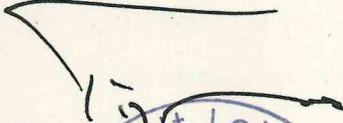


Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. E - 95

"Wohn- und Gewerbegebiet
östlich der Schönauer Straße"
2. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan


Tiefensee
Oberbürgermeister

Leipzig, 13.4.01

Erarbeitung: Voegele & Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
DWB, SRL, BDA
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe

Leipzig, den 25.04.2001

STADT LEIPZIG

BEBAUUNGSPLAN NR. E 95

WOHN- UND GEWERBE GEBIET ÖSTLICH DER SCHÖNAUER STRASSE

STADTBEZIRK: ALT-WEST
ORTSTEIL: BÖHLITZ-EHRENBERG

2. ÄNDERUNG

(Stand Februar 2000)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997

(BGBl. I, S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. S. 177))
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 58)
 5. Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der
Neufassung vom 30. März 1999
 6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juli 1995 (GVBl. I, S. 930)
 7. Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 14.06.1999
-

Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. E - 95

“Wohn-und Gewerbegebiet östlich der Schönauer Straße”

Begründung (Stand 10/2000)

1. Grundlagen
- 1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 1.2. Planerfordernis
2. Planverfahren
3. Flächen- und Landschaftsplan
4. Städtebauliches Konzept
- 4.1. Verkehr
- 4.2. Nutzung
5. Entsorgung
- 5.1. Wasser
- 5.2. Abwasser
- 5.3. Regenwasser-Ableitung
- 5.4. Stromversorgung
6. Ermittlung der Immissionsbelastung
7. Altlastenverdachtsflächen
8. Grünordnung und Eingriff-Ausgleichs-Regelung
9. Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
10. Bodenordnung
11. Flächenbilanz
12. Kosten

Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. E - 95

'Wohn- und Gewerbegebiet östlich der Schönauer Straße'

Begründung (Stand 10/2000)

1 Grundlagen

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt :

- Im Norden von der im Zuge des B-Plans "Ortszentrum" zu verlegenden Heinrich-Heine-Straße
- Im Westen von der Schönauer Straße
- Im Süden vom Sprikkenweg
- Im Osten von der Westgrenze der Grundstücke an der Kastanienallee

1.2 Planerfordernis

Aufgrund der Standortqualitäten und der Funktion der damaligen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg als Unterzentrum im Stadtumland Leipzig wurde schon 1992/93 durch die Aufstellung eines B-Plans die Umstrukturierung einer Gewerbebrache als Wohn- und Gewerbegebiet vorbereitet und planungsrechtlich gesichert.

Die ursprüngliche Konzeption, die ehemals gewerblichen Bauflächen (Brachen) wieder für Gewerbe zu nutzen, hat sich über mehrere Jahre nicht umsetzen lassen. Deshalb wurde der Plan geändert und ein höherer Anteil an Wohnnutzung für Eigenheime vorgesehen. Für eine Teilfläche soll jedoch weiterhin die Möglichkeit bestehen, gewerbliche Betriebe im Rahmen einer Ausweisung als gewerbliche Bauflächen mit Einschränkung anzusiedeln.

2 Planverfahren

Der B-Plan Nr. 1B 'Gewerbe- und Wohngebiet östlich der Schönauer Straße' der ehemaligen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg wurde am 25.08.1994 rechtskräftig. Der Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg hat am 30.04.1998 die Änderung (2. Änderung) des B-Plans beschlossen und den geänderten Planentwurf mit der geänderten Bezeichnung 'Wohn- und Mischgebiet östlich der Schönauer Straße' offengelegt.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen hat der Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde den Planentwurf (2. Änderung) verändert und den Entwurf am 14.12.1998 erneut zur Offenlage gebracht. Die vorgebrachten Anregungen wurden in einem Abwägungsprotokoll aufbereitet.

Das B-Plan-Verfahren wurde an dieser Stelle nach Eingemeindung in die Stadt Leipzig übergeben und wird jetzt geführt unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. E-95 'Wohn- und Gewerbegebiet östlich der Schönauer Straße' (Stadtbezirk: Alt-West, Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg). Es erfolgte eine weitere Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes der 2. öffentlichen Auslegung unter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der WOBEG sowie ausgehend von den Ergebnissen des in Erarbeitung befindlichen Stadtentwicklungsplanes „Wohnungsbau und Stadterneuerung“.

Es wurden folgende Hinweise übernommen und festgesetzt:

Grundflächenzahl: 0,3
 Grundstücksgröße: mind.400 m²
 ausschließlich zulässig Einzel- und Doppelhäuser
 Korrekturen an den Erschließungsflächen
 Herausnahme der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz

Die Änderungen und Ergänzungen waren ihrem Umfang nach nicht mehr als geringfügig einzuschätzen, so dass eine 3. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 i.V. mit Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 BauGB notwendig wurde.

Der Ortschaftsrat vom OT Böhlitz-Ehrenberg diskutierte die Planung in seiner öffentlichen Sitzung am 06.07.2000 und nahm diese positiv zur Kenntnis.

Entsprechend Billigungs- und Auslegungsbeschluss Nr. RB III - 358/00 vom 12.07.2000 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.08.2000- 31.08.2000 im Stadtplanungsamt Neues Rathaus statt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amts-Blatt Nr.15/00 am 22.07.2000.

Mit Schreiben vom 18.07.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert.

3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die damalige Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Grundlage des Flächennutzungsplans und Material für die Abwägung der Eingriff-Ausgleichs-Regelung ist ein Landschaftsplan für die Gemarkungen der damaligen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg.

Der Flächennutzungsplan wurde durch Veröffentlichung am 4.12.1998 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wurde mit der Eingemeindung in die Stadt Leipzig Bestandteil der Flächennutzungsplanung der Stadt Leipzig. Der Flächennutzungsplan muss aufgrund der 2. Änderung zum B-Plan im Parallel-Verfahren angepasst werden (Änderung von Flächen ohne Nutzungsfestsetzung in gewerbliche und Wohnbauflächen).

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Verkehr

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung für die damalige Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg wurde ein Verkehrskonzept erstellt. Dieses Konzept geht u.a. von folgenden Zielen aus :

- Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs durch Ausbau bzw. Verlegung der Straßenbahnlinie und Anregung zum Ausbau der S-Bahnlinien im Stadtumland von Leipzig
- Konzentration der Fahrverkehrserschließung in Ost-West-Richtung auf die Leipziger- und die Heinrich-Heine-Straße mit Nord-Süd-Querverbindungen,
- Schaffung neuer und angemessener Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz durch den Ausbau der Schönauer Straße mit Anbindung an die B 181 und die Herstellung eines Anschlusses der Südstraße an die B 181,
- Schaffung einer Haupt- Rad- und Fußwegverbindung entlang der Schönauer Straße

Wie im Flächennutzungsplan und im Verkehrskonzept zur Ortsentwicklung dargestellt, wird die Schönauer Straße zukünftig als wesentliche Verkehrsanbindung an die B 181 angesehen. Dementsprechend sind Flächen zur Erweiterung des Straßenraums vorzuhalten. Allerdings soll dieser Vorbehalt auf Flächen westlich der Schönauer Straße realisiert werden.

Die Erschließung der 'Wohnbauflächen und der eingeschränkten Gewerbegebiete' erfolgt von der Schönauer Straße aus über Stichstraßen im Abstand von ca. 150 m.

Die gewerblichen Baugebiete im Süden erhalten eine weitere interne Erschließung, die kleine Baugrundstücke zuläßt. Diese innere Erschließung erhält eine zusätzliche Anbindung an den Sprickenweg und damit an die Schönauer Straße.

Fußwegeverbindungen zur Kastanienallee und zur Heinrich-Heine-Straße (Ortszentrum, ÖPNV) sind vorgesehen.

Die Wohngebietserschließungen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

Im Planungsgebiet sind im Zuge der Erschließungsanlagen öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Nutzer sind darüber hinaus verpflichtet, entsprechend geltender Verordnung nutzungsbezogene Stellplätze auf privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die zur 2. Öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gezeigte Planfassung wurde bezüglich der öffentlichen Parkplätze geändert. Die bisher ausgewiesenen Parkplätze wurden als unzureichend erkannt. Daher erfolgte die Ausweisung eines zusätzlichen, ca. 30 Parkplätze umfassenden Parkplatzes nördlich der Straße Schwarzer Weg unmittelbar östlich der Schönauer Straße. Außerdem wurde der Festsetzungscharakter von plangrafischen Aussagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zurückgenommen. Die plangrafischen Aussagen erhalten Hinweischarakter.

Im Zuge des Ausbaus eines Radwegenetzes wird entlang der Schönauer Straße ein Radweg vorgesehen, der so ausgestaltet werden kann, dass er in zwei Richtungen befahrbar werden kann.

Das für die Wohngebiete C1 und C2 gewählte Erschließungssystem soll eine angemessene Gliederung in Wohngruppen ermöglichen.

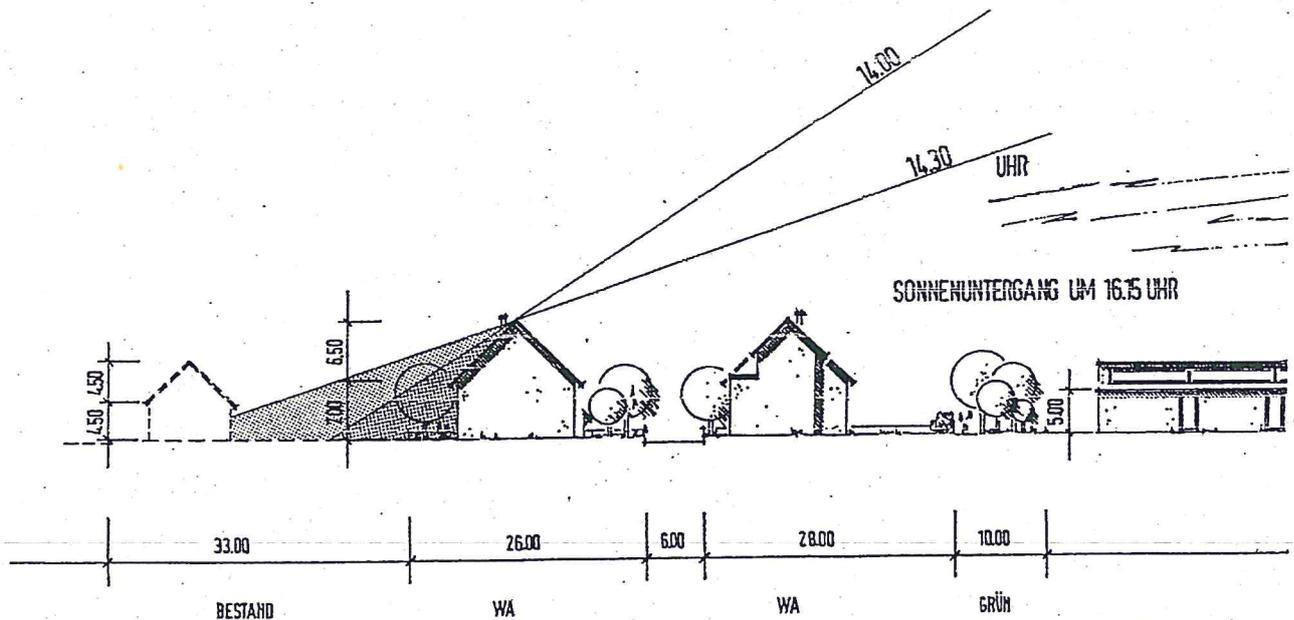
4.2 Nutzung

Das Gebiet stellt im Bereich nördlich der Straße Schwarzer Weg die westliche Fortsetzung der Wohnsiedlung an der Kastanienallee dar (Gebiete C1, C2, D, E). Für diese Gebiete wurde allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um die für diese Gebietskategorie typische Nutzungsmischung zu ermöglichen und der engen Nachbarschaft zu Gewerbegebieten und zur Hauptstraße Rechnung zu tragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich C) sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig, um an der Grenze zum bestehenden Wohngebiet Emissionsbelastungen auszuschließen. Hier sind Mindestgrundstücksbreiten und die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um eine zu hohe Verdichtung des Wohngebietes zu vermeiden und einen angemessenen Übergang zum Bestand herzustellen.

Zur Sicherung der Besonnung angrenzender Grundstücke wurde eine Untersuchung durchgeführt die nachweist, dass in allen Jahreszeiten eine angemessene Besonnung der Gebäude und Grundstücke möglich ist.

Abb.: Schattenwurf der Neubebauung am 21. Dezember (kürzester Tag)



Die in der 2. Öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes für die Gebiete C2 gezeigte Planfassung wurde bezüglich des Maßes der Nutzung wie folgt geändert:

- GRZ: von 0,4 in 0,3
- Grundstücksgröße: an Stelle ohne Festsetzung in Grundstücksmindestgröße von 400 m²
- Bauweise: von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern in Doppel- und Einzelhäuser

Diese Änderung trägt den Ergebnissen des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung Rechnung.

Südlich der Straße Schwarzer Weg wird die vorhandene Kleingartenanlage als Dauerkleingartenanlage planungsrechtlich gesichert. Ansonsten wird der südlich der Straße Schwarzer Weg gelegene Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um der gewerblichen Entwicklung im Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg weitere Flächen in verkehrsgünstiger Lage zur Verfügung zu stellen.

Die festgesetzten Einschränkungen sollen ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebiet ermöglichen und dienen in erster Linie dem Immissionsschutz für das Wohngebiet.

Es sind hier nur Gewerbe zulässig, die von ihrem Störgrad her in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

Die im Nordteil des Plangebietes befindlichen eingeschränkten Gewerbegebiete A1 und B sollen vor allem der Aufnahme von Versorgungseinrichtungen (z.B. Handel) für das umgebende Wohngebiet dienen (außer Plangebiet Nr. E-95 auch Plangebiet Nr. E-92).

Die Einschränkungen sind wiederum durch den Schutzanspruch der angrenzenden Wohngebiete bedingt.

5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet "Wohn und Gewerbegebiet östlich der Schönauer Straße" wird einbezogen in die Ver- und Entsorgungsplanung.

5.1 Wasser

Die Wasserversorgung des Gebiets wird über die vorhandene Trinkwasserversorgung bzw. die geplanten Ausbaumaßnahmen des Netzes sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung muß entsprechend den Richtlinien des DVGW und der Löschwasserkonzeption der Gemeinde gesichert werden.

5.2 Abwasser und Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung ist neu konzipiert und teilweise umgesetzt. Das vorhandene Leitungsnetz ist überprüft worden und wird im Rahmen der Ausbauplanung ergänzt.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Es kann nicht in jedem Fall gewährleistet werden, dass das Untergeschoss der Gebäude im freien Gefälle entwässert werden kann. Gegebenenfalls sind Untergeschosse mittels Pumpen zu entwässern.

5.3 Regenwasser-Ableitung

Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Regenwasser kann der öffentlichen Kanalisation (Regenwasserkanal) uneingeschränkt zugeführt werden.

Oberflächenwasser auf den Grundstücken, insbesondere Dachflächenwasser, muß zur Versickerung gebracht werden (Versickerungsmulden, Rigolen, Rohrversickerung), oder zur Bewässerung aufgefangen werden.

Oberflächenwasser von Stellplätzen und befestigten Lagerflächen muß jedoch als Schmutzwasser abgeleitet werden.

5.4 Stromversorgung

Das Niederspannungsversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Der Ausbau erfolgt als Ergänzung des vorhandenen Netzes der WESAG.

6. Ermittlung der Immissionsbelastung

Durch die Änderung des B-Plans rückt Wohnnutzung näher an die Schönauer Straße heran. Es wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Straßenverkehrslärm

Um die Lärmeinwirkung durch die Schönauer Straße auf die geplante Wohnbebauung zu verringern, wird im Bebauungsplan ein LS-Wall von 3 m Höhe festgesetzt. Der LS-Wall ist durch eine Erschließungsstraße unterbrochen. Es ergibt sich folgende Immissionssituation:

- In der direkt an die Schönauer Straße angrenzenden Gebäudezeile entstehen im ersten Obergeschoss der zur Schönauer Straße gerichteten Gebäudefront Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA bis zu 3 dB(A). Für den Fall einer Wohnnutzung im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) entstehen hier Überschreitungen um bis zu 7 dB(A). Die Außenbauteile im 1. OG und DG sind damit nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Lärmpegelbereich III) zu bemessen.
- Im Bereich des unterbrochenen Lärmschutzes an der Schönauer Straße ergeben sich an den unmittelbar an der Erschließungsstraße gelegenen Gebäudefronten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss um 2 dB(A). Im ersten Obergeschoss werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an diesen Gebäudefronten um 5 dB(A) überschritten und liegen damit im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) sind im Fall einer Wohnnutzung diese Außenbauteile nach DIN 4109, Lärmpegelbereich IV, zu bemessen, da hier Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) auftreten. Weiterreichende Maßnahmen sind auch bei dem aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraße unterbrochenen Lärmschutzwall nicht notwendig.

Auf den im südlichen Bereich der Wohnnutzung geplanten Flächen werden Stellplätze vorgesehen. Auch ohne weitergehende Abschirmung entstehen in der dahinterliegenden Gebäudereihe keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Gewerbelärm Einkaufsmarkt

Durch den vom Parkplatz des Einkaufsmarktes und dessen Zufahrt ausgehenden Gewerbelärm entstehen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 an den nördlichen, direkt dem Einkaufszentrum zugewandten Gebäudefronten bis in Höhe der Einfahrt zum Einkaufsmarkt. Dies bezieht sich jeweils auf die am nächsten zum Einkaufsmarkt gelegene Gebäudezeile. Die Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) ergeben sich auf allen Stockwerken, jeweils jedoch nur im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum ergeben sich keine Überschreitungen. Die direkt zum Parkplatz gerichteten Gebäudefronten befinden sich im Lärmpegelbereich III. Die Außenbauteile sind nach DIN 4109 zu bemessen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag können insoweit in Kauf genommen werden, da es sich um die Nordseite der Gebäude handelt und auf dieser Seite unproblematische Raumnutzungen ausgewiesen werden können.

Im Hinblick auf die Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 6. Juli 1998 zum Bebauungsplan "Östlich der Schönauer Straße" wurde das Gutachten vom Mai 1998 ergänzt und ein Vorschlag für die schriftlichen Festsetzungen vorgelegt.

Im Rahmen der Ergänzung zum Gutachten wurden Ausführungen zu dem Einfluß einer möglichen Abrückung der Gebäude der ersten Baureihe östlich der Schönauer Straße innerhalb des Baufensters von der Schönauer Straße gemacht. Bei einem um 5 m vergrößerten Abstand zur Schönauer Straße werden deutlichere Verbesserungen des Schallschutzes möglich. Es wird damit der Nachweis geführt, dass der Spielraum der Nutzung im Baufeld Verbesserungen des Schallschutzes ermöglicht.

Aus diesem Grund wurde die im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes gezeigte Planfassung wie folgt geändert:

Die westlichen Baugrenzen der unmittelbar an der Schönauer Straße gelegenen Baufenster wurden um 5 m in östliche Richtung verlegt. Es verbleibt eine ausreichende Baufenstertiefe von 12 m. Hierdurch wird laut Schallschutzgutachten erreicht, dass alle Gebäude der Baufelder C2 lediglich in den Lärmpegelbereichen II und III liegen. Bei für Wohnnutzung üblichen Raumabmessungen, Wanddämmmaßen ($R_w = 55\text{dB(A)}$) und Fensterflächenanteilen (30%) ergibt sich in den Lärmpegelbereichen II und III die Fensterschallschutzklasse 2. Fenster der Klasse 2 sind bereits aus Wärmeschutzgründen erforderlich.

Damit können Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an Wohngebäuden entfallen.

7 Altlastenverdachtsflächen

Das Planungsgebiet ist insgesamt als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Vom Umweltamt der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg wurden für die drei Altstandorte im Gebiet des B-Plans östlich der Schönauer Straße über das Referat Altlasten des Landratsamtes historische Erkundungen auf Altlasten in Auftrag gegeben. Die Erkundungen wurden für folgende Grundstücke beantragt und durchgeführt:

- 1 HWW-Gelände an der Schönauer Straße
Flurstück-Nr.: 209/3, 178/3, 178/13 der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg

Bisherige Nutzung:

Seit ca. 100 Jahren wurde dieses Gelände als Lagerplatz für Rund- und Furnierhölzer im unbehandelten Zustand genutzt.

- 2 Gelände des Holzhandels Heinrich-Heine-Straße
Flurstück-Nr.: 178/15 und 209/4 der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg

Bisherige Nutzung:

Seit 30 Jahren wurde dieses Gelände als Holzlagerplatz mit Bahnanschluss genutzt. Vorher war dort Feld. Die Gleisanlage unter der Kranbahn wurde 1989 erneuert und danach nicht wieder befahren.

- 3 Betriebsgelände des ehemaligen IFA-Vertriebes Halle, wo seit 1990 die Kuhnwaldt Spedition ansässig war, an der Schönauer Straße

Bisherige Nutzung:

Seit ca. 1980 wurde das o. g. Gelände von dem VEB IFA-Vertrieb Halle als Ersatzteillager und Auslieferungslager für Anhänger genutzt. Seit 1990 war die Speditionsfirma Kuhnwaldt dort ansässig.

Die Fa. Kuhnwaldt Spedition hat auf den Flurstücken 178/18 und 178/22 eine Entkonservierungsanlage betrieben. In dieser Anlage wurden die fabrikneuen PKWs mit einem Finasol-Wasser-Gemisch entwachst. Weiterhin wurden auf diesem Gelände 125001 Heizöl und 12500 Finasol (Beides sind wassergefährdende Stoffe.) gelagert.

Am 11.11.1992 kam es zu einem Brand in dieser Anlage. Durch das Löschwasser und andere Produktionsaustritte kam es zu akuten Bodenverunreinigungen, die von der unteren Wasserbehörde aus weiter verfolgt und beseitigt wurden.

Die Behandlung der Altlasten ist im Zug der Beräumung und Freilegung des Geländes erfolgt.

Die Verträglichkeit mit der geplanten Nutzung als Wohn- und Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet wird dadurch generell sichergestellt. Speziell in den Bereichen der zusätzlich geplanten Wohnnutzung muss jedoch im Einzelfall der Nachweis der Verträglichkeit dokumentiert werden. Gegebenenfalls sind weitergehende, fallbezogene Untersuchungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltfachamt erforderlich.

8 Grünordnung und Eingriff-Ausgleichs-Regelung

Der B-Plan Nr. E-95 ist abgeleitet aus einem B-Plan auf gewerblichen Brachflächen, der vor der gesetzlichen Regelung der Eingriff-Ausgleichs-Regelung aufgestellt und rechtskräftig wurde. Durch die Änderung verringert sich die versiegelte Fläche im Planbereich. Ohne weitergehende rechtliche Regelung ergeben sich bei der Realisierung der Änderung mehr Grün- und Pflanzflächen sowohl gegenüber dem Bestand ehemaliger Brachflächen als Gewerbenutzung als auch gegenüber der jetzt in Teilbereichen aufgehobenen Nutzungen.

Zur Sicherung der Grünordnung sind im Rechtsplan Pflanzfestsetzungen enthalten. Pflanzlisten legen den Spielraum in Verbindung mit den Pflanzgeboten standortgerechte und heimische Bepflanzung fest.

9 Berücksichtigung der Stellungnahmen und Anregungen aus der 3. öffentlichen Auslegung

Die entsprechend § 3 Abs.3 i.V.m. Abs.2 BauGB beschlossene öffentliche Auslegung fand vom 01.08. - 31.08.2000 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 18.07.2000 davon in Kenntnis gesetzt.

Während der Auslegung wurden keine Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planung verursachten.

Es beteiligten sich 20 Bürger/Dritte und 14 Träger öffentlicher Belange, von denen 8 eine Stellungnahme und Hinweise abgaben.

Die Gesellschaft für Dokumentationsmanagement und Systemdienstleistungen verweist in ihrer Stellungnahme vom 09.08.2000 auf die Stellungnahme vom 14.07.1998.

Darin wird der 2. Änderung des B-Planes zugestimmt. Vorsorglich wird auf vorhandene Steuerkabel im südlichen Bereich des B-Planes (südlich des Sprikkenweges) hingewiesen. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich der 3. Auslegung der 2. Änderung.

Das Landesamt für Archäologie erhebt in seiner Stellungnahme vom 02.08.2000 keine Einwände zur 2. Änderung des B-Planes, verweist aber auf die Stellungnahme vom 08.12.1998 bzw. 11.06.1998.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass der Vorhabensbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Der Baubeginn (Erschließungs- Ausschachtungs- und Planierarbeiten) ist jedoch mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Diese Hinweise werden übernommen

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig regt in seiner Stellungnahme vom 15.07.2000 an zu prüfen, inwieweit eine Feststellung der Biotopeneigenschaft der Obstbaumbestände im Sinne von § 26 Abs.1 SächsNatSchG erfolgte, und ob der Nachweis zur Kompensation des Eingriffes u.a. durch Verlust der Ruderalflur erbracht wurde.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes wurde erneut auf o.g. Sachverhalt geprüft. Es liegt eine baureife Fläche ohne Begrünung vor.

Im Plangebiet, welches eine weitgehende versiegelte Industriebrache war, sind keine Biotopenverdachtsflächen vorhanden. Aufgrund der ehemaligen Bestandsnutzungen (Holzhandel, später Autohandel) wurde bei der Aufstellung des B-Planes entsprechend § 1a Abs.3 BauGB eine Eingriff- Ausgleichsregelung nicht erforderlich.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände.

Zu den im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der in der Anlage beigefügt ist.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen wurden sachgerecht geprüft und in die Abwägung aller planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange eingestellt.

(Ausführliche Begründung siehe Abwägungsvorschlag Teil II).

10 Bodenordnung

Als Voraussetzung für die Bebaubarkeit sind die Grundstücke durch Bodenordnung neu aufzuteilen und zu ordnen.

11 Flächenbilanz

		In % der Gesamtfläche	
Gesamtfläche Bebauungsplan	ca.	14,5 ha /	100 %
davon Kleingartengebiete	ca.	0,8 ha /	5,5 %
davon private Grünfläche (Hausgärten Kastanienallee)	ca.	0,4 ha /	2,7 %
Bruttobauland	ca.	13,3 ha /	-91,7 %
davon Verkehrsflächen	ca.	1,77ha /	- 12,8 %
öffentliche Grünflächen (darin Lärmschutz 0,35 ha)	ca.	0,7 ha /	- 5,3 %

WA (Allgemeines Wohngebiet, netto)	ca.	5,7 ha /	-	42,8 %
GEE (Gewerbegebiet, netto)	ca.	5,2 ha /	-	39,1 %
Nettobauland	Summe	ca.	10,9ha / 75,2 %	81,9 %

12 Kosten

Sämtliche Erschließungskosten für das Baugebiet gehen in den Preis der Baugrundstücke ein. Für die Stadt ist die Entwicklung des Plangebietes kostenfrei.

Die Nachfolgekosten für Grünpflege sind nicht relevant, da sich der Anteil der öffentlichen Grünfläche nur geringfügig zum genehmigten Plan erhöht.

Leipzig, den 05.02.2001

Kunz

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anlagen :

- Pflanzempfehlung

1. Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Nordwestsachsen

Seltene, nur in Teilbereichen einheimische Arten sind eingeklammert. Teilweise bestehen außerdem Pflanzeinschränkungen in bestimmten Anbaubereichen von Kulturpflanzen.

Art		Standortsansprüche (wenn eingeklammert, nur eingeschränkt geeignet)				
		mittlere	trocken- warm	frisch- feucht	nass u. Ufer	sandig- trocken
<i>Abies alba</i> (in höheren Lagen)	Tanne	x		x		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	x				
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	(x)		x		
<i>Acer pseudoplatanus</i> (wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	Bergahorn	(x)		x		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle			(x)	x	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	(x)	x	x		x
<i>Betula pubescens</i>	Haarbirke			(x)	x	
<i>Calluna vulgaris</i>	Heidekraut					x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x	x	x		
<i>Clematis vitalba</i> ³	Waldrebe	x		x		
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	x	x	x		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	x	x	x		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	x	x	x		
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	x	(x)	x		
<i>Cytisus scoparius</i> ³	Besenginster		x			(x)
<i>Daphne mezereum</i> ⁴	Seidelbast	x				
<i>Euonymus europaeus</i> ⁴	Pfaffenhütchen			x		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	x	(x)	x		
<i>Frangula alnus</i> ³	Faulbaum			x	x	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche			x	(x)	
<i>Genista germanica</i>	Deutscher Ginster	x	x			
<i>Genista pilosa</i> (Vorkommen: Dübener Heide und Elbgebiet)	Behaarter Ginster		x			x
<i>Genista tinctoria</i> ³	Färberginster	x	x	x		x
<i>Hedera helix</i> ³	Efeu	x		x		
<i>Juniperus communis</i> (im Westen des Regierungsbezirkes)	Gemeiner Wachholder	x	x	x		x
<i>Ligustrum vulgare</i> ³	(Liguster)		x			(x)
<i>Lonicera periclymenum</i> ³	Deutsches Geißblatt	(x)		(x)		
<i>Lonicera xylosteum</i> ³	(Rote Heckenkirsche)	(x)	(x)	(x)		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	x	x	x		
<i>Mespilus germanica</i>	(Mispel)			x		
<i>Picea abies</i> (in höheren Lagen)	(Gemeine Früchte)	x		x		
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer	x	x	x		x
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel			x	x	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	x	x	x		x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche			x		

Art		Standortsansprüche (wenn eingeklammert, nur eingeschränkt geeignet)				
		mittlere	trocken- warm	frisch- feucht	nass u. Ufer	sandig- trocken
Prunus padus	Traubenkirsche			x	x	
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x		
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	x	x	x		
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x	(x)		
Quercus robur	Stieleiche	x	(x)	x		
Rhamnus cathartica ³	Kreuzdorn		x			
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere			x	(x)	
Ribes rubrum	Röte Johannisbeere			x		
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	x		x		(x)
Rosa spp.	einl. Wildrosenarten	x	x	(x)		(x)
u. a.	R. caesia agg. R. canina R. corymbifera R. dumalis agg. R. elliptica agg. R. rubiginosa R. tomentosa agg.					
Rubus caesius	Kratzbeere			x	x	
Rubus fruticosus agg.	einheim. Brombeere	x	x	x		(x)
Rubus idaeus	Himbeere	x	x	x	x	x
Rubus saxatilis	Steinbeere	x	x			
Salix alba	Silberweide				x	
Salix aurita	Öhrchenweide			(x)	x	
Salix caprea	Salweide	x	x	x		
Salix cineria	Grauweide			(x)	x	
Salix fragilis	Bruchweide			x	x	
Salix pentandra	Lorbeerweide			x	x	
Salix purpurea	Purpurweide			x	x	
(Salix repens)	(Kriechweide)			x		
Salix x rubens	Hohe Weide				x	
Salix triandra	Mandelweide			x	x	
Salix viminalis	Korbweide			x	x	
Sambucus nigra ¹ (wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	Schwarzer Holunder	x	x	x	x	
Sambucus racemosa ³ (in höheren Lagen und Dübener Heide, wg. allg. Häufigkeit und Ausbreitung nur eingeschränkt pflanzen)	Roter Holunder	x	x	x	x	
Sorbus aucuparia ¹	Vogelbeere	x	(x)	x		x
(Sorbus torminalis)	(Elsbeere)		x			
Tilia cordata	Winterlinde	x	x			x
Tilia platyphylla	Sommerlinde	x	x	x		x
Ulmus glabra	Bergulme			x		
Ulmus laevis	Flatterulme			x	x	
Ulmus minor (nicht in höheren Lagen pflanzen)	Feldulme	x	x	x		
Vaccinium myrtillus (auf sauren, armen Böden)	Heidelbeere	x		x		x
Viburnum opulus ³	Wasserschneeball			x	x	

LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1) BauGB, § 1-11) BauNVO

	WA, ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	MI, MISCHGEBIET
	GE-e, GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1) BauGB, § 16) BauNVO

	GRZ, GRUNDFLÄCHENZAHL GFZ, GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	ZAHL DER VOLLGESchosSE HÖCHSTGRENZE / ZWINGEND

3. BAUWEISE § 9(1)2) BauGB, §§ 22, 23) BauNVO

	OFFENE BAUWEISE		HAUPT- FÜRSTRICHTUNG
	DACHNEIGUNG		SATTELDACH PULTDACH FLACHDACH KRÜPPELWALMDACH
	BAUGRENZE BAULINIE		NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN		

4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1)11(6) BauGB

	STRASZENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASZENBEGRENZUNGSLINIE		HINWEISLICHE DARST. ÖFFENTL. PARKPLATZ
	HINWEISLICHE DARSTELLUNG VERKEHRSGRÜN RADWEG GEHWEG		HINWEISLICHE DARST. FUSSWEG

5. GRÜNFLÄCHEN § 3(1)15(6) BauGB

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE		BAUERKLEINGÄRTEN
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		SPIELPLATZ
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN		GASREGLER
	STROMMAST 110 KV FREILEITUNG		SCHUTZBEREICH DER 110-KV-LEITUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		TRAFOSTATION DER WESAG
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKS- TEILUNG		GRUNDSTÜCKSGRENZE/ NUMMER BESTAND
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN		BÜSCHUNG
	UMGRENZUNG DER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN		FLÄCHE FÜR VORANKUNDEN ZUR SCHUTZ VOR SCHALLLÄRM U.M. WEITERENTWICKLUNGEN IM SINNE DER BauNVO
			ANFAHR- SICHTWINKEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, welche hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO zulässig sind ("Eingeschränktes Gewerbegebiet" BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

1. Zulässigkeit von Einzelhandel

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Läden unzulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Der Einzelhandel mit folgenden Sortimenten

- Wohnmöbel, Küchenstudios, Bäderstudios
- Teppiche, Tapeten und Bödenbeläge
- Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen, Näh- und Strickmaschinen
- Bauelemente aus Eisen, Metall, Kunststoff und Holz
- Baustoffe, Fliesen und Flachglas
- Büromöbel, Büromaschinen sowie Geräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung
- Brennstoffe

2. Der Handel mit Kraftfahrzeugen

3. Der Einzelhandel mit Waren, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt, in enger räumlicher Zuordnung zu diesem Betrieb (Werksverkauf) und / oder die Ausstellung dieser Waren. Die dafür zulässigen Flächen müssen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Betriebes von untergeordneter Größe sein und dürfen 10% der Bruttogeschoßfläche des Betriebes nicht überschreiten.

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterkante Dachsparren bzw. Oberkante Flachdach-Attika bestimmt. Bei Pultdächern wird die Traufhöhe auf der niederen Traufe gemessen. Maßgebend ist die Oberkante der angrenzenden Zufahrtsstraße (Gehweghinterkante, bzw. Straßenrand - Mitte des Baugrundstückes).

- 1.4 Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 1.5 Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl unzulässig.
- 1.6 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Zufahrtsstraße (Gehweghinterkante, bzw. Straßenrand - Mitte des Baugrundstückes) nicht überschreiten.

2.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Bereich C2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400 m².

3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

- 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Die Traufhöhe darf das Maß von 2,75 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Zufahrtsstraße (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand - Mitte des Baugrundstücks) nicht überschreiten.
- 3.3 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.
- 3.4 Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,00 m und bei Doppelgaragen max. 5,00 m betragen.

4.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume) i.S. des § 14 (1) BauNVO nur eingeschossig und bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 18 qm pro Grundstück zulässig. Die Traufhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten (Maß zwischen Oberkante Straße und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Sparren).

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind, mit Ausnahme des Bereiches E, je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Begünstigter der Geh- und Fahrrechte ist die Allgemeinheit, Begünstigter der Leitungsrechte sind die Versorgungsträger.

6.2 Auf mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen, andere Vorhaben und Bepflanzungen, die die Leitungen und deren Unterhaltung beeinträchtigen können, unzulässig.

7.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die dargestellten Standorte mit Pflanzbindungen für Bäume sind einzuhalten. Eine geringfügige Änderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern. Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern, klein-, mittel- oder großkronigen Bäumen, entsprechend der Pflanzliste (s. Anlage zur Begründung), zu bepflanzen.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem Grundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 1 hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbäume) je 250 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

7.3 In den Gewerbegebieten gilt ergänzend zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzfestsetzungen:

Entlang von Grundstücksgrenzen, die nicht an Erschließungsstraßen liegen, ist auf jedem Grundstück ein 4 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll nach der Pflanzliste Anlage 3 erfolgen.

7.4 Fassaden- und Dachbegrünung

Gebäudefassaden ohne Fensteröffnungen mit mehr als 20 qm sind mit kletternden und rankenden Pflanzen (Pflanzliste als Anlage zur Begründung) zu begrünen, wobei an Südfassaden laubabwerfende und an Nordfassaden immergrüne Arten zu bevorzugen sind.

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

Die im Rechtsplan gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit geeigneten, in der Pflanzliste (Anlage zur Begründung) aufgeführten Pflanzen zu bepflanzen und zu pflegen.

7.6 Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist in Form von Strauchgruppen sowie mit Einzelbäumen entsprechend dem Eintrag im Rechtsplan vorzunehmen.

8.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generelle ersetzen, zugelassen werden.

9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

9.1 Auf den im Rechtsplan festgesetzten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit mind. 3,0 m Höhe zu errichten, jeweils gemessen zwischen der vorhandenen Geländehöhe (Gehweghinterkante Schönauer Straße und der Oberkante Walkkrone).

