

4. Übergeordnete Planungen

Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Regional- und der Kreisentwicklungsplanung - das Vorhaben „GVZ" sowie die damit einhergehenden Infrastrukturmaßnahmen wurden in den bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren für das GVZ Leipzig mehrfach bestätigt.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des B-Planes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist geboten, da

- die Gemeinde Radefeld eine städtebaulich geordnete Nachnutzung des Geländes der ehemaligen „Fliegersiedlung" einleiten möchte.
- die Lärmschutzmaßnahmen entlang der S1-Alt und der Poststraße nicht mehr erforderlich sind.
- eine leistungsfähige Straßenanbindung des GVZ an die überörtliche Hauptverkehrsstraße S1 (Neu) hergestellt werden soll.
- eine Wendeanlage für den GVZ-Verkehr zu schaffen ist.

Mit der Entscheidung, die „**Fliegersiedlung**" als Wohngebiet zwischen Gewerbeflächen und Hauptverkehrstrassen aufzugeben, ist auch das Ziel für eine weitere bauliche Nutzung dieses Bereiches fixiert worden. Lage und daraus resultierende Immissionen lassen zukünftig nur eine gewerbliche Nutzung dieses Areals zu; sein direkter Anschluß an die BAB 14 und an die Staatsstraße S1 (Neu) verschaffen ihm eine hohe Standortgunst.

Mit der Verlagerung der Fliegersiedlung besteht auch kein Erfordernis mehr für die **Lärmschutzwände** entlang der S1-Alt und der Poststraße, da der Schutzgegenstand - die Einwohner der Fliegersiedlung - nicht mehr vorhanden ist. Der Standort der Fliegersiedlung sowie die Maßnahmen und Kosten, die zum Schutz ihrer Bewohner hätten erbracht werden müssen, führten letztendlich zur Aufgabe des Wohnstandortes - die Verlagerung der Siedlung sowie die Einsparung der Lärmschutzmaßnahmen sind in den Projektgruppensitzungen „GVZ" beim Regierungspräsidenten des RP-Leipzig mehrfach erörtert und einvernehmlich abgestimmt worden. Durch textliche Festsetzungen

wird sichergestellt, daß ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sein werden.

Mit der im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen **Anschlußstelle an die Staatsstraße S1 (Neu)** - nur ein niveaugleicher Anschluß an die östliche Straßenseite - ist eine den zukünftigen Verkehrsbedürfnissen nur ungenügende und verkehrlich nicht optimale Anbindung des GVZ an die Staatsstraße S1 (Neu) vorgesehen.
Es käme zu kreuzenden Verkehrsströmen im Zuge der Staatsstraße S1 (Neu) durch ein- und ausbiegende Fahrzeugströme. Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch im Endausbau des GVZ zu gewährleisten, muß die Anbindung des GVZ an die Staatsstraße S1 (Neu) nicht nur von Osten, sondern auch von Westen erfolgen. (Studie „Anschluß des GVZ Leipzig an die S1, Leistungsfähigkeitsermittlung", Weidleplan Consulting GmbH im Auftrag der SachsenLB GVZ Entwicklungsgesellschaft mbH, 08.11.1994)

Da die Funktionsfähigkeit eines Güterverkehrszentrums primär von der Leistungsfähigkeit seiner Verkehrsanbindungen bestimmt ist, sind die Anschlußpunkte des GVZ mit den äußeren Hauptverkehrsstraßen so leistungsfähig wie erforderlich zu gestalten. Neben der geplanten Anbindung an die Bundesstraße B6 (Neu) im Süden des GVZ ist der Anschluß an die Staatsstraße S1 (Neu) der wichtigste Verkehrsknotenpunkt - hier wird die direkte Verbindung zur BAB 14 und in die Stadt Leipzig hergestellt.

Die **Wendeanlage** ermöglicht das Wenden für den Verkehr auf der Poststraße, da ein Mittelstreifen und ein Wendeverbot den Richtungswechsel auf dieser Straße nicht zulassen. Die Maßnahme dient der inneren Erschließung des GVZ und der verkehrlichen Erreichbarkeit aller Bereiche.

6. Ziele der Planung

Die Ziele der Planung lassen sich aus den bestehenden und rechtskräftigen Planungen für das Areal des GVZ und aus den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 BauGB) ableiten. Diese sind in den Begründungen der o.g. Bebauungspläne für das GVZ, Quartier A, Quartier C und Quartier PFZ sowie in dem noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplan GVZ, ... Quartier B hinreichend dargelegt.

Der B-Plan *Fliegersiedlung* greift diese Ziele auf. Er berücksichtigt im besonderen Maße die Belange des Verkehrs und der Wirtschaft, da er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Anbindung des GVZ an eine der zwei - bzw. drei - äußeren Hauptverkehrsstraßen schafft und damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsfähigkeit des GVZ und seines Standortimages leistet. Die Verkehrsanbindung wird daher als „Verkehrsfläche" festgesetzt.

Das auf den Flächen der ehemaligen „Fliegersiedlung" entstehende Gewerbegebiet stellt aufgrund der Nutzungsart die einzige Möglichkeit einer baulichen Nutzung im Umfeld von Hauptverkehrstrassen und Gewerbegebieten dar. Der sehr gut angebundene Standort erfordert auch aus ökonomischer Sicht eine bauliche Nutzung. Da die-

ser Nutzung keine Belange des Städtebaus, des Verkehrs oder des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen, ist eine Fläche von ca. 13.700 m² als „Gewerbegebiet" festgesetzt.

7. Festsetzungen

Der B-Plan setzt durch Planeinschrieb und textliche Festsetzungen fest:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt: **Gewerbegebiet,** §8 BauNVO

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze als selbständige Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nur zulässig, wenn sie vorrangig der gemeindlichen Versorgung dienen und keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

Innerhalb des Baugebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn die Verkaufsfläche der Einrichtung oder die Summe der Verkaufsflächen mehrerer Einrichtungen 700 m² nicht überschreitet.

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 die unter § 8 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen – so u.a. Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, soziale etc. Zwecke, Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher auch nicht ausnahmsweise zulässig.

<u>Begründung:</u>

Das Baugebiet wird einer gewerblichen Nutzung vorbehalten, die alle Nutzungs- und Betriebsarten gemäß § 8 BauNVO zuläßt.

Ausgeschlossen sind Lagerplätze als selbständige Anlagen - Beeinträchtigung des Siedlungsbildes in diesem öffentlich einsehbaren Bereich.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig - Vermeidung einseitiger Ausrichtung auf diesen Nutzungstyp und Berücksichtigung der Verkehrsemissionen durch die Staatsstraße S1 (Neu).

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur beschränkt zulässig, da an diesem Standort keine Einrichtungen entstehen sollen, die aufgrund ihrer Größe über den gemeindlichen Bedarf hinausgehen und damit für das Oberzentrum Leipzig und für die Region raumbedeutsame Auswirkungen entfalten, so u.a. Verkehrsströme, Nutzungskonkurrenz zu oberzentralen Einrichtungen etc.

Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe, die nur bis zu einer Verkaufsfläche zulässig sind, die i.d.R. den gemeindlichen Bedarf deckt (700 m²).

Die nur als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des B-Planes, da sie atypisch für die Gesamtnutzungsart des GVZ sind; sie sollten in unmittelbarer Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen entstehen, wo sie nachgefragt werden und direkt erreichbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt: überbaubare Grundstücksfläche **Baugrenze**, § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Die für Hochbauten zulässige Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert, die einen Mindestabstand von der Staatsstraße S1 (Neu), dem Waldsaum und der straßenseitigen Grundstücksgrenze festsetzt. Dieser Abstand beträgt zur Staatsstraße S1 (Neu) mindestens 50 m - Beachtung des Fernstraßengesetzes - und zum Waldsaum mindestens 20 m.

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt: **Grundflächenzahl 0,7**, § 19 BauNVO

Begründung

Die unmittelbare Nähe zum Wald erfordert einen nicht versiegelbaren Schutzstreifen. Da auch in der straßenseitigen Zone des Grundstükkes ein Grünstreifen erwünscht wird, ist der nicht versiegelbare und zu begrünende Freiflächenanteil auf 30% der Grundstücksfläche festgesetzt worden. Pflanzgebote entlang des Waldsaumes sichern die Anlage eines Grünstreifens.

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt: **Geschoßflächenzahl 2,0**, § 20 BauNVO

Begründung

Die Obergrenze des nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaßes von 2,4 wird nicht ausgeschöpft; dadurch wird einer zu massiv wirkenden Ausgestaltung der Gebäude - im Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Bauhöhe - und einer extremen Beeinträchtigung des Siedlungs- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt: **Bauhöhe 12 m**, § 18 BauNVO

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 12,0 m begrenzt, bezogen auf ein einheitliches Geländeniveau von 127,00 m über NN.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Gebäudekante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugs-

punkt die Firsthöhe.

Technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 10% der darunterliegenden Gebäudegrundfläche und bis zu einer Höhe von 3,0 m ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Die Gebäude haben sich den Bäumen des angrenzenden Waldes in der Höhe unterzuordnen. Aufgrund der geringen Baufeldgröße und des Verhältnisses von Grundstückstiefe zu -breite ist eine hohe und massiv wirkende Bebauung auszuschließen. Als Maßstab ist, neben dem angrenzenden Wald, auch die gegenüberliegende Lagerhalle des Großmarktes Leipzig zu Grunde gelegt.

Der Bezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau. Der B-Plan setzt einen einheitlichen Wert für das gesamte Baufeld fest: 127,00 m über NN.

Durch Planeinschrieb wird festgesetzt: **abweichende Bauweise**, § 22 Abs. 4 BauNVO

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50m sind bauliche Zäsuren zu setzen (z.B. Vor- und Rücksprünge in der Fassade o.ä.). Insoweit ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze zulässig.

Begründung

Den Erfordernissen der Unternehmen, die Gewerbebauten ihren nutzungsspezifischen Anforderungen entsprechend zu dimensionieren wird durch diese Festsetzung entsprochen. Als gestalterischer Ausgleich sind jedoch städtebaulich erwünschte und markante Punkte in der Fassade / in dem Baukörper zu setzen.

7.3 Garagen

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Begründung

Gerade bei der geringen Größe des Baufeldes ist eine aus Hochbauten bestehende zusammenhängende Einheit gewünscht, die nicht durch einzelne Baukörper außerhalb des Baufensters gestört werden soll.

7.4 Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität,

Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind in den Baugebieten sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen als Ausnahmen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind unterirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser als Ausnahme zulässig, wenn sie den Festsetzungen der Grünordnung nicht entgegenstehen. Sollten der Führung von Leitungen grünordnerische Festsetzungen entgegenstehen, sind von Fall zu Fall die Belange gegeneinander abzuwägen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Begründung

Da die Standorte dieser Einrichtungen sowie der Verlauf von Leitungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend feststehen, ermöglicht der § 14 Abs. 2 BauNVO eine planungsrechtliche Sicherung in Ausnahmefällen.

7.5 Dachbegrünung

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 ist eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und geneigten Dächern bis zu 15°, die einen gesicherten statischen Unterbau (massive Konstruktion) haben, vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die zu begrünende Mindestdachfläche hat einen Anteil von 60 v.H. der Dachfläche zu haben, die aufgrund ihres gesicherten statischen Unterbaus zur Begrünung geeignet ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Nichteignung schlüssig nachzuweisen.

Begründung

Um die Flächenversiegelung teilweise zu kompensieren, einen Beitrag zur temporären Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Verbesserung des Mikroklimas zu leisten wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, wenn die Konstruktion der Dächer eine geeignete Statik aufweist.

7.6 Mauer- und Fassadenbegrünung

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind mindestens 30% der Wandflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

An Stelle der zu begrünenden Wandflächen ist eine zusätzliche, ebenerdige Fläche zu begrünen (Verhältnis 1qm Wandfläche zu 0,5qm ebenerdiger Fläche).

Begründung

Die Fassadenbegrünung ist nicht nur ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, sie gliedert auch den großflächigen Baukörper und kompensiert die Flächenversiegelung.

7.7 Aufschüttungen

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Für den Anschluß der Planstraße A an die geplante Staatsstraße S1 sowie für die Planstraße B sind Aufschüttungen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Vorgaben der Entwurfsplanung für diese Straßen erforderlich.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 50 cm Höhe gegenüber bestehendem Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländehöhe ist durch Geländeschnitt mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (m NN) im Baugesuch darzustellen.

Bodenaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet sinnvoll zu verwerten. Nichtverwendbare Bodenmassen sind nach § 5 KrW-/AbfG einer Verwendung zuzuführen.

Das „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen„ (STUFA, 12/94) ist zu beachten.

Vorhandene oder geplante Korridore von ober- und unterirdischen Leitungen und deren Schutzabstände sind zu berücksichtigen.

Begründung

Die Festsetzung ist eine verbindlich zu beachtende Erläuterung für die Straßenbaumaßnahmen (Aufschüttung, Böschung u.ä.) sowie für weitere Geländemodellierungen.

7.8 Dachformen

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Flach-, flachgeneigte Satteldächer bis 30° oder Sheddächer allgemein zulässig

Besondere Dachformen wie z.B. Tonnen- oder Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO).

Begründung

Das einheitliche Erscheinungsbild des GVZ soll u.a. durch die o.g. Dachformen auch in diesem Bereich hergestellt werden. Neben Flachdächern ist eine Variation durch Sheddächer erwünscht - einer für Gewerbe- und Industriebauten typischen Dachform. Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer eignen sich für eine extensive Dachbegrünung.

7.9 Einfriedungen

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Einfriedungen als Metallstabzäune mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und höchstens 3,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

Begründung

Es ist zu der öffentlichen Straße eine im Material und Höhe einheitli-

che Gestaltung der Zäune vorzunehmen, die Ausdruck eines geordneten Bildes des Quartiers sein soll.

7.10 Werbeanlagen

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Werbeanlagen nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Sie haben einen Abstand von 40 m zur äußeren Fahrbahnkante der Staatsstraße S1-Neu einzuhalten.

Dabei sind Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig und wenn dadurch die Sicherheit des Verkehrs auf der Staatsstraße S1 und der Autobahn sowie die des Bahnbetriebes nicht beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Werbeanlagen auf den Dächern nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen oder das Emblem des Unternehmens handelt, sie sich gestalterisch der Architektur unterordnen und unterhalb der festgesetzten Bauhöhe bleiben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

Begründung

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort des Unternehmens kenntlich machen. Sie sind daher nur auf dem firmeneigenen Grundstück zulässig. Die Belange der Verkehrssicherheit auf Staatsstraße und Autobahn sind zu beachten.

7.11 Nicht überbaubare Flächen

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager oder Stellplatzflächen oder als Zufahrten erforderlich sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

Begründung

Es soll ein „Brachfallen" einzelner Grundstücksbereiche, die nicht im o.g. Sinn genutzt werden, und nur als mögliche Erweiterungsflächen dienen, verhindert werden. Städtebauliche Ordnung und das äußere Erscheinungsbild sind damit in Einklang mit den betrieblichen Interessen der Eigentümer gebracht worden.

Durch textliche Festsetzungen wird festgesetzt:

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Lagerplätze für Wertstoffe durch Sichtschutzmaßnahmen vor Einblick zu schützen. Dies gilt insbesondere für zum straßenseitigen Bereich gerichtete Lager- und Abstellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

Begründung

Die zum Straßenraum (zur Öffentlichkeit) gewandte Zone steht für o.g. Nutzungen zur Verfügung, muß jedoch aus Gründen eines ge-

ordneten Gesamtbildes und aufgrund ihrer „Aussenwirkung" abgeschirmt werden.

Die unter **„C, Hinweise"** der textlichen Festsetzungen aufgeführten Punkte:

1. Archäologischer Relevanzbereich
2. Bodenschutz
3. Grundwasserspiegel
4. Vorhaben der Deutschen Bahn AG, des Autobahnamtes Sachsen und des Straßenbauamtes Leipzig
5. Vorhandene Bebauungspläne

sind im weiteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Baumaßnahmen zu beachten und von den zuständigen Behörden auf ihre Einhaltung zu kontrollieren.

8. Planverwirklichung

8.1 Erschließungs- und Grunderwerbskosten

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Radefeld – Bereich der „Fliegersiedlung" - bzw. im Eigentum des Freistaates Sachsen.

Die Planungen des westlichen Straßenanschlußes an die Staatsstraße S1 (Neu) erfolgen im Auftrag und durch Finanzierung der SachsenLB GVZ Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Erschließung des Gewerbegebietes obliegt der Gemeinde.

8.2 Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des B-Planes wirken sich mittelbar auf die vorliegenden Planungen des Neubaus der Staatsstraße S1-Neu aus. Aufgrund eines westlichen Straßenanschlußes des GVZ an die S1-Neu ist der Einmündungsbereich der östlichen GVZ-Zufahrt hinsichtlich Fahrbahnmarkierung, Mittelinsel und Beschilderung zu überarbeiten.

Durch die geänderten Fahrbeziehungen - keine Linksabbiegerströme aus dem GVZ und in das GVZ - sowie durch eine separate Einbiegespur für die westliche GVZ-Zufahrt ist die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage im Einmündungsbereich der GVZ-Zufahrt-Ost in Frage zu stellen.

Die Vorwegweisung für das komplexe Verkehrsbauwerk ist zu überarbeiten. Zum Zwecke einer besseren Übersichtlichkeit ist die GVZ-Zufahrt-West bis an die Gemarkungsgrenze Lindenthal verschoben worden; der Abstand zwischen den Achsen von GVZ-Zufahrt-West und BAB-Rampe-West beträgt 165 m.

Die Notwendigkeit, einen Abschnitt der S1-Alt für die Erschließung des Bereiches „Fliegersiedlung" zu erhalten, ist durch Verlagerung der Siedlung und durch eine neue Erschließungskonzeption für das

GE-Grundstück nicht mehr gegeben. Die Straße kann komplett rückgebaut werden.

Die Planungen des Straßenneubaus der Planstraße A und Planstraße C werden im Auftrag der SachsenLB GVZ Entwicklungsgesellschaft mbH durch das Planungsbüro Weidleplan Consulting GmbH durchgeführt. Die Abstimmungen zu den verkehrstechnischen Auswirkungen erfolgen mit den Straßenbaulastträgern und dem Regierungspräsidium Leipzig im Rahmen der Straßenplanung. Die Entwurfsplanung wird im Oktober 1998 zur Genehmigung vorgelegt.

Planungs- und verfahrensrechtlich ist der Straßenanschluß an die S1-Neu durch diesen B-Plan, ergänzt durch weitere Vereinbarungen zwischen den Straßenaulastträgern, gewährleistet.

Nach Rücksprache mit den Ver- und Entsorgungsunternhemen erfolgt die Ver- und Entsorgung der ca. 13.700 m² großen Gewerbefläche über einen Anschluß an die vorhandenen Systeme des GVZ. Leitungskorridore und Vorhaltefläche (so u.a. für Trafo-Station) sind vorgesehen. Für den zusätzlichen Löschwassetbedarf ist eine Fläche für eine Löschwasserteich festgesetzt.

Teil B Grünordnungsplan

Einleitung

Die Nutzung des Geländes der „Fliegersiedlung" als Gewerbegebiet und für eine Anschlußstraße an die Staatsstraße S1 (Neu) ist eine weitergehende Inanspruchnahme bereits besiedelten und versiegelten Grund und Bodens.

Das Erfordernis und die Ziele dieser Planung sind bereits in Teil A hinreichend dargelegt worden. Der Grünordnungsplan wird daher im folgenden

- das Vorkommen von Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes erheben.
- die städtebaulichen Planungen dem Bestand gegenüberstellen und daraus die Konflikte ableiten.
- die Ziele und Maßnahmen der Grünplanung definieren.
- die grünordnerischen Festsetzungen formulieren.
- Bestand und Planung ökologisch bilanzieren.

Die folgende Begründung zur Grünordnung verzichtet auf eine eingehende Darlegung der verschiedensten Aspekte einer umfassenden Bestandsaufnahme - so z.B. zu den Themen Geologie, Boden, Klima etc. Zum einen sind hierzu in den bereits genehmigten Bebauungs- / Grünordnungsplänen des GVZ wiederholt Aussagen gemacht worden, deren Inhalte sich nicht grundsätzlich geändert haben, zum anderen liegen Gutachten vor, deren Empfehlungen bereits in der Bauleitplanung für das GVZ berücksichtigt wurden - so z.B. „Begleitende Ökologische Studie zum Güterverkehrszentrum Leipzig - Radefeld" (UGB-ECO-log, August 1994), „Abschätzung der klimatischen Auswirkungen des GVZ Leipzig auf Lützschena-Stahmeln" (UGB-ECO-log, März 1995).

1. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist in drei unterschiedliche Nutzungsbereiche zu gliedern, die einzeln betrachtet werden:

A) Die Grundstücke der Fliegersiedlung
B) Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen
C) Die Grünflächen der Regenrückhalteanlagen Quartier A

A) Fliegersiedlung

Mit einer Gesamtfläche von 22.787 m² umfaßt sie ca. 84 % des gesamten Plangebietes.

Die Siedlung besteht aus 8 massiven Wohngebäuden und ca. 20 Nebengebäuden (Schuppen, Garagen, Gewächshäusern u.ä.) - in der Summe bedecken sie eine Fläche von 2.707 m².

Kfz-Stellplätze und Hofflächen sind mit Bitumen, Beton und Pflaster versiegelt und umfassen eine Fläche von 2.810 m². Wege sind mit

Schotterdecke u.ä. befestigt und umfassen eine Fläche von 266 m².

Die verbleibende Fläche von 17.004 m² ist unversiegelt: Rasenflächen, Beete und Ruderalflächen bestimmen die Nutzung der Gärten.

In der Summe ergibt sich folgende Bilanz von versiegelter und unversiegelter Fläche (Angaben in m²):

Gesamtfläche Bereich „Fliegersiedlung" **22.787**

davon

Gebäudegrundfläche 2.707
Hoffläche, Stellplätze 2.810
Wege 266
Summe 1, versiegelte Fläche 5.783

Gärten (Beete, Rasen).....17.004
Summe 2, unversiegelte Fläche.....17.004

Das Verhältnis von unversiegelter zu versiegelter Fläche beträgt 75 : 25.

Die Begehung vom 05.05.98 ergab folgenden Bestand an Baum- und Strauchgruppen, der sich zum Teil auch in die Teilbereiche B und C des Plangebietes erstreckt und im folgenden näher betrachtet wird (siehe auch Plan „Grünordnerische Bestandsaufnahme", Mai 1998).

Haus-,- Nutz,- Kleingärten und Gartenbrachen

Diese Flächen setzen sich zusammen aus den Hausgärten der Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Rasen- und Staudenflächen, Koniferen, Zier- und Obstgehölzen. sowie aus brachliegenden z. T. verwilderten Kleingärten mit Wiesen, Obst- und Ziergehölzen, Sträuchern, Hecken und Ruderalflächen

Vorkommende Pflanzenarten:

Bäume

Quercus robur - Eiche
Prunus avium ssp. - Süßkirsche
Prunus cerasifera ssp. - Pflaume
Pyrus ssp. - Birne
Malus domestica - Apfel
sowie Fichte, Kiefer, Lebensbaum, Scheinzypresse

Sträucher

Crataegus monogyna - Weißdorn
Corylus avellana - Haselnußstrauch
Sambucus nigra - Holunder
Syringa vulgaris - Flieder
Spiraea x vanhouttei - Spierstrauch

Krautschicht

Urtica dioica - Große Brennessel
Taraxum officinale - Gemeiner Löwenzahn
Stellaria media - Vogelsternmiere
Capsella bursa-pastoris - Gemeines Hirtentäschel
Cirsium vulgare - Lanzettkratzdistel
Lamium album - Weiße Taubnessel

Verwilderte Kleingärten mit Bäumen und Büschen

Diese Flächen befinden sich im südöstlichen Teil des Gebietes und sind waldähnlich zugewachsen.

Vorkommende Pflanzenarten:

Bäume

Quercus robur - Eiche
Populus tremula - Zitterpappel
Betula pendula - Birke
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Prunus avium ssp. - Süßkirsche
Prunus cerasifera ssp. - Pflaume
Pyrus ssp. - Birne
Malus domestica - Apfel

Sträucher

Crataegus monogyna - Weißdorn
Sambucus nigra - Holunder
Salix caprea - Saalweide
Rubus fruticosus - Brombeere

Krautschicht

Urtica dioica - Große Brennessel
Taraxum officinale - Gemeiner Löwenzahn
Lamium album - Weiße Taubnessel

Ehemaliger Wäschetrockenplatz

Diese Fläche ist mit Beton befestigt, der aber im Laufe der Jahre zu ca. zwei Drittel zugewachsen ist. Es sind vorwiegend trockenheitsliebende, nicht anspruchsvolle Arten anzutreffen, die auf der sehr dünnen Bodenschicht siedeln.

Vorkommende Pflanzenarten:

Krautschicht

Stellaria media - Vogelsternmiere
Achillea millefolium - Wiesenschafgarbe
Plantago intermedia - Kleiner Wegerich
Plantago lanceolata - Spitzwegerich
Plantago major - Breitwegerich
Geranium dissectum - Schlitzblättriger Storchschnabel

Wiesenstreifen wegbegleitend und am Wald sowie Vorgärten

Diese Flächen sind zwischen Straße und Vorgärten, entlang des Weges zu den Kleingärten, auf dem „Pappelplatz" sowie zwischen Gebäuden und Wald zu finden.

Vorkommende Pflanzenarten:

Sträucher

Carpinus betulus - Hainbuchenhecken
Syringa vulgaris - Flieder
Prunus cerasifera - Wildpflaume

Krautschicht

Anthriscus sylvestris - Wiesenkerbel
Achillea millefolium - Wiesenschafgarbe
Belli perennis - Gänseblümchen
Capsella bursa-pastoris - Gemeines Hirtentäschel
Galium aparine - Klettenlabkraut
Glechoma hederacea - Gewöhnlicher Gundermann
Hypericum perforatum - Echtes Johanniskraut
Taraxum officinale - Gemeiner Löwenzahn
Lamium album - Weiße Taubnessel
Lamium maculatum - Gefleckte Taubnessel
Potentilla reptans - Kriechendes Fingerkraut
Ranunculus acris - Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens - Kriechender Hahnenfuß
Trifolium repens - Weißklee
Veronica chamaedrys - Gamanderehrenpreis

Baumgruppe im Inneren der Siedlung

Im Zentrum befindet sich ein Platz mit einem Bestand an Hybridpappeln - Populus canadensis- Hybr.

B) Vorhandene Straßenverkehrsflächen

Die Staatsstraße S1 (Alt) ist in dem betreffenden Abschnitt (67 m Straßenlänge) zu 100% versiegelt und umfaßt eine Fläche von 545 m².

Die Anliegerstraße „Fliegersiedlung" (Länge von 170 m) umfaßt eine versiegelte Fläche von 743 m².

Die Böschung zwischen Staatsstraße S1 (Alt) und Anliegerstraße umfaßt ca. 107 m² Verkehrsgrünfläche.

In der Summe ergeben sich **1.288 m²** an versiegelter Straßenfläche und **107 m²** an nicht versiegelter Fläche, die nicht mehr benötigt und zurückgebaut werden bzw. in Abschnitten durch neue Straßen und Gewerbeflächen genutzt werden.

Wiesen auf den straßenbegleitenden Böschungen

Innerhalb des straßenbegleitenden Grüns sind Einzelbäume und

Sträucher auf einer relativ artenarmen Wiesenfläche zu finden.

Vorkommende Pflanzenarten:

Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Sträucher

Rosa canina - Hundsrose
Crataegus monogyna - Weißdorn
Cotoneaster multiflorus - Felsenmispel

Krautschicht

Taraxum officinale - Gemeiner Löwenzahn
Cirsium vulgare - Lanzettkratzdistel
Cirsium arvense - Ackerkratzdistel
Chenopodium album - Weißer Gänsefuß
Convolvulus arvensis - Ackerwinde
Dactylis glomerata - Wiesenknäuelgras
Lamium album - Weiße Taubnessel
Lamium maculatum - Gefleckte Taubnessel
Lamium purpureum - Purpurrote Taubnessel
Rumex acetosa - Wiesensauerampfer
Rumex obtusifolius - Stumpfblättriger Ampfer
Trifolium repens - Weißklee
Matricaria maritima - Gruchlose Kamille
Artemisia vulgaris - Gemeiner Beifuß

C) Grünflächen der Regenrückhalteanlagen

Ein Teilbereich dieses B-Planes umfaßt die Grünflächen der sich westlich des Gebietes anschließenden Regenrückhalteanlagen mit einer Fläche von **1.968 m²**.

In der Summe aller drei Nutzungsbereiche ergibt sich folgendes Verhältnis von versiegelter zu unversiegleter Fläche in m²:

Fläche	Versiegelt	Unversiegelt
A	5.783	17.004
B	1.288	107
C	0	1.968
SUMME	**7.071**	**19.079**

Auf die Gesamtfläche von **26.150 m²** bezogen ergibt sich ein Verhältnis von unversiegelter zu versiegelter Fläche von 73 : 27.

Angrenzende und außerhalb des Plangebietes liegende Flächen, die aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit kurz vorgestellt werden

Tannewald

Innerhalb des Waldes sind nur außergewöhnlich große, unbedingt schützenswerte Eichen erfaßt. Der gesamte Biotopbereich ist als besonders hochwertig einzustufen.

Vorkommende Pflanzenarten:

Bäume

Quercus robur - Eiche
Fraxinus excelsior - Esche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Sträucher

Crataegus monogyna - Weißdorn
Sambucus nigra - Holunder

Krautschicht

Aegopodium podagraria - Giersch
Galium aparine - Klettenlabkraut
Lamium album - Weiße Taubnessel

Ruderaler Staudensaum entlang der westlichen Gartengrenze

Entlang des westlichen Zaunes hat sich ein Staudensaum ausgebildet, der von nitrophilen Arten dominiert wird.

Vorkommende Pflanzenarten:

Krautschicht

Urtica dioica - Große Brennessel
Taraxum officinale - Gemeiner Löwenzahn
Cirsium vulgare - Lanzettkratzdistel
Lamium album - Weiße Taubnessel
Rumex acetosa - Wiesensauerampfer
Vicia cracca - Vogelwicke
Trifolium repens - Weißklee
Tanacetum vulgare - Rainfarn
Ranunculus acris - Scharfer Hahnenfuß
Matricaria maritima - Gruchlose Kamille
Glechoma hederacea - Gewöhnlicher Gundermann
Galium aparine - Klettenlabkraut
Galium mollugo - Wiesenlabkraut
Geranium dissectum - Schlitzblättriger Storchschnabel
Geranium pratense - Wiesenstorchschnabel
Arctium lappa - Große Klette
Arrhenaterum elatius - Glatthafer
Artemisia vulgaris - Gemeiner Beifuß
Rumex obtusifolius - Stumpfblättriger Ampfer

2. Konflikte

Die sich aus der bestehenden und der geplanten Situation ergebenden Konflikte sind auf die Frage zurückzuführen, ob eine bauliche Nachnutzung des Geländes oder eine Renaturierung der Fläche angestrebt werden soll.

Der Bebauungsplan verfolgt eine bauliche Nachnutzung des Bereiches, da

- die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sind und die Wirtschaftskraft der Gemeinde stärken sollen.
- die Gemeinde eine selbstbestimmte Ansiedlung von Gewerbeunternehmen und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen anstrebt.
- die Lage im Gesamtgefüge des GVZ und die straßenseitige Anbindung eine sehr hohe Standortgunst für eine gewerbliche Nutzung schaffen.
- innerhalb des GVZ bereits ca. 1/3 der Gesamtfläche für Grünflächen festgesetzt wurde.
- die Gewerbenutzung einen folgerichtigen Anschluß an die GVZ-Nutzung darstellt.

Aufgrund dieser Nachnutzung ergeben sich folgende konkrete Konflikte:

- Zerstörung von Nutz- und Ziergärten mit Obstgehölzen, Strauchgruppen und Bäumen.
- Zusätzliche Flächenversiegelung auf jetzt gärtnerisch genutzten Grundstücken.
- Bebauung eines Landschaftsbereiches, der durch den Übergang von Gärten zum Wald bestimmt ist.
- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der dort ansässigen Tier- und Pflanzenwelt.

<u>Zerstörung von Nutz- und Ziergärten</u>

Mit dem Auszug der Bewohner wurden die Gärten nicht mehr gepflegt und unterhalten und liegen brach. Darin eingestreut sind verwahrloste Schuppen sowie wilde Ablagerungen von Sperrgut. Durch die Planung würden daher keine Gärten zerstört werden.

Der vorhandene Gehölzbestand - siehe Bestandsaufnahme - muß ggf. einer baulichen Nutzung weichen. Insbesondere in der Trasse der Planstraße B ist das Fällen unumgänglich. Innerhalb des Gewerbegebietes sind zu erhaltende Bäume gekennzeichnet.

<u>Zusätzliche Flächenversiegelung</u>

Gegenüber dem jetzigen Zustand wird sich die versiegelte Fläche um bis zu maximal 7.748 m² vergrößern. Hier ist eine Obergrenze von 70 % versiegel- / bebaubarer Fläche auf dem Grundstück festgesetzt. Pflanzgebotflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich – ca. 1.240 m² - schaffen eine Konzentration der privaten Grünfläche, Dach- und Fassadenbegrünung leisten einen Beitrag zur Reduzierung der Negativfolgen.

Landschaftsbild

Die „Fliegersiedlung" mit II- bis III geschossigen Gebäuden plus Dach liegt nahezu auf einer Ebene mit den Flächen des GVZ und dem angrenzenden Wald. Die vorbeiführende Staatsstraße S1 (Alt) befindet sich in Abschnitten ca. 3,5 m über diesem Niveau.

Auch zukünftig wird die Staatsstraße S1 (Neu) im Bereich der „Fliegersiedlung" ansteigen, um als Überführung die Bahnstrecke und die BAB A14 zu queren. Die zukünftige Bebauung wird eine maximal zulässige Höhe von 12,0 m haben - damit bleiben die Baukörper unterhalb der Baumwipfel und der Höhe des geschlossen wirkenden Waldrandes.

Dennoch wird sich das jetzige Bild einer an den Wald angeschmiegten Siedlungsbauweise, die nahezu eine visuelle Einheit mit dem Wald bildet, wandeln zu einem krassen Übergang von Gewerbebauten und Waldsaum. Im weiteren Zusammenhang mit den Hallen des Quartiers A betrachtet, ergibt sich in der Gesamtheit jedoch keine weitere gravierende Beeinträchtigung - der Bereich hat sich aufgrund der Dimension der bereits fertiggestellten Quartiere und Gebäude bereits vor Jahren von einer Ackerlandschaft zu einem besiedelten großflächigen Gewerbegebiet gewandelt. Da werden auch die festgesetzten Maßnahmen der Fassaden- und Dachbegrünung nur unwesentlich retouchieren können.

Tier- und Pflanzenwelt

Die floristische Bestandsaufnahme hat gezeigt, daß ökologisch hochwertige Flächen nur außerhalb, am Rande des Plangebietes vorkommen. Durch einen Bebauungsabstand von 20 m zum Wald und einen Pflanzgebotstreifen von 7,5 m Breite wird der Schutz des Waldes vor „mechanischen Störungen" aus dem GE-Gebiet ermöglicht. Der Gehölzsaum entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird durch Verkehrsgrün und Baumpflanzungen zur Straße hin abgepuffert. Der Wegfall einzelner Pflanzen wird durch einen Ausgleich im Gebiet und durch Ersatz außerhalb des Gebietes kompensiert.

Über den Tierartenbestand können keine qualifizierten Aussagen gemacht werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß die o.g. Konflikte erkannt sind und daß durch die Festsetzung ausgleichender Maßnahmen im Plangebiet bzw. an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes eine Konfliktminimierung erzielt wird.

3. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Für die geplanten Flächennutzungen - Gewerbegebiet und Verkehrsflächen - sind folgende Ziele und Maßnahmen festgesetzt:

Allgemein gilt:

Oberboden (Mutterboden) darf nicht verkippt werden.

Bei Aufschüttungen ist das „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen" des STUFA zu beachten.

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

Für das Gewerbegebiet gilt:

Sowohl der Eingriff in das Landschaftsbild als auch die Folgen einer Flächenversiegelung sind unter Beachtung des gewerblichen Entwicklungszieles durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Ziele sind:

- eine Konzentration der nicht-versiegelbaren Grundstücksfläche
- eine Fassaden- und Dachbegrünung und
- eine Begrünung der Stellplätze

Die nicht zu versiegelnde Grundstücksfläche (mindestens 30 %) ist zu einem Teil als Pflanzgebotfläche im rückwärtigen Grundstücksteil konzentriert. Die Bepflanzung hat nach den getroffenen Festsetzungen unter Hinzuziehung der Pflanzliste zu erfolgen.

Dächer und Fassaden sind zu einem definierten Prozentsatz der Fläche zu begrünen, sofern es die bautechnischen Voraussetzungen zulassen.

Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen, Radüberstände bleiben unversiegelt, die Flächen sind offenfugig oder mit Rasengittersteinen zu pflastern.

Für die Verkehrsflächen bzw. das Verkehrsgrün gilt:

Unter Beachtung der verkehrlichen Belange ist der Raum, der von Verkehrsflächen umgeben wird sowie der Streifen beidseitig der Straßen als (Verkehrs-) grünfläche zu gestalten. Als Maßnahmen sind die Ansaat von Wild-Kräuter-Rasenflächen und das Anpflanzen von Einzelbäumen vorzusehen.

Entlang der westlichen Fahrbahn „Planstraße B" ist eine Baumreihe – 15 Einzelbäume - zu pflanzen.

Die für Straßenbaumaßnahmen erforderlichen Aufschüttungen und Böschungen sind zu begrünen - dies gilt auch für die von der Planstraße A und von der Planstraße C eingefaßten Flächen (Verkehrsgrünflächen).

4. Festsetzungen der Grünordnung

Die Festsetzungen entsprechen inhaltlich denen der bereits genehmigten Bebauungs- / Grünordnungspläne der Quartiere A und Postfrachtzentrum des GVZ und setzen die o.g. Ziele und Maßnahmen verbindlich fest.

Oberbodensicherung
Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB §1 Abs.7, §9 Abs.1 Nr.20, EGAB §7 Abs.3 und der DIN 18915 zu sichern und wieder als Oberboden zu verwenden. Oberboden darf nicht verkippt werden.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% wie folgt zu begrünen:

- *auf je 150 qm ein Baum 1.Ordnung, Stammumfang (StU) mind. 20/25 cm.*
- *50% der begrünten Flächen sind mit Gehölzen zu besetzen - pro 100 qm der zu begrünenden Fläche mindestens 40 Sträucher.*

Begrünung von Stellplätzen
Je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze (PKW) bzw. je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze (LKW) ist ein hochstämmiger Baum 1.Ordnung, STU mind.20/25 cm zu pflanzen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.
Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Die Baumschirme sollen sich aus klimatologischen Gründen weitgehend über den Stellplätzen befinden. Radüberstände müssen unbefestigt bleiben.

Begrünung von Fassaden und Mauern
Die Begrünung ist mit Kletter- oder Schlingerpflanzen vorzunehmen. Pro Meter Wand ist eine Pflanze zu setzen. Schlingerpflanzen sind an einer dauerhaften Kletterhilfe zu ziehen, z.B. V2A Stahlseil mit Rutschsicherung.

Begrünung von Dachflächen
Die Begrünung ist mindestens mit extensiven Gräsern oder Dickblattgewächsen (Sedum-Arten) vorzunehmen.

Verkehrsgrün der Planstraße B
Entlang der westlichen Straßenkante der Planstraße B ist eine Baumreihe zu pflanzen.
Baumart: Tilia intermedia "Pallida", Kaiser - Linde
Qualität: Alleebaum STU mind. 25/30
Pflanzabstand: 12 m in der Reihe
Die Baumscheiben aller Bäume sind in einer Fläche von mindestens 6 qm nicht zu versiegeln. Die Vegetationsstreifen und Baumscheiben sind durchgehend mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

Verkehrsgrünflächen
Die Fläche sind als Wiesenfläche mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern anzusäen und mit lockeren Strauchgruppen und Einzelbäumen, unter Beachtung von Sichtdreiecken und Leitungstrassen zu bepflanzen.

Bodenversiegelung
Die Versiegelung der Oberflächen ist neben der notwendigen Straßenführung nur mit Gebäuden zulässig. Alle weiteren zu befestigenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu versehen soweit sie nicht als Arbeits-, Lagerflächen oder Zufahrten dienen.

Realisierung der landschaftsplanerischen Festsetzungen
Mit den Bauanträgen müssen Freiflächengestaltungspläne eingereicht werden, in denen die landschaftsplanerischen Festsetzungen kenntlich gemacht sind und die Bestandteil der Baugenehmigung werden. Die Freiflächengestaltungspläne sind von einem Garten- / Landschaftsarchitekten herzustellen.

5. Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Daher ist auf § 1a BauGB Bezug zu nehmen, der in Absatz 2 Nr. 2 die Vermeidung und den Ausgleich in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) als einen in die Abwägung einzustellenden Aspekt benennt sowie nach Abs. 3 der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes nach den Festsetzungen des § 9 BauGB zu erfolgen hat. Dies sind insbesondere:

- Verkehrsgrünflächen
- eine GRZ von 0,7 statt 0,8
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (Pflanzgebot)
- Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)
- Begrünung von Dächern und Fassaden auf einer v.H.-Fläche des Daches / der Fassade

Eine Bilanzierung und Bewertung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach dem Modell des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die Gemeinde wird, bezugnehmend auf § 3 SächsBauGBAG, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung tragen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durchführen.

Zu beachten ist, daß die Gesamtausgleichsfläche von 26.312 m² auf die beiden Verursacher „Straßenanschluß GVZ an S1-Neu und Wendeanlage" (SachsenLB GVZ entwicklungsgesellschaft mbH) und „Planstraße B und Gewerbegebiet GE1" (Gemeinde Radefeld) mit folgenden Flächengrößen aufzuteilen ist:

SachsenLB GVZE	9.669 m²
Gemeinde Radefeld	16.643 m²

Ökologische Bilanz siehe nachfolgende Seite

Radefeld, 22.12.1998

Textliche Festsetzungen

als Anhang zum Entwurf des B-Planes *Fliegersiedlung* , Stand 30.09.1998

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze als selbständige Anlagen nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nur zulässig, wenn sie vorrangig der gemeindlichen Versorgung dienen und keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

1.4 Innerhalb des Baugebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn die Verkaufsfläche der Einrichtung oder die Summe der Verkaufsflächen mehrerer Einrichtungen 700 m² nicht überschreitet.

1.5 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 die unter § 8 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen – so u.a. Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, soziale etc. Zwecke, Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauhöhe

Innerhalb des Baugebietes GE1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 12,0 m begrenzt, bezogen auf ein einheitliches Geländeniveau von 127,00 m über NN.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Gebäudekante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 10% der darunterliegenden Gebäudegrundfläche und bis zu einer Höhe von 3,0 m ausnahmsweise zulässig.

2.2 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes GE1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50m sind bauliche Zäsuren zu setzen (z.B. Vor- und Rücksprünge in der Fassade o.ä.). Insoweit ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze zulässig.

3 Garagen

3.1 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4 Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind in den Baugebieten sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen als Ausnahmen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4.2 Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind unterirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser als Ausnahme zulässig, wenn sie den Festsetzungen der Grünordnung nicht entgegenstehen. Sollten der Führung von Leitungen grünordnerische Festsetzungen entgegenstehen, sind von Fall zu Fall die Belange gegeneinander abzuwägen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5 Dachbegrünung

5.1 Innerhalb des Baugebietes GE1 ist eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und geneigten Dächern bis zu 15°, die einen gesicherten statischen Unterbau (massive Konstruktion) haben, vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.2 Die zu begrünende Mindestdachfläche hat einen Anteil von 60 v.H. der Dachfläche zu haben, die aufgrund ihres gesicherten statischen Unterbaus zur Begrünung geeignet ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Nichteignung schlüssig nachzuweisen.

6 Fassaden- und Mauerbegrünung

6.1 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind mindestens 30% der Wandflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 An Stelle der zu begrünenden Wandflächen ist eine zusätzliche, ebenerdige Fläche zu begrünen (Verhältnis 1qm Wandfläche zu 0,5qm ebenerdiger Fläche).

7. Aufschüttungen

Für den Anschluß der Planstraße A an die geplante Staatsstraße S1 sowie für die Planstraße B sind Aufschüttungen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Vorgaben der Entwurfsplanung für diese Straßen erforderlich.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 50 cm Höhe gegenüber bestehendem Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländehöhe ist durch Geländeschnitt mit Höhenangaben bezogen auf Mee-reshöhe (m NN) im Baugesuch darzustellen.

Bodenaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet sinnvoll zu verwerten. Nichtverwendbare Bodenmassen sind nach § 5 KrW-/AbfG einer Verwendung zuzuführen.

Das „Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen„ (STUFA, 12/94) ist zu beachten.

Vorhandene oder geplante Korridore von ober- und unterirdischen Leitungen und deren Schutzabstände sind zu berücksichtigen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dachformen

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Flach-, flachgeneigte Satteldächer bis 30° oder Sheddächer allgemein zulässig

Besondere Dachformen wie z.B. Tonnen- oder Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 SächsBO).

2 Einfriedungen

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Einfriedungen als Metallstabzäune mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und höchstens 3,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

3 Werbeanlagen

3.1 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Werbeanlagen nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Sie haben einen Abstand von 40 m zur äußeren Fahrbahnkante der Staatsstraße S1-Neu einzuhalten.

Dabei sind Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht nur ausnahmsweise zulässig und wenn dadurch die Sicherheit des Verkehrs auf der Staatsstraße S1 und der Autobahn sowie die des Bahnbetriebes nicht beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

3.2 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Werbeanlagen auf den Dächern nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen oder das Emblem des Unternehmens handelt, sie sich gestalterisch der Architektur unterordnen und unterhalb der festgesetzten Bauhöhe bleiben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.1 SächsBO).

4 Nicht überbaubare Flächen

4.1 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager oder Stellplatzflächen oder als Zufahrten erforderlich sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

4.2 Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Lagerplätze für Wertstoffe durch Sichtschutzmaßnahmen vor Einblick zu schützen. Dies gilt insbesondere für zum straßenseitigen Bereich gerichtete Lager- und Abstellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr.4 SächsBO).

C Hinweise

1. Archäologischer Relevanzbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vor Beginn von Flächenabtragungen Prospektionen durchzuführen, die Aufschluß über archäologische Fundstellen geben sollen.

Gegebenenfalls müssen sich dann Rettungsgrabungen anschließen.

Die Kosten für Prospektion und Grabungen sind gemäß § 14 Abs.3 SächsDSchG vom Verursacher zu übernehmen. Eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Archäologie und dem Bauherrn wäre dann zu schließen.

2. Bodenschutz

Die im Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen„ des *Staatlichen Umweltfachamtes* aufgeführten Hinweise sind bei der Baugenehmigung zu beachten, und ihre Einhaltung durch die Genehmigungsbehörde ist zu prüfen. Das Merkblatt ist als Anlage der Begründung beigefügt.

3. Grundwasserspiegel

Bei Beachtung des Wiederanstiegs des Grundwassers im Tagebau *Breitenfeld* ist von einem Grundwasserspiegelanstieg auszugehen.

4. Vorhaben der Deutschen Bahn AG, des Autobahnamtes Sachsen und des Straßenbauamtes Leipzig

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes schließen sich Neu- und Ausbaumaßnahmen der o.g. Träger an, die durch Beschluß des Eisenbahnbundesamtes vom 14.05.1996 planfestgestellt sind.

5. Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan *Fliegersiedlung* grenzt an die rechtskräftigen Bebauungspläne „GVZ Leipzig - Radefeld, Quartier A" und „Postfrachtzentrum" an bzw. berührt Teilbereiche dieser Pläne. Die durch diesen Bebauungsplan betroffenen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne werden hiermit obsolet.

D Grünordnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 25a und 25b BauGB

1. Oberbodensicherung

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB §1 Abs.7, §9 Abs.1 Nr.20, EGAB §7 Abs.3 und der DIN 18915 zu sichern und wieder als Oberboden zu verwenden. Oberboden darf nicht verkippt werden.

2. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% wie folgt zu begrünen:

- auf je 150 qm ein Baum 1.Ordnung, Stammumfang (StU) mind. 20/25 cm.
- 50% der begrünten Flächen sind mit Gehölzen zu besetzen - pro 100 qm der zu begrünenden Fläche mindestens 40 Sträucher.

3. Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze (PKW) bzw. je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze (LKW) ist ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung, StU mind. 20/25 cm zu pflanzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Die Baumschirme sollen sich aus klimatologischen Gründen weitgehend über den Stellplätzen befinden. Radüberstände müssen unbefestigt bleiben.

4. Begrünung von Fassaden und Mauern

Die Begrünung ist mit Kletter- oder Schlingerpflanzen vorzunehmen. Pro Meter Wand ist eine Pflanze zu setzen. Schlingerpflanzen sind an einer dauerhaften Kletterhilfe zu ziehen, z.B. V2A Stahlseil mit Rutschsicherung.

5. Begrünung von Dachflächen

Die Begrünung ist mindestens mit extensiven Gräsern oder Dickblattgewächsen (Sedum-Arten) vorzunehmen.

6. Verkehrsgrün der Planstraße B

Entlang der westlichen Straßenkante der Planstraße B ist eine Baumreihe zu pflanzen.

Baumart: Tilia intermedia "Pallida", Kaiser - Linde

Qualität: Alleebaum StU mind. 25/30

Pflanzabstand: 12 m in der Reihe

Die Baumscheiben aller Bäume sind in einer Fläche von mindestens 6 qm nicht zu versiegeln. Die Vegetationsstreifen und Baumscheiben sind durchgehend mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

7. Verkehrsgrünflächen

Die Fläche sind als Wiesenfläche mit einer Wildblumen-Kräuter-Wiesenmischung anzusäen und mit lockeren Strauchgruppen und Einzelbäumen, unter Beachtung von Sichtdreiecken und Leitungstrassen zu bepflanzen.

8. Bodenversiegelung

Die Versiegelung der Oberflächen ist neben der notwendigen Straßenführung nur mit Gebäuden zulässig. Alle weiteren zu befestigenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Schotterrasen,

Rasenpflaster o.ä.) zu versehen soweit sie nicht als Arbeits-, Lagerflächen oder Zufahrten dienen.

9. Realisierung der landschaftsplanerischen Festsetzungen

Mit den Bauanträgen müssen Freiflächengestaltungspläne eingereicht werden, in denen die landschaftsplanerischen Festsetzungen kenntlich gemacht sind und die Bestandteil der Baugenehmigung werden. Die Freiflächengestaltungspläne sind von einem Garten- / Landschaftsarchitekten herzustellen.

E PFLANZENLISTE

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind als Leitarten zur Verwendung festgesetzt. Die Auswahl ist dem "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen" vom STUFA Leipzig entnommen und geringfügig ergänzt. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Stieleiche
Alnus glutinosa	Roterle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

Bäume 2.Ordnung und Großsträucher

Acer campetre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher und Bodendecker

Calluna vulgaris	Heidekraut
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista germanica	Deutscher Ginster

Genista tinktoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa ssp.	Einheimische Wildrosen
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Einheimische Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Kletter-und Schlingerpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Wisteria chinensis	Blauregen

Obstbäume (Robuste alte Sorten)

Rote Sternrenette	Apfel
Schöner aus Boskoop	Apfel
Weißer Klarapfel	Apfel
Dülmener Rosenapfel	Apfel
Jacob Lebel	Apfel
Köstliche aus Charneaux	Birne
Vereinsdechantsbirne	Birne
Winterkürtel	Birne
Blaue Zwetschke	Pflaume

Radefeld, den 22.12.1998

AUSFERTIGUNG

Die Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. E-210 "Gewerbegebiet Fliegersiedlung" der ehemaligen Gemeinde Radefeld wird hiermit aus-ausgefertigt.

Leipzig, den 26.5.99

(Siegel) Stadt Leipzig ★ Der Oberbürgermeister ★

Tiefensee
Oberbürgermeister