

Begründung zum Bebauungsplan

# „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“

2. Entwurf

---



Gemeinde Borsdorf

Rathausstraße 1

04451 Borsdorf



# Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Borsdorf, Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

18.09.2024

Bildnachweis Titelseite:

RAPIS 10/2019 (<https://rapis.sachsen.de/>)

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
A Einleitung.....	5
1 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
2 Planungsanlass und -erfordernis .....	5
3 Ziele und Zwecke der Planung .....	7
4 Verfahrensdurchführung.....	7
B Grundlagen der Planung.....	9
5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....	9
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse.....	10
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	11
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung .....	12
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung .....	13
5.5 Soziale Infrastruktur.....	13
5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur .....	15
5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen.....	16
5.8 Altlasten.....	17
6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen .....	18
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	18
6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013) .....	18
6.1.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen.....	20
6.1.3 Kreisentwicklungskonzept 2020 .....	22
6.1.4 Flächennutzungsplan.....	22
6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	23
6.2 Sonstige Planungen.....	24
6.2.1 INSEK Borsdorf .....	24
6.2.2 Grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis.....	25
6.2.3 Wohnraumbedarf Gemeinde Borsdorf .....	26
7 Umweltbericht.....	28
7.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes .....	28
7.2 Ziele des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan .....	28
7.3 Ziele des Artenschutzfachbeitrages mit integriertem Artenschutzmaßnahmenkonzept.....	29
8 Städtebauliches Konzept.....	30
8.1 Ver- und Entsorgungskonzept .....	31
8.2 Grünordnerisches Konzept.....	32
8.3 Energiekonzept.....	34

C	Inhalte des Bebauungsplanes .....	36
9	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....	36
10	Gliederung des Plangebietes .....	36
11	Baugebiete .....	37
11.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet .....	37
11.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen .....	37
11.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen .....	38
11.1.3	Unzulässige Nutzungen .....	39
12	Gemeinbedarfsfläche .....	40
13	Maß der baulichen Nutzung .....	41
13.1	Grundflächenzahl .....	41
13.2	Höhe baulicher Anlagen .....	42
13.3	überbaubaren Grundstücksflächen .....	44
13.4	Bauweise .....	44
14	Nebenanlagen, Stellplätze .....	45
15	Verkehrsflächen .....	46
15.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	47
16	Flächen für Versorgungsanlagen .....	48
17	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	48
18	Grünordnerische Festsetzungen .....	51
18.1	Begrünung der Grundstücksflächen in den Baugebieten .....	52
18.2	Begrünung von Stellplatzanlagen und der überdachten Parkplatzanlage .....	54
19	Grünflächen .....	54
20	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	57
21	Örtliche Bauvorschriften .....	61
21.1	Einfriedungen .....	61
21.2	Herzstellende Stellplätze .....	61
22	Nachrichtliche Übernahme .....	62
23	Städtebauliche Kalkulation .....	63
24	Kosten für die Gemeinde Borsdorf .....	63
Anhang	.....	64
I Hinweise	.....	65
II Pflanzempfehlungen	.....	69
Abbildungsverzeichnis	.....	74
Tabellenverzeichnis	.....	74

## A Einleitung

### 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich innerhalb der Gemeinde Borsdorf, welche verwaltungsmäßig dem Landkreis Leipzig zugehörig ist. Bis zum westlich gelegenen Oberzentrum Leipzig sind es ca. 12 km. Wie 15 andere Ortschaften und Gemeinden rund um die Stadt Leipzig ist Borsdorf Teil der freiwilligen und gleichberechtigten Stadt-Umland-Kooperation „Grüner Ring Leipzig“.

Vom Umgriff betroffen ist das Gelände der ehemaligen „Zweenfurther Kunstleder und Wachstuchfabrik Alexander Schuhmann“ (nachfolgend Wachstuchfabrik genannt) sowie angrenzende Grünflächen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Leipziger Straße begrenzt. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich die Bahnstrecke Leipzig Hbf - Dresden-Neustadt (6363) an das Areal.

Entsprechend aktuellem S-Bahnnetz verkehrt dort die Linie S3 Halle - Wurzen sowie neben Fernverkehr (ICE/IC) und Güterverkehr, die Regionalexpress-Linie RE50 Leipzig-Dresden. Zukünftig wird mit dem neuen Verkehrsvertrag MDSB 2025+ (ab Dez 2026) an dieser Strecke, eine Linie S4 Falkenberg – Wurzen (– Riesa) verkehren, anstatt der bisherigen S3. Bahneigener Grundbesitz wird durch das o.g. Verfahren nicht in Anspruch genommen.

Westlich liegt der Kleingartenverein Hans Otto e. V. sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Die Ausnahme bildet ein viergeschossiges Wohngebäude an der westlichen Plangebietsgrenze.

Das Areal selbst besteht zum überwiegenden Teil aus ehemaligen Fabrikanlagen und größtenteils versiegelten Flächen. Der Bereich wird seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Der Prozess zur Brache ist hier vorgeprägt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der Übersichtskarte entnommen werden.

Der Geltungsbereich entspricht dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Dresdener Landstraße“ und hat damit eine Fläche von ca. 11,6 ha.

### 2 Planungsanlass und -erfordernis

Die mit der Beendigung der Fabrikation einhergehende zunehmende Verödung des innerörtlichen Areals der ehemaligen Wachstuchfabrik hat die Entwicklung einer Brache verursacht. Zur Unterbindung dieser fortschreitenden Entwicklung ist ein vordringlicher städtebaulicher Planungsbedarf für das Areal gegeben.

Nach langem Verfahren wurde nun ein Projektentwickler gefunden, der das Areal revitalisieren und entwickeln wird. Im Plangebiet sollen Neubauten für ca. 135 WE sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte forciert werden. Östlich angrenzend soll der denkmalgeschützte Teilbereich der ehemaligen Wachstuchfabrik saniert werden und ebenfalls einer Wohnnutzung für ca. 165 WE zugeführt werden.

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung 21.11.2017 dargestellt. Zudem liegt der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dresdener Landstraße“ zu Grunde. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken wird dieses Ziel nicht mehr verfolgt. Es besteht kein Bedarf, das Plangebiet entsprechend des bestehenden Bebauungsplans zu entwickeln. Zur Umsetzung der Planungsziele soll es zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO kommen. Demnach soll der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dresdener Landstraße“ geändert werden. Da auch inhaltlich die zukünftige Nutzung nichts mehr mit einem Gewerbegebiet zu tun hat, wurde auch der Name des Bebauungsplanes geändert.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis ergibt sich insbesondere aus den folgenden Gründen:

- notwendige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zur Sicherung des Wohnbedarfs,
- Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken (allgemeinem Wohnen), die aufgrund ihrer prädestinierten Lage im Ortsteil Borsdorf städtebaulich eine Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgebietes darstellt,
- große Teile des Plangebiets sollen entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept einer neuen Nutzung zugeführt werden, deren Zulässigkeit – insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung – sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der fehlenden inneren Erschließung nicht aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lässt; die Aufstellung eines B-Planes ist entsprechend erforderlich, um umfassendes Baurecht zu schaffen,
- in Anbetracht sowohl der Größe des Plangebiets als auch der geplanten Nutzungen mit spezifischen Schutzansprüchen und unterschiedlichen Anforderungen an die Erschließung ergibt sich das Planerfordernis bereits aus der Notwendigkeit der Konfliktvermeidung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gesunden Wohnverhältnissen zu gewährleisten.

Ein großer Teil des Plangebiets, der aktuell brachliegt, soll dadurch revitalisiert und gemäß dem zugrundeliegenden Konzept einer neuen Nutzung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Rechte ist für die vorgesehenen Nutzungen umfassendes Baurecht zu schaffen.

### 3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des B-Planes verfolgt das allgemeine Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu gewährleisten. Anhand der Abstimmung und räumlichen Zuordnung der einzelnen Nutzungen soll die städtebauliche Entwicklung dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Es werden vor allem die wesentlichen Grunddaseinsfunktionen Wohnen und Erholung betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel. Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Revitalisierung einer Brachfläche,
- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz,
- Definition zulässiger Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung,
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung,
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und
- Schaffung von Rechtssicherheit für die beabsichtigten Nutzungen

Im Ergebnis ist es Ziel, eine umfassende planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Wohn- und Erholungsnutzung – unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen – zu erreichen.

### 4 Verfahrensdurchführung

Am 10.10.2015 wurde vom technischen Ausschuss der Gemeinde Borsdorf die Planungsabsicht zur Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet an der Dresdener Landstraße befürwortet.

Der Beschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 19.12.2018 (Beschluss Nr. 039/2018) gefasst und am 18.01.2019 bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zudem ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB bei Bebauungsplänen ein Umweltbericht erforderlich, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschreibt und bewertet.

Tab. 1 Verfahrensdurchführung

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom Beschluss Nr. 039/2018, bekannt gemacht im Borsdorfer Amtsblatt vom 18.01.2019	19.12.2018
<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Borsdorfer Amtsblatt Nr. 01/2021 vom 15.01.2021	25.01.2021 bis 26.02.2021
<b>frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	20.01.2021
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Borsdorfer Amtsblatt Nr. 10/2023 vom 13.10.2023	<b>23.10.2023</b> bis <b>28.11.2023</b>
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom <i>weitere Verfahrensschritte werden ergänzt</i>	03.11.2023

Folgende Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens sind zu nennen:

- Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren

Der FNP wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert; näheres siehe Kap. 6.1.2 dieser Begründung.

- Änderung des Bebauungsplantitels

Da mit der Revitalisierung und neuen Nutzung der alte Bebauungsplantitel „Gewerbegebiet an der Dresdener Landstraße“ nicht mehr zutreffend ist wurde dieser im Verfahren geändert.

- Abschluss des Verfahrens nach dem geltenden BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

- Erneute Beteiligung

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wird eine erneute Beteiligung zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Geändert und ergänzt wurden:

- a) Verlängerung der Planstraße E von Planstraße C zu Planstraße D

Die Verlängerung erfolgte Aufgrund der effizienteren Erschließung und einer besseren Ausrichtung der Neubauten im WA 5 und WA 6 (Näheres siehe Kap. 8 dieser Begründung).

- b) Aufnahme Nachrichtlichen Übernahme Sachgesamtheit "Wachstuchfabrik Alexander Schumann (ehem.)"

Damit wird der Forderung der Denkmalbehörde entsprochen. (Näheres siehe Kap. 5.2 dieser Begründung).

c) Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurde das Parkdeck durch einen Parkplatz mit Gründach ersetzt, wodurch die Wahrung der Sachgesamtheit Wachstuchfabrik Alexander Schumann (ehem.) gewährleistet bleibt. Das Gründach ist erforderlich, um den internen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu gewährleisten (Näheres siehe Kap. 15 dieser Begründung).

d) Verortung neuer ebenerdiger Stellplätze im WA 8

Dies war erforderlich, um den Stellplatzbedarf von der o.g. Änderung Nr. c zu kompensieren (Näheres siehe Kap. 8 dieser Begründung).

e) Erweiterung der öffentlichen Grünfläche öG 2 im Bereich/zu Lasten dem Baugebiet WA 5

Dies war erforderlich, um den internen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu gewährleisten (Näheres siehe Kap. 19 dieser Begründung).

f) Aufnahme einer zusätzlichen zeichnerischen Festsetzung (Schrägschraffur an den Baugrenzen) zur Regelung des Gewerbelärms sowie einer textlichen Festsetzung (Nr. 8.2) zur Regelung von Freizeitlärm

Zur Sicherung der mit der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung 0765-G.01-23.07.2024/3 festgelegten notwendigen Maßnahmen (Näheres siehe Kap. 20 dieser Begründung).

Der detaillierte Umgang zu den o.g. Änderungen ist zusammenfassend in der Abwägung zum Entwurf beschrieben.

## B Grundlagen der Planung

### 5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sowie der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich entspricht dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Dresdener Landstraße“ und hat damit eine Fläche von ca. 11,6 ha.

## 5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Es wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, welches auch Untersuchungen zu den anzutreffenden geologischen, hydrologischen und den Baugrundverhältnissen trifft sowie Angaben zu Versickerungsfähigkeit, Gründungen und zur Standsicherheit macht. Dieses liegt den Unterlagen bei.

Das Gelände ist überwiegend eben und zum Großteil versiegelt. Der südliche sowie westliche Teil des Plangebietes besteht mehrheitlich aus unversiegelten Flächen. Im Südosten befindet sich ein ehemaliger Feuerlöschteich, der bis zur Produktionseinstellung 1994 genutzt wurde. Dieser besitzt einen Überlauf und entwässert in den südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kittelgraben. Gemäß Altlastengutachten ist der Teich jedoch undicht, sodass Teile des Wassers in den Untergrund laufen. Zudem gibt es auf dem ehemaligen Fabrikgelände einen Betriebsbrunnen, der bereits Mitte der 1990er Jahre stillgelegt wurde. Drei weitere als Kontrollbrunnen bezeichnete Grundwasseraufschlüsse sind etwa mittig des Plangebietes vorzufinden. Diese sind derzeit mit Einrichtungen der Grundwasserentnahme ausgestattet.

Gemäß Gutachten liegen über die gesamte Baufläche unkomplizierte Baugrundverhältnisse vor und der Baugrund ist grundsätzlich für das Bauvorhaben geeignet. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden 20 Kleinstbohrungen bis 8 m Tiefe sowie zehn zusätzliche schwere Rammsondierungen vorgenommen.

Daraus ging hervor, dass die natürliche Geländeoberfläche mit Geschiebemergeldecke (Grundmoräne der zweiten Saalekaltzeit) durch Auffüllmaterialien oder Gründungselemente ersetzt wurde. Nur an einigen unbebauten bzw. ungenutzten Flächen ist die ursprüngliche etwa 3m dicke Schicht noch vorhanden. Darunter liegt ein ca. 4 m dicker Geschiebemergel der Grundmoräne der ersten Saalekaltzeit, gefolgt von Sanden und Kiesen der Hauptterrasse der frühsaalekaltzeitlichen Flussschotter (Grundwasserleiter).

Das Areal befindet sich in der Leipziger Tieflandbucht und liegt auf einem Geländeniveau von durchschnittlich + 126 m NHN. Entwässert wird das Gelände über den südlich gelegenen Kittelgraben, der in die Parthe fließt. Grundwasser wurde ab einer Tiefe von etwa 5,20 m (+ 121,0 m NHN) angetroffen, kann beim Anschnitt jedoch lokal bis auf 0,70 m unter Oberkante Gelände ansteigen.

Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt etwa in einem kf-Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Eine Versickerung in den Untergrund in die Geschiebesedimente ist nach Regelwerk A 138 aufgrund geringer Durchlässigkeit nicht möglich. Der mögliche Versickerungshorizont im Homogenbereich C (HB C) (Schicht M3 Sande und Kiese, ab ca. 5,20 m) liegt sehr tief, ist wassererfüllt und steht unter gespannten Verhältnissen, sodass hier keine weitere Wasseraufnahme möglich ist. Entsprechend bestehen keine Versickerungsmöglichkeiten.

Gemäß der Gründungsempfehlung aus dem Baugrundgutachten sind die gespannten Grundwasserverhältnisse zu beachten und beim Anschnitt der HB C mit Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen. Es sind erhöhte Aufwendungen für die Wasserhaltung, die Stabilisierung der Baugrubenwände und der Rohrbettung zu erwarten. Zudem wird empfohlen, die Verlegetiefe

von Medien oberhalb der HB C (< 4,50 m) zu planen. Die hergestellten Fundamentgräben bzw. die Baugrubensohle sollen vorab von einem Bodengutachter bewertet werden, um eventuell nicht erkannte Bodenverhältnisse einschätzen zu können.

## 5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die aus der Industrialisierungszeit geprägten typischen Klinkerbauten der industriellen Altliedenschaft sind bis heute im Plangebiet präsent. Im Laufe der Jahre wurden die Gebäudeensemble um zahlreiche Bauten erweitert.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Vereinzelt werden die auf dem Gelände befindlichen ehemaligen Fabrikgebäude derzeit von Kleinfirinen genutzt. Der Großteil der Gebäude steht jedoch leer und ist ungenutzt.

Im östlichen Bereich des Geltungsgebietes befindet sich die ehemalige Wachstuchfabrik Alexander Schumann, später VEB Kunstleder Borsdorf. Es handelt sich um eine Sachgesamtheit nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG, in der sich zahlreiche Einzeldenkmale befinden.

Darunter zählen der westlicher Gebäuderiegel mit zwei Fabrikgebäuden mit älteren Anbauten und dazwischenliegendem ehemaligen Kesselhaus, die östliche Gebäudereihe mit ehemaligem Druckereigebäude, Lagergebäude und Siederei sowie die im Innern des Fabrikareals stehenden Bauten: ehemaliges Betriebsbeamtenwohnhaus, Sozialgebäude, Verwaltung und Warmhaus, außerdem die Pflasterung und Grüngestaltung des Betriebsgeländes sowie der Feuerlöschteich und das Gartenareal im Süden des Betriebsgeländes als Sachgesamtheits-teile. Alle Maßnahmen innerhalb der Sachgesamtheit und in deren Umgebung, soweit diese von erheblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale ist, unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem SächsDSchG.



Abb. 1 Auszug Denkmalkarte (ohne Maßstab) (Quelle: Denkmalkataster 15.04.2023)

Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden zu großen Teilen landwirtschaftlich sowie durch einen Kleingartenverein genutzt. Lediglich in der westlich am Plangebiet angrenzenden Abzweigung der Leipziger Straße liegt eine Wohnbebauung vor.

Darüber hinaus befinden sich einige Gewerbegebiete im Planungsumfeld. Östlich der ehemaligen Wachstuchfabrik, in der Gemeinde Machern, liegen die Gewerbe- und Industriegebiete „Gerichtshain West und Nordwest“ (ca. 1.000 m Entfernung). Nach Nordwesten ergänzt das „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ (ca. 800 m Entfernung) im Ortsteil Panitzsch das Umfeld des Planungsareals. Beide Gebiete sind durch Dienstleistungen, Handel sowie Produktionsbetriebe aber auch durch Photovoltaik gekennzeichnet.

Etwa 500 m westlich ist das Bildungs- und Technologiezentrum (BTZ) der Handelskammer zu Leipzig ansässig. Daran angrenzend beginnt der mit Wohnnutzung dichter bebaute Ortskern Borsdorfs.

### 5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Der Ortsteil Borsdorf stellt vor allen anderen den größten Ortsteil der Gemeinde dar (Einwohner Gemeinde Borsdorf

insgesamt: 8.243). Der Zensus 2022 weist für Borsdorf durchschnittlich 2,0 Personen je Haushalt aus. Die Wohneigentumsquote betrug 2022 46,7 %.<sup>2</sup> Das Verhältnis zwischen Wohnraum in Privatbesitz und mietbarem Wohnraum ist in etwa ausgeglichen.

## 5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Vor allem der westliche sowie der südliche Bereich des Planungsareals waren durch extensive Grünstrukturen geprägt. Die zum Teil verwilderten Freiflächen wurden jedoch keiner Nutzung unterzogen. Noch vor Beginn des Planverfahrens haben zudem Gehölzentnahmen stattgefunden. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend als Gärten genutzte, private wohnraumbezogene Freiflächen.

## 5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine sozialen Einrichtungen vorhanden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas oder Pflegeeinrichtungen sind im Gemeindegebiet Borsdorf und seinem Umfeld mehrfach vorhanden.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Kindertagesstätten sind:

- der „Kindergarten Apfelkörnchen“ in der Heinrich-Kretschmann-Str. 35 (ca. 1,2 km),
- die Kindertagesstätte " Parthenfüchse" in der Heinrich-Heine-Straße 35 (ca. 2,1 km),
- die Kindertagesstätte "Parthenflöhe" Am Rain 5 (ca. 2,2 km),
- Villa Löwenzahn in der Heinrich-Heine-Str. 40 (2,2 km),

Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in ca. 3 km Entfernung:

- Freies Gymnasium Borsdorf, Heinrich-Heine-Str. 33, 04451 Borsdorf - 2,0 km
- Dr.- Margarete-Blank-Schule (Grundschule), Sommerfelder Str. 6, 04451 Borsdorf - 3,2 km
- Grundschule "Am Schlosspark" Machern, Goethestraße 1, 04827 Machern - 6,5 km
- Gymnasium Brandis, Schulstraße 3, 04821 Brandis - 6,7 km
- Förderschule Engelsdorf (Förderschule), Riesaer Str. 177, 04319 Leipzig - 7,6 km
- Oberschule Taucha, Friedrich-Engels-Str. 19, 04425 Taucha - 8,8 km

---

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Zensus 2022, Wohnsituation der Haushalte im Freistaat Sachsen nach Gemeinden

- Oberschule Brandis, Poststraße 20, 04821 Brandis - 9,3 km

Ebenso befinden sich Senioren- und Pflegeeinrichtungen in ca. 2,0 km Entfernung zum Plangebiet:

- Diakonissenhaus Borsdorf, August-Bebel-Str. 8, 04451 Borsdorf - 2,0 km
- Seniorenzentrum „Althen“, Saxoniastr. 32, 04319 Leipzig - 4,2 km

Die Erreichbarkeit der Einrichtungen ist bedingt fußläufig, ansonsten mit dem Rad oder dem Bus (Haltestelle unmittelbar an der Leipziger Straße) oder dem motorisierten Individualverkehr gegeben. Dies trifft auch auf weitere soziale Infrastruktureinrichtungen wie gesellschaftliche, kulturelle oder kirchliche Einrichtungen, weiterführende Schulen und sonstige zu.

Durch die Planung werden 300 Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau geschaffen. Die Berechnung des neu hinzukommenden Bedarfs erfolgt auf Basis der Potsdamer Kennwerte (Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung):

ca. 300 WE → mit 2,2 Einwohnern pro Wohnung kalkuliert → 660 Einwohner (EW).

660 EW/100 = ein Altersjahrgang → 6,6 EW in einem Altersjahrgang → daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung gerechnet:

Tab. 2 Herleitung Kitaplatzbedarf

Kinder im	Altersjahrgänge	Anzahl Kinder	Versorgungsquote	Bedarf
Krippenalter	3 Altersjahrgänge (0- bis < 3-Jährige)	19,8	50 %	10
Kindergartenalter	4 Altersjahrgänge (> 3-Jährige bis < 7-Jährige)	26,4	92 %	24
Summe Bedarf Kinderkrippe, Kindergarten				34

Allein durch die Neuplanung entsteht somit ein Bedarf von insgesamt 34 Plätzen.

Borsdorf verfolgt das Ziel, den Neubau mit zwei kleineren bestehenden Einrichtungen (Kita „Villa Löwenzahn“ und Kita „Parthenfüchse“) zu einer großen Einrichtung zusammenzulegen. Daher ergibt sich ein Bedarf unter Berücksichtigung des benannten Baugebietes (34 Plätze wurden errechnet) und der Zusammenführung mit zwei kleineren Einrichtungen (aktuell 62+69 Plätze) von insgesamt 165 Plätzen.

Weiterhin wird die Größenordnung des geplanten KiTa-Standortes aufgrund seiner städtischen Lage und Anbindung an den ÖPNV als ausreichend betrachtet. Als Zielgruppe ist von der Wohnnutzung in der direkten Umgebung auszugehen. Die Lage an der Leipziger Straße, welche nach Wurzen führt, lässt weiterhin auf eine Zielgruppe schließen, die einen Arbeitsweg sowohl aus Borsdorf in Richtung Wurzen und umgekehrt hat.

Tab. 3 Herleitung Schulplatzbedarf

Kinder für	Altersjahrgänge	Anzahl Kinder	Versorgungsquote	Bedarf
Grundschule	4 Altersjahrgänge 1. bis 4. Klasse (6/7- bis < 10/11- Jährige)	26,4	100 %	27
weiterführende Schule	6 Altersjahrgänge 5. bis 10. Klasse (10/11- bis < 16/17- Jährige)	39,6	90 %	36
Abitur	2 Altersjahrgänge 11. bis 12. Klasse (16/17- bis < 19/20- Jährige)	13,2	55 %	8

Mit der Planung entsteht neben den Kitaplätzen auch ein Bedarf an Schulplätzen. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Leipziger Straße sind die örtlichen und überörtlichen Schulangebote gut zu erreichen.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich Richtung Borsdorf Zentrum in ca. 700 m Entfernung westlich des Plangebietes, welche auch mit dem ÖPNV erreichbar sind.

## 5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

### Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird derzeit ausschließlich durch die nördlich an das Areal angrenzende Leipziger Straße erschlossen. Westlich des Gebietes erstreckt sich ein Abzweig der Leipziger Straße parallel zur Geltungsbereichsgrenze. Die Anliegerstraße ermöglicht die Zufahrt zu dem mehrstöckigen Wohngebäude in der Leipzig Straße 86-92 sowie zu der angrenzenden Kleingartenanlage „Hans-Otto“ e. V. Nach Süden entwickelt sich die Straße zu einem Schotterweg, der mittels Unterführung der Bahngleise eine Wegeverbindung in südliche Richtung nach Zweenfurth sowie in östliche Richtung zum Gewerbegebiet Gerichshain West I und II ermöglicht.

### ÖPNV-Anbindung

Borsdorf ist eine der Umlandgemeinden, die am besten an das Oberzentrum Leipzig angebunden ist.

Der Ortsteil Borsdorf ist an das mitteldeutsche Schienennetz angeschlossen. Vom 1,5 km entfernten Hauptbahnhof sind Regionalzüge nach Leipzig, Dresden, Grimma, Döbeln und Meißen

sowie die S-Bahnlinie 3 (S 3 Halle–Trotha–Halle Hbf–Leipzig Hbf–Wurzen) zu erreichen. Dieser ist von der Wachstuchfabrik auch über gesonderte Geh- und Radwege sicher zu erreichen.

Ebenfalls vom Bahnhof Borsdorf sind zu erreichen:

- Buslinie 172 über Zweenfurth–Engelsdorf–Mölkau–Holzhausen–Liebertwolkwitz–Meusdorf bis nach Wachau zu erreichen.
- Buslinie 173 in nördliche Richtung über Panitzsch–Plösz bis nach Taucha
- Buslinie 175 nach Taucha und Sommerfeld
- Buslinie 684 der Regionalbus Leipzig

Eine weitere Anbindung an den ÖPNV befindet sich in der Leipziger Straße auf Höhe der derzeitigen Zufahrt zum Plangebiet. Hier verkehrt die Buslinie 691 mit Anbindungen nach Wurzen–Machern über Borsdorf bis zum Leipziger Hauptbahnhof.

Borsdorf beteiligt sich am Projekt „Muldenal in Fahrt“ mit dem Ziel, kleine Busse mit engeren Taktungen einzusetzen.

#### Carsharing

Zur Unterstützung des Pendlerverkehrs verfolgt Borsdorf zudem das Ziel, im Gemeindegebiet verschiedene Carsharing und Park- und Ride Plätze anzubieten. Bisher werden zwei Carsharingstationen vorgesehen, darunter auch ein Standort innerhalb des Plangebietes. Diese sollen über jeweils einen Solarcarport, zwei Elektrocarsharingstellplätze und zwei E-Bikesharingplätze sowie über weitere leere Stellplätze aufgrund von Onewaynutzung der Angebote verfügen. Die weiteren Standorte sind am Bahnhof Borsdorf und an der Güterladestraße vorgesehen. Hier können auch Angebote für E-Carsharing und E-Bikesharing berücksichtigt werden.

## 5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Obwohl der Standort bereits mehrere Jahre aktiv genutzt wurde, sind notwendige Ver- und Entsorgungsmedien nur in geringem Maße vorhanden.

Ein geringer Teil der Gebäude im Plangebiet sind an Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angebunden. Zudem liegen Telekommunikations- sowie Stromleitungen der EnviaM im Plangebiet an. Ausgehend von der Trafostation „Leipziger Straße“ verlaufen Strom- und Gasleitungen bis zu den nördlich im Planungsgebiet liegenden Gebäuden. Weitere Leitungen für Telekommunikation und Strom verlaufen entlang der Anliegerstraße Leipziger Straße.

Für Wasser, Abwasser sowie Regenwasser besteht derzeit keine Anbindung an entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen. Der AZV betreibt keinerlei Entsorgungsanlagen in dem Plangebiet.

## 5.8 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine vollständige Klärung der Altlastensituation gefordert. Hierzu wurde zunächst eine historische Altlastenerkundung, eine Orientierende Altlastenuntersuchung (Pfad Grundwasser), eine Umweltrisikobewertung zum Boden und eine Untersuchungskonzept zur nachnutzungsbezogenen Gefährdungsbewertung gemäß BBodSchG/V erarbeitet. Diese liegen den Unterlagen bei.

Während der langjährigen Produktionszeit wurden in großem Umfang Lösungsmittel, Weichmacher, Farbstoffe, Stabilisatoren und diverse andere Hilfsstoffe gelagert, umgeschlagen und verarbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass im weiteren Verlauf der Altlastenuntersuchung mit bisher nicht bekannten Kontaminationen des Untergrundes zu rechnen ist. Dies ergibt sich auch aus den in der Vergangenheit durch Havarien, Handhabungsverluste, Leckagen etc. nachweislichen Verunreinigungen der Bausubstanz und des Bodens. Bis zum Vorliegen von Untersuchungsergebnissen in der Stufe der orientierenden Erkundung ist von einer Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser (eingeschränkt auch menschliche Gesundheit) auszugehen.

Mittels Grundwasseruntersuchungen im Abstrom innerhalb des Standortes wurde untersucht, ob ein relevanter Schadstoffaustrag im Grundwasser stattfindet. Dabei wurden in den ALVF gehandhabte Stoffe (Phthalat, Schwermetalle) im Grundwasser nachgewiesen, aber nicht in relevanten Konzentrationen. Eine Gefährdung des Grundwassers über die Grundstücksgrenzen hinaus kann aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden.

Gemessene Milieuparameter und die organoleptische Ansprache der Grundwasserproben deuten auf stattfindende natürliche Abbauprozesse hin. Die Ausbreitung einer Schadstofffahne im nahen Abstrom der ALVF kann mangels geeigneter Aufschlüsse bisher nicht ausgeschlossen werden. Um das Stattfinden eines Schadstofftransfers im Grundwasser auch für die Zukunft ausschließen zu können, sollten daher weitere Untersuchungen geplant und durchgeführt werden.

Das im Keller von ALVF A anstehende Wasser ist Phthalatbelastet und sollte abgepumpt und entsorgt werden.

Mit der Umweltrisikobewertung wurden im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude, im Umfeld der ehem. Kompressorenstation und am ehem. Feuerlöschteich Bodenuntersuchungen vorgenommen. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV konnten nicht festgestellt werden. Gefahren für die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu besorgen. Weiterhin sind Untersuchungen auf Gebäudeschadstoffe im ehem. Produktionsgebäude vorgenommen worden. Geruchlich auffällige Materialproben wurden aus dem Fußboden des Mittelbaus gewonnen. Mit den GS-MS-Untersuchungen konnten höherkettige Alkohole und phenolische Verbindungen dedektiert werden. Aus gutachterlicher Sicht ist der EG-Bereich des Mittelbaus nicht für eine höherwertige Nutzung geeignet und wird sich nur mit erheblichen technischen Aufwand sicheren/sanieren lassen. Es wird empfohlen den Mittelbau einer unsensiblen Nutzung zuzuführen. Sofern das nicht möglich ist, wird der Rückbau dieses Gebäudeteils empfohlen.

## 6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dieser Beachtungspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Folgende Entwicklungspläne sind dabei mit den entsprechenden Inhalten zu beachten:

#### 6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) heißt es: *„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“* (LEP 2013, S. 5)

Die Gemeinde Borsdorf wird im LEP 2013 folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1)
- Einstufung als Mittelbereich des Mittel- und Oberzentrums Leipzig (gemäß Festlegungskarte 2)
- überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig–Wurzen (gemäß Festlegungskarte 1)

Innerhalb der Verdichtungsräume sollten Potenziale zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum weiter gestärkt und ausgebaut werden. Den Verdichtungsräumen obliegen besondere Aufgaben und Funktionen bei der Vernetzung und Zusammenarbeit der Stadt-Umland-Räume. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Sie erfüllen im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen.

Einer Forderung der Gemeinde zur bedarfsgerechten Ansiedlung von Schulen und Kindergärten, unabhängig der zentralörtlich funktionalen Einstufung, wurde im LEP entsprochen.

Im Landschaftsprogramm, als Bestandteil des LEP 2013, wird die Gemeinde Borsdorf folgendermaßen eingeordnet:

- Kulturlandschaftsgebiete: Siedlungsraum Leipziger Land

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind „[...] in den Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern.“

„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.3)

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und den zukünftig beabsichtigten Maßnahmen ist das Plangebiet gut an das Zentrum von Borsdorf angebunden.

„Eine Siedlungsentwicklung, die über den, aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.6)

Borsdorf steht mit der Stadt Brandis im grundzentralen Verbund (siehe Kap. 6.2.3).

„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“ (LEP 2013, G 2.2.1.1)

„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.7)

„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.9)

„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.“ (LPE 2013, G 2.2.2.2)

Mit der Revitalisierung einer Brachfläche werden, durch die Planung, Flächen vor Ort entsiegelt und keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

„Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.“ (LEP 2013, G 2.2.2.4)

Die Planung steht weiterhin im Einklang mit G 6.4.1 LEP 2013, wonach die kulturelle Vielfalt und Bedeutung Sachsens u.a. mit seinem Netz der Denkmale, verbunden mit den regionalen kulturellen Traditionen in ihrer historisch gewachsenen Vielfalt und identitätsstiftenden Wirkung durch bedarfsgerechte, leistungsstarke und finanzierbare Strukturen gefördert, erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Pflege von Baudenkmalen, die als wertvolle Zeugnisse

*der Geschichte wesentlich zur Identität und Außenwahrnehmung beitragen, ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensqualität und zugleich ein bedeutendes Standortpotenzial für Wirtschaft und Tourismus Sachsens (Begründung zu G 6.4.1 LEP 2013). Gemäß der Begründung zu G 6.4.1 kommt der Bewahrung, Pflege und Weiterentwicklung des industriekulturellen Erbes des Landes, zu dem auch die frühere Wachstuchfabrik zu zählen ist, eine besondere Bedeutung zu.*

Die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz wird weitgehend und in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erhalten.

*Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden. (LEP 2013 G 4.1.3.2)*

Mit der Revitalisierung einer Brachfläche wird dem Grundsatz entsprochen. Für die Entwicklung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben.

## 6.1.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt und trat am 16.12.2021 mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG in Kraft. Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen dar. Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen Karte 14 „Raumnutzung“ ist für das Plangebiet keine besondere Festsetzung getroffen.

Die Gemeinde Borsdorf wird im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPLWS) folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung als Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1)
- Festlegung einer regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (gemäß Festlegungskarte 1)
- Festlegung als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (gemäß Karte 2)
- Einstufung als grundzentraler Verflechtungsbereich (Nahbereich) (gemäß Erläuterungskarte 3),

- die Gemeinde Borsdorf ist Teil des Leipziger Muldlandes und des Grünen Rings (gemäß Erläuterungskarte 4),

Im Folgenden werden die wesentlichen, in diesem Bauleitplan zu beachtenden, regionalplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend des RPLWSaufgeführt:

G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.

G 2.1.2 In der Planungsregion Westsachsen soll [...] die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert und der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage auch für künftige Generationen sowie die Erhaltung der vielfältigen geistig-kulturellen Traditionen und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Region gesichert werden.

Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

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

Z 3.4.8 Der ÖPNV ist durch einen bedarfsgerechten Neu- bzw. Ausbau von P+R-Anlagen zu stärken.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wie folgt berücksichtigt und umgesetzt:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die o.g. Nutzungen realisieren zu können.
- Mit der Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche an der Leipziger Straße wird den Zielen Rechnung getragen.
- Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird prioritär die denkmalgeschützte Bausubstanz entwickelt. Die ergänzenden Neubauvorhaben orientieren sich an der Umgebung und werden überwiegend in kleinteiligen Bautypologien entwickelt.

### 6.1.3 Kreisentwicklungskonzept 2020

Folgende Leitziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

Leitziel 1.1: Diversifizierte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen.

Teilziele: Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. Dazu zählt eine leistungsfähige technische Infrastruktur aber auch attraktive „weiche“ Standortfaktoren.

Leitziel 1.2: Eine Region mit Perspektiven für Menschen jeden Alters, insbesondere junge Menschen.

Teilziele: Wohnangebote sind auch auf die Bedarfe von Jugendlichen, Studenten und jungen Fachkräften ausgerichtet.

### 6.1.4 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein wirksamer FNP mit Stand vom 26.05.2005 vor. Diese hoheitliche Maßnahme eigener Art mit behördeninterner Bindungswirkung stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln. Die Gemeinde bringt derzeit eine 1. Änderung des FNP voran. Dabei wird speziell auf eine bauliche Entwicklung an anderer Stelle eingegangen.



Abb. 2 Auszug FNP für den Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: RAPIS, 23.03.2020)

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung dargestellt. Da der B-Plan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzt, ist eine Entwicklung des B-Planes aus dem bestehenden FNP nicht möglich. Die Darstellung des FNP wird in einem gesonderten Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu Wohnbaufläche und Grünfläche geändert.

### 6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die gegenwärtig bebauten Bereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Dresdener Landstraße. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben würde auf der Grundlage des § 30 Baugesetzbuch i. V. m. § 8 BauNVO erfolgen. Vorhaben wären danach zulässig, wenn sie einer gewerblichen Nutzung dienen und sich im Weiteren hinsichtlich der übrigen Kriterien des § 30 BauGB den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dresdener Landstraße entsprechen.

## 6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

### 6.2.1 INSEK Borsdorf

Unter den Schlagwörtern Wohnsympathisch – Verkehrszentral – Großstadtnah erfolgte 2015 die Entwicklung eines gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) für die Gemeinde Borsdorf. Das INSEK erläutert Potenziale und Vorteile der Lagegunst der Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Leipzig, beschreibt künftige Entwicklungstendenzen und deklariert die Gemeinde als attraktiven Wohnstandort.

Gemäß Bevölkerungsprognose wird bis 2025 mit einem Anstieg des Einwohnerniveaus und damit einhergehend mit einem erhöhten Bedarf an Wohnraum sowie Wohnbauflächen gerechnet.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen betrug nach Daten des Zensus 2011 auf gesamtgemeindlicher Ebene 6 %. In den letzten Jahren konnten etwa 50% des Leerstandes reduziert werden, womit der Bedarf an verfügbaren Wohnungen und Bauflächen weiter angestiegen ist. Für potenzielle Neubebauungen wird im INSEK von 2015 gerade einmal von ca. 13 bis 14 Einfamilienhäusern ausgegangen. Im Fachkonzept *Wohnen und Denkmalpflege* wird auf eine gebietsbezogene Einzelmaßnahme verwiesen, die die Entwicklung potenzieller Wohngebiete südlich der Leipziger Straße fokussiert. Eine, der Kernaussage nach, nachhaltige Entwicklung von Siedlungsbereichen ist zutreffend.

Fachkonzept Wohnen:

Der Auslastungsgrad an Flächen innerhalb bestehender Wohnbebauungsgebiete lag und liegt weiterhin bei über 90 %. Ein theoretische Neubebauung im Ein- und Zweifamilienhaussektor auf potenzielle Bauplätze ist sehr beschränkt.

Um eine zusätzliche Angebotsdeckung an Wohnraum zu gewährleisten, war eine Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren und Siedlungskernen notwendig. Dies hat Borsdorf in den vergangenen Jahren bereits verfolgt und umgesetzt.

Die Lenkung von Bauwilligen auf Bestandsimmobilien wurde durch stadtplanerische Maßnahmen und Prozesse gefördert. Dabei wurde auf eine maßvolle Verdichtung in den gewachsenen Wohngebieten geachtet, die den Charakter der Quartiere erhält. Im Fachkonzept Wohnen wird das Ziel der Anpassung des Wohnungsangebotes aufgeführt. Maßnahmen, die hierdurch hervorgehen, sind die Schaffung von Wohnungsangeboten inkl. entsprechender Wohnumfeldgestaltung, Umnutzung von Brachen für Wohnen, Ausweisung neuer Wohngebiete und Umwandlung von Nichtwohngebäuden in zeitgemäßen Wohnraum.

Weiterhin wird im Fachkonzept Soziales als Schwerpunktthema und gebietsbezogene Einzelmaßnahme der Ausbau der Angebote zur Kinderbetreuung festgeschrieben.

Schwerpunktgebiet 3 bezieht sich auf die Wachstuchfabrik und dessen Umfeld. Das Maßnahmenpaket 3.1 Standortentwicklung erklärt die Maßnahme Revitalisierung ehemalige Wachstuchfabrik für gewerbliche oder andere Entwicklungen (Strategiegebiet = Umstrukturierungsgebiet/Entwicklung des Siedlungskörpers = Entwicklung, Umnutzung von Industrie-/Gewerbebrachen).

Aufgrund der wohnwirtschaftlichen Entwicklung des Bebauungsplanes soll das INSEK Borsdorf zukünftig fortgeschrieben werden.

## 6.2.2 Grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis

Grundzentrale Verbünde stellen eine Sonderform der Grundzentren dar. Dabei handelt es sich um Kommunen mit räumlicher Nähe und/ oder funktionalen Verflechtungen, die gemeinsam die Funktion eines Zentralen Orts ausüben. Den Ausweisungen grundzentraler Verbünde liegt der Gedanke zugrunde, dass mit kooperativen Strukturen den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen wirksamer begegnet werden kann, da durch eine Zusammenarbeit der Konkurrenz auf engem Raum entgegengewirkt und vorhandene Potenziale wirksamer genutzt werden können. Chancen bestehen insbesondere bei der gemeinsamen Aufgabenbewältigung durch Kooperation, Spezialisierung oder Funktionsteilung entsprechend den Stärken und Schwächen der Partner sowie des effektiven Ressourceneinsatzes.

Zwischen der Gemeinde Borsdorf und der Stadt Brandis besteht eine Kooperationsvereinbarung zum grundzentralen Verbund Borsdorf/Brandis.

Der Regionalplan Westsachsen enthält im Kapitel 1.3 Zentrale Orte und Verbünde unter dem Ziel 1.3.7 einen grundzentralen Verbund „Borsdorf/Brandis“. Gem. dem Ziel 1.3.3 sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten, überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden. Weiterhin sind gem. Ziel 1.3.8 die Grundzentren, zu denen der Verbund Borsdorf/Brandis gehört, als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Die gemeinsame Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen durch die Gemeinden dient der Kooperationsvereinbarung in Fortentwicklung der begonnenen interkommunalen Zusammenarbeit im Aktionsraum Partheland.

Sie umfasst sowohl Abstimmungen in Bezug auf die Entwicklung der zentralörtlichen Funktionen beider Kommunen, Abstimmungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung als auch ganz konkrete Formen der interkommunalen Zusammenarbeit mit dem Ziel der Verbesserung der grundzentralen Versorgung in der Fläche.

Eine weitere Intensivierung der Zusammenarbeit mit dem Ziel der gegenseitigen Ergänzung bei der zentralörtlichen Ausstattung wird angestrebt. Weiterhin sind die Gemeinde Borsdorf und die Stadt Brandis neben den Gemeinden Großpösna und Machern sowie der Stadt Naunhof in Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Belgershain und Parthenstein im interkommunalen Aktionsraum Partheland tätig. Die begonnene Zusammenarbeit im Aktionsraum Partheland soll fortgesetzt werden. Im Rahmen des Aktionsraumes Partheland stellen die

Gemeinde Borsdorf und die Stadt Brandis ein gemeinsames Entwicklungskonzept auf, dass u.a. die Verbesserung der grundzentralen Funktionen zum Ziel hat.

### 6.2.3 Wohnraumbedarf Gemeinde Borsdorf

Die mit der Beendigung der Fabrikation einhergehende zunehmende Verödung des innerörtlichen Areals der ehemaligen Wachstuchfabrik hat bei der Entwicklung eine Brache verursacht. Zur Unterbindung dieser fortschreitenden Entwicklung ist ein vordringlicher städtebaulicher Planungsbedarf für das Areal gegeben.

Während sich die Wohnstruktur und damit die Ansprüche an die Wohnqualität in der Gemeinde Borsdorf dem des Landes- und Bundesdurchschnittes weiter annähern, ist der weitere Rückgang der Personen je Haushalt vorprogrammiert. Vom Zensus 2011 zum Zensus 2022 sank das Verhältnis von 2,2 zu 2,0 Personen je Haushalt. Schon allein daraus ist ein weiterer Wohnbedarf ableitbar.

Mit dem Bebauungsplan Wohnbebauung „Zum grünen Winkel“ wurde 2017 neben städtebaulichen Regelungen als letztes Baurecht für gerade einmal drei Wohneinheiten Wohnraum geschaffen. Mit dem Gebiet "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung" ist die Erschließung des Baugebietes mit der Errichtung von 17 Einfamilienhäusern, einem Gebäude für Seniorenwohnen/ Pflege, einem Gebäude mit medizinischen Dienstleitungen sowie einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück 328/7 der Gemarkung Panitzsch geplant.

Die Gemeinde Borsdorf verzeichnet heute eine massive Nachfrage an Wohnraum, welche nicht annähernd gedeckt werden kann. Regelmäßige Anfragen gehen wöchentlich bei der Gemeinde ein. Fehlende Angebote an potenziellen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet spiegeln sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Borsdorf wider, die aktuell rückläufig ist. Neben der Entwicklung der Wachstuchfabrik kann die Gemeinde Borsdorf derzeit keine wesentlich größeren Wohnbauprojekte voranbringen, da, wie gesagt, keine weiteren Wohnbauflächenpotentiale mehr zur Verfügung stehen. Daher konzentriert sich die Gemeinde auf die Revitalisierung des Plangebietes.

Aufgrund des aktuell fehlenden Angebotes für neue Baugrundstücke in der Gemeinde Borsdorf kann also kein Zuwachs verzeichnet werden. Neben der Nachfrage bei der Gemeinde ist auch direkt bei dem Projektentwickler der Wachstuchfabrik das Interesse an Baugrundstücken und Wohnungen sehr groß. Mehrere Reservierungsanfragen liegen dem Projektentwickler bereits jetzt für das Projekt Wachstuchfabrik vor.

Der aktuelle Leerstand dient gerade einmal der Fluktuationsreserve. Aufgrund der hohen Nachfrage steigen die Mieten mit Auswirkungen auf den lokalen Mietpreisspiegel.

Gemäß Insek 2030 der Stadt Leipzig wird das Ziel verfolgt, dass bei der Flächenentwicklung Nachverdichtungs-, Leerstands- und Flächenpotentiale in Stadt und Umland geprüft und vor der Entwicklung neuer Flächen in die Abwägung einbezogen werden. Entwicklungsschwerpunkte sollten in den zentralen Orten sowie entlang von S-Bahn-Trassen liegen. Dem wird mit

dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Lage an der Bahntrasse und der Revitalisierung von Bestandsflächen entsprochen.

Auch aufgrund der Corona-Situation erhöht sich die Nachfrage an Baulandflächen in den Umlandgemeinden von Leipzig. Unter Berücksichtigung der Abstandsthematik entstand eine Flucht aufs Land, die zukünftig weiter zunehmen wird.

Das Bevölkerungswachstum in Leipzig und Halle/Saale führt zu einer Verknappung von preisgünstigen Wohnflächen in beiden Zentren und zu einer Zunahme des Siedlungsdrucks im Umland. Ein potenziell ungeordnetes Wachstum von Wohnstandorten in der Region soll durch ein zwischen Kernstädten und Umlandkommunen abgestimmtes Wohnflächenkonzept (Interko2) vermieden werden.

Der Verflechtungsraum Leipzig-West Sachsen, in dem Borsdorf als Nachbargemeinde liegt, konzentriert sich vorwiegend auf die direkt an das Oberzentrum Leipzig angrenzenden Kommunen. Er wird mithilfe einer Überlagerung von Wanderungs-, Pendlerverflechtung, Arbeitsplatzausstattung und Bevölkerungsentwicklung ermittelt. Borsdorf wird als Kernort mit ergänzender Wohnfunktion eingestuft.

Der Wanderungsaustausch des Oberzentrums Leipzig mit den Nachbargemeinden ist seit 2016 zunehmend. So zeigt sich in den Umlandkommunen ein leicht positiver Saldo, nachdem dieser in den vorherigen Jahren stets negativ war. Borsdorf zählt zu den Gemeinden, die Zuzüge aus Leipzig erfahren.

Leipzigs Berufspendlerverflechtung aus Leipzig in die Nachbargemeinden konzentriert sich vor allem auf das engere Umland. Borsdorf verzeichnet neben Taucha, Großpösna, Markleeberg und Markranstädt über 50% an Berufspendlern.

Unter Berücksichtigung des grundzentralen Verbundes und den o.g. Konzepten StadtLandNavi und Interko2 kann sich neben dem Grundzentrum Leipzig auch eine Nachfrage aus den weiteren angrenzenden Umlandgemeinden Taucha, Jesewitz, Machern und Brandis ergeben.

Auch diese Gemeinden verzeichnen einen Zuwachs aus dem Wanderungsaustausch des Oberzentrums Leipzig.

Aus den voraus genannten Argumenten wird deutlich, dass Borsdorf die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine wachsende Gemeinde hat, jedoch aufgrund der fehlenden Angebote an potenziellen Bauflächen dies nicht umsetzen bzw. dem Bedarf nicht gerecht werden kann.

Bei der Entwicklung neuen Wohnraums soll dennoch auf eine verträgliche Einbindung in die bestehenden örtlichen Strukturen geachtet werden und auf die Inanspruchnahme von Offenland verzichtet werden. Daher konzentriert sich die Gemeinde auf die Revitalisierung des Bauungsplangebietes.

Die gegebenen Rahmenbedingungen sowie der aufgezeigte Bedarf an zusätzlichem Wohnraum werden im B-Plan aufgegriffen und durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf einer ungenutzten Brachfläche planungsrechtlich umgesetzt. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung finden als ein wesentliches Planungsziel Berücksichtigung. Mit der Ausweisung des Wohngebietes wird der Ortsteil Borsdorf als attraktiver Wohnstandort gesichert. Hinsichtlich

des demografischen Wandels erforderliche altersspezifische Wohnraumanforderungen werden innerhalb des Wohngebiets ermöglicht.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Bundes- und landesrechtliche Regelungen (nach der aktuell gültigen Fassung)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### 7.2 Ziele des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan liegt der Begründung als gesonderte Anlage bei. Die aus der Analyse entwickelten grünordnerischen Ziele

- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und -verdichtung,
- Gehölzneuanpflanzungen zur Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes und Eingrünung des Gebietes (Verbesserung des Landschaftsbildes),
- Pflanzpflichten für heimische und standortgerechte Gehölze,
- Erhalt wertvoller Gehölzbestände, vor allem in der öffentlichen Grünfläche (öG 2)
- Schutz vorhandener, wertvoller Biotopstrukturen, v.a. in der öG 2,

werden im Grünordnungsplan als Grünordnerische Maßnahmen (MG) berücksichtigt, weiter ausgeführt und fließen im Bebauungsplan zum Teil in die Festsetzungen mit ein.

Für die naturschutzfachliche Bilanzierung des Geltungsbereiches (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) mit ca. 11,59 ha (rund 11,6 ha) wurde der ökologische Zustand zunächst im „Bestand“ bewertet. Diesem wurde der ökologische Punktwert bei Umsetzung des Bebauungsplans als „Planung“ gegenübergestellt, wobei bereits die Maßnahmen zum Ausgleich, die innerhalb der Teilflächen des Geltungsbereiches vorgegeben werden, Berücksichtigung finden. Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz ermittelt somit einen Ausgangswert (AW) der Biotope im Bestand von „920.584,94 Werteinheiten“ (WE) und einen Planungswert (PW) von „920.840,75 WE“. Es kann somit durch die Planung ein Wert einheiten Überschuss von „+ 255,81 WE“ erzielt werden.

Fazit: Mit den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann der Ausgleich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

### 7.3 Ziele des Artenschutzfachbeitrages mit integriertem Artenschutzmaßnahmenkonzept

Neben der Ausweisung von grünordnerischen Festsetzungen wird auch der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG untersucht, um die Auswirkungen auf geschützte Arten zu bewerten und unzulässigen Beeinträchtigungen entgegen wirken zu können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit integriertem Artenschutzmaßnahmenkonzept wurde als Anlage zum Bebauungsplan erarbeitet und liegt den Unterlagen bei.

Im Rahmen dieses Vorhabens sind aufgrund des umfassenden Eingriffs in den Geltungsbereich zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen ausreichend. Berücksichtigt werden hierfür die Maßnahmenplanung vor allem Arten der Herpetofauna (Amphibien), der Säugetiere (Fledermäuse, baum- und gebäudebewohnend) und Brutvogelarten (gehölz- und gebäudebrütend). Maßnahmen für Tagfalter, Heuschrecken, Libellen werden in der Aufwertung und Anreicherung von Strukturen in der öffentlichen Grünfläche (öG 2) berücksichtigt.

Im Ergebnis werden unter Umsetzung der im AFB aufgeführten Maßnahmen keine Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Diese Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Maßnahmen der ökologischen Baubegleitung, die sich aus dem Naturschutzrecht begründen, jedoch nicht über eine bauplanungsrechtliche Festsetzung abgesichert werden können, werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Fazit: Artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen von den Vorgaben des BNatSchG sind nicht erforderlich.

## 8 Städtebauliches Konzept

Die übergeordnete Intention besteht darin, im Bereich der stillgelegten ehemaligen Wachstuchfabrik den mit der Branche verbundenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzuzeigen, die nicht nur das Ortsbild erheblich aufwertet, sondern auch das Angebotsspektrum des Ortsteils in puncto Wohnnutzung erweitert. Neben der Revitalisierung der brachgefallenen Wachstuchfabrik sieht das städtebauliche Konzept die straßenverkehrstechnische und fußläufige Erschließung des Plangebiets und dessen gegenseitige Vernetzung mit der Umgebung sowie die Sicherung von öffentlichen Freiflächen vor.

Neben dem Erhalt und der Sanierung des denkmalgeschützten Teilbereiches der ehemaligen Wachstuchfabrik sieht das Konzept im Nordwesten des Areals sowie einen Kitastandort im nördlichen Bereich an der Leipziger Straße vor. Südlich angrenzend ist ein Einfamilien- bzw. Reihenhausesgebiet vorgesehen.

Im denkmalgeschützten Bestand sind ca. 165 WE und im Neubau ca. 135 WE in Form von Eigenheimen verschiedener Bautypologien und Grundstücksgrößen geplant. Weiterhin ist eine seniorengerechte Einrichtung mit ca. 120 Plätzen/Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte vorstellbar.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung des denkmalgeschützten Bereiches. Die aktuelle Marktnachfrage verfolgt den Wohnraum im sanierten Altbestand. Sowohl die Gemeinde als auch der Projektentwickler sind sich einig, dass der denkmalgeschützte Bereich (WA 8) Vorrang gegenüber dem Neubau hat. Bei der Realisierung des Areals soll der denkmalgeschützte Altbestand prioritär behandelt werden. Dies sichert der Projektentwickler der Gemeinde auch vertraglich zu.

Mit der Entwicklung des Areals soll ein Angebot für breite Teile der Bevölkerung und unterschiedlicher Einkommensschichten ermöglicht und somit eine Durchmischung erreicht werden. Neben großen Grundstücken sollen auch kleinere Grundstücke z. B. im Bereich von Reihenhaustypologien für junge Familien angeboten werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll insbesondere von der „Leipziger Straße“ im Norden über eine bestehende Gebietszufahrt erfolgen. Von dieser wird der Verkehr in den zu sanierenden östlichen Teilbereich und den westlichen gelegenen Neubaubereich verteilt. Zusätzlich ist eine weitere Anbindung über die Planstraßen, welche die Neubaugebiete erschließen, an die westlich an das Plangebiet angrenzende Leipziger Straße vorgesehen. Diese ist mit der Entwicklung des Gebietes zu ertüchtigen. Konzeptionell ist geplant, die Straßen im Plangebiet überwiegend in Form von Mischverkehrsflächen als 30er Zone zu realisieren. Allein die Planstraße A und Planstraße C erhalten als innergebietsliche „Hauptverkehrsstraßen“ einen begleitenden Gehweg.

Mit den Neuplanungen der Straßen und geplanten Wegeverbindungen werden die Anbindungen an die Umgebung sichergestellt. Somit werden auch sichere Rad- und Fußwegeverbindungen zum Bahnhof Borsdorf gewährleistet.

Der ruhende Verkehr soll für das Eigenheimgebiet auf den Grundstücken selbst untergebracht werden. Dafür ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stpl./WE geplant. Für die 56 Reihenhäuser und 37 Einfamilienhäuser sind somit 130 Stellplätze zu schaffen. Für den Bestand sowie den ergänzenden Neubau sollen die Stellplätze für Besucher straßenbegleitend und für die Bewohner zentral in unmittelbarer Umgebung auf einem Parkplatz untergebracht werden. Bei einem geplanten Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl./WE werden im denkmalgeschützten Bereich 247 Stellplätze vorgesehen (142 Stellplätze auf dem Parkplatz und 105 Stellplätze entlang der Planstraßen). Weiterhin sind ca. 60 weitere Stellplätze für die zusätzlichen Nutzungen (Seniorenwohnen und Kita) und 10 Stellplätze für Besucher im Denkmalgeschützten Bereich geplant.

## 8.1 Ver- und Ensporgungskonzept

### Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird in Kanälen DN300 bis DN1000 abgeleitet und in einem zentralen offenen Regenrückhaltebecken innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche gesammelt. Von dort wird es über eine Doppelpumpstation gedrosselt mit 30 l/s in den Kittelgraben eingeleitet. Das Regenwasser der überdachten Parkplatzanlage soll zum Erhalt des östlich gelegenen Teiches in eben diesen eingeleitet werden.

Aufgrund des anstehenden nicht versickerungsfähigen Bodens und der Topographie ist weder eine Versickerung noch eine Ableitung des Regenwassers im Freigefälle möglich. Für die Ausbildung eines naturnahen Beckens mit Speicherlamelle steht auf dem betrachteten Plangebiet zudem nicht genügend Fläche zur Verfügung.

Nach Feststellung der Schäden am teils verrohrten Unterlauf des Kittelgrabens wurden Überlegungen angestellt, wie die Drosseleinleitmenge in den Kittelgraben weiter verringert werden kann. Zunächst wurde die Fläche des mit einem Gründach überdachten Parkdecks aus der Ermittlung der abflusswirksamen Fläche heraus gerechnet, da diese Fläche in den vorhandenen Löschwasserteich einleitet, welcher lediglich einen Überlauf in Richtung Regenrückhaltebecken erhält. So wird der zusätzlichen Speicherkapazität des Teiches Rechnung getragen. Weiterhin wurde für die öffentlichen Gehwege festgelegt, dass versickerungsfähiges Pflaster zur Befestigung zu verwenden ist. Die Berechnung der abflusswirksamen Fläche wurde so optimiert. Anhand des bereits vordimensionierten Speichervolumens des Regenrückhaltebeckens und der nun optimierten abflusswirksamen Fläche konnte festgestellt werden, dass die geplante Anlage auch mit einem Mindestdrosselabfluss von 22,5 l/s betrieben werden kann.

Da über die Gesamtfläche des Plangebietes große befestigte Flächen entsiegelt werden, ist von einem positiven Effekt auf die angespannte Situation im Kittelgraben auszugehen.

Die detaillierte Beschreibung und Berechnungen sind im Bericht zur medientechnischen Erschließung erläutert, welcher als Anlage zum B-Plan Entwurf angefügt wird.

## Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in Abwasserrohren DN200 im Freigefälle bis zu einer Abwasserpumpstation im Südwesten des Plangebietes geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser in einer Druckrohrleitung über die Leipziger Straße bis zur Rudolf-Diesel-Straße gepumpt, wo es über einen Druckleitungsendschacht an das vorhandene Kanalnetz des AZV Parthe angebunden wird. Das dem Plangebiet benachbarte Wohngebäude wird ebenfalls an die neue Abwasserpumpstation angebunden.

## Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird ebenfalls von der Rudolf-Diesel-Straße ausgehend sichergestellt. Die Trinkwasserleitung wird parallel zur Schmutzwasserdruckrohrleitung über die Leipziger Straße bis zum Plangebiet geführt. Damit ein ausreichender Versorgungsdruck für das gesamte Versorgungsgebiet sichergestellt werden kann, ist neben der Tauchaer Straße im Ortsteil Panitzsch eine Druckminderanlage notwendig.

## Löschwasserversorgung

Nach Fertigstellung der Druckminderanlage, kann im Plangebiet eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden. Darüber hinaus notwendiges Löschwasser muss mittels Löschwasserzisternen lokal bevorratet werden.

## Strom/Telekommunikation

Im Bebauungsgebiet bestehen Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Und eine Trafostation im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Kita) an der Leipziger Straße. Die Trafostation kann grundsätzlich erhalten bleiben. Mit Ausweisung einer Baulinie für das Kita-gebäude steht der Bebauungsplan dem Erhalt der Trafostation nicht entgegen.

Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, so weit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die Mitnez Strom zu stellen.

Für die Neuplanung des gebietsinternen Strom- und Telekommunikationsnetzes stehen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

## 8.2 Grünordnerisches Konzept

Die Entwicklung des Plangebietes hat die Reaktivierung einer ehemals industriell genutzten Brachfläche im Bereich der stillgelegten ehemaligen Wachstuchfabrik zum Ziel im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche das Ortsbild erheblich aufwertet und das

Angebotsspektrum hinsichtlich Wohnnutzung erweitert. Neben der Revitalisierung der brachgefallenen Wachstuchfabrik sieht das städtebauliche Konzept die straßenverkehrstechnische und fußläufige Erschließung des Plangebiets und dessen gegenseitige Vernetzung mit der Umgebung sowie die Sicherung von öffentlichen Freiflächen vor.

Neben dem Erhalt und der Sanierung des denkmalgeschützten Teilbereiches der ehemaligen Wachstuchfabrik sieht das städtebauliche Konzept im Norden des Areals einen Kitastandort an der Leipziger Straße vor.

Südlich angrenzend ist ein Einfamilien- bzw. Reihenhausbau vorgesehen. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll insbesondere von der „Leipziger Straße“ im Norden über eine bestehende Gebietszufahrt erfolgen. Zusätzlich ist eine weitere Anbindung über die Planstraßen, welche das Neubaugebiet erschließen, an die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll für die Einzelhaussiedlung auf den Grundstücken selbst untergebracht werden. Für die denkmalgeschützten Gebäude im Bestand sowie den ergänzenden Neubauten sollen Stellplätze entlang der Planstraßen straßenbegleitend als auch zentral auf einem Parkplatz südlich des WA 8 untergebracht werden.

Das grünordnerische Konzept beinhaltet die Schaffung von Freiräumen, welche als öffentliche Grünflächen konzipiert sind. Sie sollen dem Gebiet einen durchgrüneten Charakter verleihen sowie Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten bieten. Sowohl die Wohn- als auch die Aufenthaltsqualität im Plangebiet soll somit deutlich erhöht werden.

Neben dem Erhalt von Altbäumen und landschaftsbildprägenden Gehölzen sind Neupflanzungen im Bereich der Straßen- und Wegeverläufe sowie in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen. Die Wohngebiete sollen einen hohen Anteil an neuen Baumpflanzungen erhalten, welche eine optische Vernetzung des Neubau-Bereichs und des bestehenden denkmalgeschützten Bereichs darstellen soll. Eine Verbindung zur weitläufigen Freifläche im Süden (öG 2) soll im Einklang mit Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz geschaffen werden. Durch eine gezielte Begrünung der hausnahen Bereiche wird ein ruhiger, grüner Charakter vermittelt. Auch die fußläufigen Verbindungen sollen von Bäumen begleitet werden. Konzeptionell wird eine Wegeverbindungen im WA 8 für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt, sodass eine verträgliche Wegeführung erreicht wird. Entlang der neuen Planstraßen und Parkplatzflächen kann mit entsprechender Neuanpflanzung von Gehölzen, Sträuchern und Staudenflächen eine Aufwertung der Freiräume erzielt werden.

Eine der geplanten Hauptachsen (Planstraße A) erstreckt sich von der nördlich gelegenen Leipziger Straße in Richtung Süden und endet am Beginn der zusammenhängenden öG 2. Sie dient verkehrstechnisch als vernetzende Straße innerhalb des Geltungsbereiches.

Die naturnahe Gestaltung der öG 2 mit Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Strauchgruppen dient sowohl der Kompensation des Eingriffs sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für zahlreiche Arten wie bspw. Amphibien, Gehölzbrüter, Heuschrecken und Tagfalter. Die geplanten Pflanzungen in der öG 2 dienen der Strukturierung der Fläche und sollen dieser einen halboffenen Charakter verleihen. Verstärkt wird dies durch die Verortung vereinzelter Magerstandorte mit Schotter- und Rohbodenbereichen. Einzelne offene Bereiche, welche von Gehölzpflanzungen weitestgehend freigehalten werden, sollen mit insektenfreundlichen Blütmischungen (heimischer, regionaler Saatgutmischung als Bienenwiese) vorgesehen werden.

Die Themenbereiche Klimaschutz, Schallschutz, naturschutzrechtlicher Eingriff / Ausgleich, Ableitung des Oberflächenwassers, Landschaftsgestaltung und deren Auswirkungen werden weiterhin in den einzelnen Schutzgütern des Umweltberichtes dargestellt und mit Maßnahmen versehen. Es werden schlussfolgernd Maßnahmen bspw. zu Dachbegrünungen oder die Verwendung von Photovoltaik auf Gebäuden und festgelegten Flächen für die Nutzung von Geothermie in der gesamten fachübergreifenden Planung getroffen, um die Nutzung regenerativer Energien und Maßnahmen zur Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse zu ermöglichen.

### 8.3 Energiekonzept

Um den klimapolitischen Zielen der Bundesregierung gerecht zu werden und um die Lebensqualität, durch eine nachhaltige und bezahlbare Energieversorgung im Entwicklungsgebiet in Borsdorf, zu bewahren, liefert die Planung im Rahmen der Bauleitplanung einen aktiven Beitrag zum Angehen der klimatischen Herausforderungen. Folgende energetischen Rahmenbedingungen sind für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes vorgesehen:

Alle im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäude werden nach aktuell geltender Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet bzw. unter wirtschaftlichen Aspekten auf einem höheren Effizienzhausstandard KfW40 errichtet. Im Bestand wird, durch eine grundlegende Sanierung der Gebäude, eine denkmalschutzkonforme Sanierung vorgenommen.

Vorgesehene Flachdächer – vorwiegend der geplanten überdachten Parkplatzanlage – werden mit einem vorgegebenen Mindestanteil an extensiver Dachbegrünung ausgestattet. Eine Kombination von begrünten Dächern und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist technisch möglich. Solaranlagen sind auf den Neubauten im Baugebieten daher als Dachaufbauten zulässig. Im Bestand ist die Installation von Solaranlagen unter Vorbehalt zulässig, insofern die Dachlastreserven der Gebäude die Installation von Solaranlagen vorhalten kann und von Seiten der Gestaltungsvorgaben aus Denkmalschutzaspekten eine Umsetzung ermöglicht wird. Letzteres unterliegt jeweils einer Einzelfallprüfung gegenüber dem Denkmalschutzamt.

Für die zukünftige Wärmeversorgung der Gebäude im Gebiet ist, unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes bezüglich des GEG, ist die Versorgung einer zentralen Wärmeversorgung über ein Wärmenetz vorgesehen. Die Versorgung des Gesamtgebietes über ein zentrales Netz oder geteilte Wärmenetz nach Bestand und Neubau ist noch ausstehend. Es bleibt nach wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten unter Vorbehalt, ob eine alternative Einzelversorgungen für die Einfamilienhäuser und/oder Kindertagesstätte der zentralen Versorgung Vorrang gegeben wird. Losgelöst von der Art der Versorgung soll ein wesentlicher Anteil der Wärme über erneuerbaren Energiequellen bereitgestellt werden. Energiequellen stellen neben der solaren Wärme, die Erdwärme dar. Ergänzt soll die Versorgung über überregionalen Bezug von Biomasse (Holzpellets) eine nachhaltige Versorgung sichergestellt werden. Die Option der Deckung des Wärmebedarfs über einen Erdgas-Spitzenlastkessel bleibt vorab offen. Grundlage für den Mindestanteil an erneuerbaren Energien ist die zum Zeitpunkt der Planung/Antragstellung gültigen Rechtsvorschriften, hier insbesondere des GEG (z. Zt.GEG 2023).

Begleitend zu der hier vorliegenden Bauleitplanung wird durch den Vorhabenträger und potenziellen Betreiber der Energiesystemen (insbesondere Nahwärmenetz) ein abgestimmtes Energiekonzept erstellt, welches bei den weiteren erforderlichen Fachplanungen als Grundlage genutzt werden kann. Dieses Konzept beschreibt alle geplanten Maßnahmen zur Energieversorgung des Planbereiches, welche als relevante Bestandteile bereits in Teilen in den obigen Angaben enthalten sind. Weiterhin werden eine Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung mit einer anschließenden Einordnung in die Energieeffizienz-klassen ermittelt. Zusätzlich werden im Konzept mögliche innovative Lösungen einer zentralen sowie dezentralen Energieversorgung mittels Nutzung regenerativer Energieträger, wie die solare Energie (Strom, Wärme), Erdwärme oder Biomasse und Speicheroptionen geprüft.

## C Inhalte des Bebauungsplanes

### 9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Dresdener Landstraße“ und verläuft innerhalb der Gemarkung Zweenfurth. Er ist in der Planzeichnung festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 446/18, 446/20, 445/2, 444/2, 446/21 und 566 (Leipziger Straße),
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 442/1,
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 445/1 (tlw.) und 446/15 (tlw.) und
- im Westen durch westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 446/15.

Der Geltungsbereich selbst umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 444/1, 445/1, 446/14, 446/17 und 446/19 der Gemarkung Zweenfurth.

### 10 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Baugebiet, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, welches sich in acht Teilbaugebiete gliedert,
- Gemeinbedarfsflächen,
- öffentliche Grünflächen,
- öffentliche Verkehrsflächen sowie
- Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die allgemeinen Wohngebiete werden von Norden nach Süden in Leserichtung nummeriert. Die einzelnen Teilbaugebiete unterscheiden sich überwiegend durch die räumliche Trennung bzw. aufgrund unterschiedlicher Bautypologien im Maß der Nutzung. Die öffentlichen Verkehrsflächen trennen die jeweiligen Teilbaugebiete voneinander. Der ruhende Verkehr soll über oberirdische Stellflächen untergebracht werden. Die im Gebiet gelegenen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## 11 Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in kursiver Formatierung wiedergegeben.

### 11.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

**Teil A: Planzeichnung:**

*Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in 8 Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 8) unterteilt ist.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]*

**Begründung:**

Die Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Es werden acht Teilbaugebiete festgesetzt, welche durch öffentliche sowie private Straßenverkehrsflächen und unterschiedliche Bautypologie getrennt sind.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftig vorgesehenen Wohnnutzungen im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte Nutzung in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt werden kann. Im westlichen Bereich des zu revitalisierenden, ehemaligen gewerblich genutzten Geländes wird entsprechend dem unter Kap. 6.2 aufgezeigten Bedarf ein allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 7 ausgewiesen. Im östlichen Bereich des Plangebiets wird der Bestand an Bebauung als allgemeines Wohngebiet WA 8.1 bis WA 8.4 festgesetzt. Hier wird das Ziel verfolgt, sowohl die bestehende städtebauliche Struktur als auch die beabsichtigte Wohnnutzung am Standort zu sichern.

#### 11.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

**Teil B: Text, Nr. 1.1**

*Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

*a) Wohngebäude,*

*b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*

*c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
[§ 1 Abs. 5 BauNVO]*

**Begründung:**

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird seine vorwiegende Nutzung dem Wohnen zugesprochen, im begrenzten Umfang sollen auch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen zugelassen werden.

Die Teilbaugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen, wie bspw. Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften hat.

## 11.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

**Teil B Text, Nr. 1.2**

Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Baugebieten WA 8.1 bis WA 8.4,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- d) Anlagen für sportliche Zwecke.

*[§ 1 Abs. 5 BauNVO]*

**Begründung:**

Im WA 8 wird durch die Festsetzung gesondert festgelegt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Mit der Lage innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind die Bauflächen für eine anteilige Nutzung durch das Beherbergungsgewerbe geeignet. Zudem ist es auch Ziel der Gemeinde den Tourismus in Borsdorf zu stärken.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Leipziger Straße ist das Plangebiet besonders gut erschlossen und damit für die Verortung von Läden geeignet. Der Standort ist zudem prädestiniert, da er da gelegen ist, wo ein neuer Bevölkerungsschwerpunkt mit etwa 660 EW

entwickelt bzw. wo südlich der Leipziger Straße zukünftig eine hohe EW-Dichte besteht. Dennoch soll der Standort nur für kleine Läden vorbehalten bleiben da in der Gemeinde Borsdorf ausreichend Supermärkte und Discounter für die Versorgung der Bevölkerung vorhanden sind.

Kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m<sup>2</sup> stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch sie keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. in der gesamten Stadt. Ebenso sind sie für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. kleine Bäckerei, Fleischerei) von Bedeutung und erfüllen als Treffpunkt, gerade für ältere Menschen, eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zugunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Auch werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, wodurch eine künftig angestrebte Nutzungsflexibilität und -mischung gesichert wird. Dies entspricht der Vereinbarkeit zwischen Beruf und Familie und ermöglicht die Ansiedlung der Versorgung des Gebietes dienender Handwerksbetriebe. Derartige Betriebe können die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet stören. Aus diesen Gründen sollen im Plangebiet nur Betriebe im Wege der Einzelfallprüfung zulässig sein.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Baugebiet ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Aufgrund des damit verbundenen Sportlärms (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist im Einzelfall von Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen, welche im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind.

### 11.1.3 Unzulässige Nutzungen

#### **Teil B: Text, Nr. 1.3**

*Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):*

- a) Anlagen für Verwaltungen,*
- b) Gartenbaubetriebe,*
- c) Tankstellen.*

*[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]*

#### **Teil B Text, Nr. 1.4**

*Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.2 c) sind gebäudegebundene Solaranlagen zulässig.*

*[§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

#### **Begründung:**

Es besteht im Plangebiet für die weiteren ausgeschlossenen Nutzungen (wie bspw. Gartenbaubetriebe) kein Bedarf. Es sind im Baugebiet wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet vollständig ausgeschlossen, da der Kundenverkehr derartiger Betriebe die Infrastruktur übermäßig stark belasten und zu unerwünschten Lärmbelastungen führen würde, sodass damit die angestrebte Wohnnutzung beeinträchtigt werden könnte. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht. Dem soll vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, auf den Neubauten im Gebiet gebäudegebundene Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können.

## 12 Gemeinbedarfsfläche

### **Teil A: Planzeichnung**

*Es wird ein Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 BauGB mit Zweckbestimmung Kita festgesetzt.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]*

### **Begründung:**

Durch die getroffene Festsetzung soll die zukünftige Errichtung einer Kindertagesstätte sichergestellt werden.

Als Konsequenz der nun geplanten Aktivierung von Wohnbaupotentialen im Plangebiet entstehen ca. 300 neue Wohneinheiten. Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf von 34 Kita-Plätzen allein durch den Bebauungsplan selbst. Weiterhin gibt es einen erhöhten Bedarf aus dem städtischen Umfeld, welcher durch diese Planung ebenfalls gedeckt werden soll. Die Stadt verfolgt das Ziel, eine neue Kindertagesstätte nicht nur für den durch das Plangebiet erzeugte Mehrbedarf sicherzustellen, sondern auch für die Stadt Borsdorf und den umliegenden Bedarf. Beabsichtigt ist gem. Kap. 5.5 eine Kindertagesstätte mit 165 Plätzen im Plangebiet unter zu bringen.

Mit der Schaffung eines neuen Wohnstandortes und dem Ziel, insbesondere auch junge Familien mit diesem Gebiet anzusprechen, ist zur Sicherung einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung mit Kitaplätzen der Bau einer Kindertageseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes notwendig. Der ohnehin schon erhöhte Bedarf an Betreuungsplätzen wird sich mit der Erschließung dieses Wohngebietes weiter erhöhen.

Die gewählte Fläche sichert einen verträglichen Standort im Plangebiet. Mit der Festsetzung der weiteren Wohngebiete kann davon ausgegangen werden, dass sich im näheren Umfeld keinerlei störende Gewerbe oder sonstige störenden Nutzungen befinden.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Beabsichtigt ist eine Kita mit 130 bis 170 Plätzen. Ein konkretes Konzept für die Planung und Realisierung der Kindertagesstätte liegt noch nicht vor. Das durch den Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet entspricht den Anforderungen an den jeweiligen Flächenbedarf für einen Neubau als auch den zur Verfügung stehenden Freiflächen.

## 13 Maß der baulichen Nutzung

### 13.1 Grundflächenzahl

#### **Teil A: Planzeichnung**

*Für die WA 1 bis WA 7 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.*

#### **Teil B: Text, Nr. 2.1**

*Für die Baugebiete WA 8.1 bis WA 8.4 entspricht die zulässige Größe der Grundfläche dem Flächeninhalt der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.*

*[§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]*

#### **Begründung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder die Festsetzung einer Größe der Grundfläche (GR), die gleich der Flächeninhalte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen geregelt ist, bestimmt.

Trotz der stark bindenden Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen als einer eng an der bestehenden oder geplanten Gebäudegrundflächen orientierten Festsetzung erfordert die Systematik der Baunutzungsverordnung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben einer entsprechenden Geschosshöhe- oder Höhenfestsetzung stets die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen (GR).

Insgesamt gewährleisten die gewählten Festsetzungen, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Für die im allgemeinen Wohngebiet WA 8 gelegenen Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung unter anderem als absoluter Flächenwert festgesetzt, wobei sich die Größe der zulässigen Grundfläche unmittelbar aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt, innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden können.

Die Größe der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der bereits vorhandenen und zu erhaltenden Bebauung und, soweit die baulichen Anlagen noch nicht vorhanden sind, an den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes. Dadurch wird sichergestellt, dass das historische Denkmalensemble in seiner Eigenart erhalten bleibt.

Die Möglichkeit einer absoluten Maßfestsetzung zur Größe der Grundfläche anstelle der relativen Maßfestsetzung zur Grundflächenzahl wird gewählt, da auf dieser Grundlage die angestrebte Sicherung der städtebaulichen Figur und das harmonische Einfügen zusätzlicher Baukörper besser umgesetzt werden kann, als dies bei der abstrakteren Festsetzung einer auf eine maßgebliche Grundstücksfläche bezogenen Festsetzung (GRZ) der Fall wäre –

insbesondere deshalb, weil es aufgrund der Abgrenzung der Baugebiete nur bedingt möglich ist, die maßgebliche Grundstücksfläche exakt zu bestimmen. Letztlich würde die Kontrolle im Vollzug des Bebauungsplanes erschwert.

Die Baufenster sind so gewählt, dass der denkmalgeschützte Bestand gesichert werden kann. Für den Fall eines Brandes bspw. und dem sich daraus ergebenden Neubaubedarf entsprechen die Baufenster ebenfalls, da sich der zukünftige Neubau an den gegebenen städtebaulichen Gegebenheiten und der heute vorhandenen Kubatur orientiert.

Für die restlichen allgemeinen Wohngebiete wird im Gegensatz als flächenbezogenes Maß der baulichen Nutzung eine max. zulässige Grundfläche (GRZ) festgesetzt. Diese Bereiche liegen außerhalb des denkmalgeschützten Areals.

Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb des klar begrenzten Baugebiets für die dort angestrebte Bebauung eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da im B-Plan die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wurde. Im Rahmen des Planverfahrens wurde dennoch geprüft, ob die GFZ gem. § 17 BauNVO eingehalten wird. Bis auf die Teilbaugebiete im denkmalgeschützten Bereich WA 8.1 und WA 8.3 ist dies gegeben. Hier steht der Erhalt des Denkmals sowie das Ziel der öffentlichen Erschließung prioritär im Vordergrund. Für das WA 1 wird die GFZ unter Berücksichtigung der Planungs idee in Form des städtebaulichen Konzeptes um 0,4 überschritten. Dies begründet sich durch die Lage am westlich angrenzenden Bestand und dem Ziel Brachflächen zur Wohnraumschaffung zu nutzen. Die Überschreitung in dem Bereich ist ebenfalls gerechtfertigt, da das Gelände der Wachstuchfabrik im Übrigen Richtung Süden in seiner Dichte abnimmt und großzügige Freiflächen anbietet. Die Konzentration an der Leipziger Straße gewährleistet somit das Angebot der großzügigen Freiflächenangebotes im südlichen Bereich des Plangebiets.

## 13.2 Höhe baulicher Anlagen

### **Teil A: Planzeichnung**

*Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit in Metern über Normalhöhen null festgesetzt. Die Abgrenzung der verschiedenen Höhenfestsetzungen erfolgt durch das Planzeichen 15.14 („Knödellinie“). [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]*

### **Teil A: Planzeichnung**

*Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung als Höhen über Normalhöhen null (NHN) festgesetzt. Bei der Festsetzung der Oberkante der Gebäude handelt es sich dabei um ein aus städtebaulichen Gründen festgesetztes Maß der baulichen Nutzung. Bei der Festsetzung von Höhen ist immer die Bezugshöhe als Ausgangshöhe eindeutig anzugeben. Dies ist bei Festsetzung von Höhen über NHN bereits gegeben. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]*

**Begründung:**

Mit den Höhenvorgaben soll im WA 8 der denkmalgeschützten Bausubstanz entsprochen und ihre Höhe geregelt werden. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine höhenmäßige Harmonie der denkmalgeschützten Anlage bewirkt werden.

Die Höhenfestsetzungen der Bestandsgebäude spiegeln die derzeitige Situation plus einen Spielraum für notwendige bauliche Sanierungsarbeiten wider.

Die Neubauten außerhalb des Bestandsbereiches sind wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- im WA 1 mit maximal vier Vollgeschossen und einer Oberkante baulicher Anlagen von max.15,5 m

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten im WA 1 orientiert sich an der Höhe des westlich angrenzenden Bestandes. Demnach wird ein entsprechendes Gegenüber erzeugt.

- im WA 2 bis WA 4 mit maximal drei Vollgeschossen und einer Oberkante baulicher Anlagen von max.12,5 m
- im WA 5, WA 6 und WA 7 mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Oberkante baulicher Anlagen von max. 11,5 m.

Die Höhe und Geschossigkeit der Neubauten im WA 2 bis WA 7 soll die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) und Einfamilienhäusern im Inneren des Standortes ermöglichen. Durch die Lage im Inneren soll die Geschossigkeit gegenüber dem Rand und hin zum südlich angrenzenden Freiraum reduziert werden.

**Teil B: Text, Nr. 2.2**

*Für die festgesetzten Höhen der einzelnen Bauflächen sind ausnahmsweise Abweichungen bis zu 30 cm zulässig.*

**Begründung:**

Die festgesetzten Gebäudehöhen nehmen Bezug auf die Umgebung. Aufgrund der hier vorhandenen Gebäudehöhen sind die festgesetzten Abweichungen von 30 cm städtebaulich nicht relevant und erleichtern damit geringfügige Anpassungen der Gebäudehöhen, die sich im Rahmen der Detailplanung unter Umständen ergeben können.

**Teil B: Text, Nr. 2.3**

*Die Überdachung der in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Parkplatzanlage ist in maximal 3,8 m zu errichten.*

**Begründung:**

Die festgesetzte Höhe der Überdachung der Parkplatzanlage verfolgt das Ziel gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand nicht in den Vordergrund zu treten und die Wirkung des Denkmals nicht zu beeinträchtigen. Im Zusammenspiel mit der Begrünung des Daches und der Fassade wird dem Ziel Rechnung getragen.

## 13.3 überbaubaren Grundstücksflächen

### **Teil A: Planzeichnung**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.  
[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]*

### **Teil B: Text, Nr. 3.1**

*Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.  
[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauGB]*

### **Begründung:**

Das Gebiet des B-Planes zeichnet sich durch seine städtebauliche Eigenart aus. Städtebaulich maßgebende Raumkanten und Baufluchten sind gegeben.

Für die Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Festsetzung von Baugrenzen gewählt, da sich dort die festgesetzten Baufensterabmessungen eng an die jeweils in ihnen vorgesehenen Baukörper anlehnen und somit die städtebauliche Gesamtkonzeption unterstützen.

Die Bautiefen ergeben sich überwiegend aus dem vorhandenen Gebäudebestand und den Anforderungen an Bautiefen, die eine ausreichende Belichtung gewährleisten. Die Baufenster definieren die jeweiligen Hauptbaukörper, welche den städtebaulichen Raum prägen. Für die Neubauten werden überbaubare Grundstücksflächen so dimensioniert, dass die geplanten Baukörper realisierbar sind.

Für Terrassen und Balkone besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen im beschränkten Maß zu überschreiten. Die Terrassen und Balkone sind zurückhaltend und offen zu gestalten. Dies ergibt sich aus der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, aber auch aus dem Ziel, dass der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt werden soll.

## 13.4 Bauweise

### **Teil A: Planzeichnung:**

*Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Baugebiete sind den allgemeinen Wohngebieten folgende Bauweisen zugeordnet:*

<i>WA 2, WA 3 und WA 4:</i>	<i>Hausgruppen</i>
<i>WA 5, WA 6 und WA 7</i>	<i>Einzelhäuser, Doppelhäuser</i>
<i>WA 8.2 und WA 8.4:</i>	<i>offene Bauweise,</i>
<i>WA 1, WA 8.1 und WA 8.3:</i>	<i>abweichende Bauweise</i>

*[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO]*

**Begründung:**

Die Bauweise im WA 5 bis WA 7 transportiert die Bebauungsabsicht, welche durch das städtebauliche Konzept definiert wird. Die zweigeschossige, freistehende Einzelhaus- und Doppelhausbebauung mit ihrer offenen Bauweise setzt die Planungsabsicht eines Ein- und Zweifamilienhausausgebietes um. Die beabsichtigten Hausgruppen im WA 2, 3 und 4 bleiben unter 50m Länge. Darüber hinaus werden die Regelungen der offenen Bauweise für die Baugebiete WA 8.2 und WA 8.4 definiert, um die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen zu sichern.

**Teil B: Text, Nr. 3.2**

*In den mit „a“ bezeichneten Baugebieten sind die Gebäude in abweichender Bauweise zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50,00 m überschreiten.*

**Begründung:**

Zur Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes sowie die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise für die Baugebiet WA 1, WA 8.1 und WA 8.3 als adäquates städtebauliches Mittel angesehen. Die Festsetzung ermöglicht größere Gebäudelängen als 50,00 m und steht einem Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes nicht entgegen.

## 14 Nebenanlagen, Stellplätze

**Teil A: Planzeichnung**

*In der Planzeichnung werden oberirdische Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]*

**Begründung:**

Da die Stellplätze mehreren Gebäuden dienlich sind, werden diese als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

**Teil B: Text, Nr. 4.1**

*In den Baugebieten WA 1 und, WA 8 sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]*

**Teil B: Text, Nr. 4.2**

*In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.*

**Begründung:**

Mit der Planung wird der Fokus auf die zentrale und dezentrale Unterbringung der Stellplätze gelegt. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden teilweise für die jeweils angrenzenden Baugebiete WA 1, WA 8 welche als Geschosswohnungsbau ausgeführt werden, Stellplatzanlagen geschaffen. Die Begrenzung auf die mit direkter Straßenanbindung zur Verfügung stehenden Flächen soll die Inanspruchnahme weitere Flächen verhindern und somit die Wohnqualität erhöhen. Diese Flächen schaffen notwendige Angebote für den zu

erwartenden Besucherverkehr in den geplanten Wohngebieten und dienen der Deckung des aus den geplanten Nutzungen resultierenden Bedarfs. Um dem Bedarf an notwendigen Stellplätzen gerecht zu werden, wird zudem eine zentrale komprimierte Parkplatzanlage in unmittelbarer Nähe außerhalb der betreffenden Baugebiete geschaffen.

Für die Baugebiete WA 2 bis WA 7 können die Stellplätze gem. § 12 BauNVO und § 19. Abs. 4 BauNVO auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Um die notwendigen Stellplätze realisieren zu können und die gärtnerische Nutzung zur Selbstversorgung nicht einzuschränken, werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen, sofern keine anderen Festsetzungen dem entgegenstehen.

Für die Baugebiete sind Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Demnach ist für das jeweilige Baugrundstück mit max. zwei Stellplätzen je Wohneinheit zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme von 20 m<sup>2</sup> je Stellplatz sowie der gemäß städtebaulichem Konzept angedachten Wohneinheiten werden die gem. BauNVO vorgegebenen Grenzen zur überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten.

Die Festsetzung sichert weiterhin die Unterbringung von dezentralen Löschwasserzisternen, welche für den Brandschutz erforderlich werden.

## 15 Verkehrsflächen

### **Teil A: Planzeichnung**

*Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Gebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

### **Begründung:**

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraßen stellen die verkehrs- und medienseitige Haupteerschließung dar und ermöglichen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden zur Sicherung der Erschließung des Gebietes öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung ist zugleich die Grundlage für die künftige öffentliche Widmung der Straßen. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll von der Leipziger Straße im Norden über eine bestehende Gebietszufahrt erfolgen (Planstraße A). Die Straßenbreiten sind entsprechend festgesetzt, um die Befahrung durch Bewohner und Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die grundlegende Ausbaubreite von 7,0 m (Fahrbahn 6,0 m, plus je 0,5 m Lichtraumprofil an beiden Seiten) der künftigen Wohnstraßen ergibt sich aus den standortspezifischen Anforderungen. Durch die Straßenbegleitenden Stellplatzanlagen kann in den betreffenden Bereichen auf das öffentliche Bankett (Lichtraumprofil) verzichtet werden. Dadurch variieren teilweise die Maßketten der Straßenbreiten. Die Planstraße A sowie die Planstraße C werden mit einem begleitenden Gehweg in 2,5 m Breite ausgestattet. Alle anderen Planstraßen werden als

Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Planstraße E bindet nicht an die Leipziger Straße an und wird als Stichstraße ausgeführt. Sie erhält im Norden einen entsprechenden Wendehammer. Die im Westen verlaufende Leipziger Straße ist bis Höhe der Planstraße C so ausgebaut, dass an diese das Straßennetz anbinden kann. Die Planstraße D liegt südlich und bindet nicht an den westlich gelegenen externen Weg an. Dieser ist nicht ausgebaut und es ist zukünftig auch nicht vorgesehen diesen auszubauen. Die Planstraße D wird daher ebenfalls mit einem Wendehammer ausgestattet. Die beiden Wendeanlagen sind für die Entsorgung und Befahrung durch Müllfahrzeuge ausgelegt. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleisten die Realisierung einer effizienten verkehrs- und medientechnischen Erschließung.

Die notwendigen Flächen für die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Projektentwicklerin. Die Herstellung der Verkehrsflächen erfolgt durch den Eigentümer und wird vertraglich geregelt.

#### **Teil A: Planzeichnung**

*In der Planzeichnung ist ein privater Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

#### **Begründung:**

Im Plangebiet ist ein privater Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Deckung des Bedarfes ausgewiesen.

Dieses ist an das geplante öffentliche Straßennetz angebunden und bieten für Pkw Stellplätze ausreichend Platz. Die Konzentration auf einen Bereich dient der Minimierung von motorisiertem Verkehr bedingten Beeinträchtigungen für das Wohngebiet.

## 15.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

#### **Planzeichnung**

*Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Zur Gewährleistung eines Ringschlusses besteht die Notwendigkeit eine Verbindung der Medientrassen, welche in der Planstraße C und Planstraße D verlaufen herzustellen. Dafür wird überwiegend der westlich an das Plangebiet angrenzende Weg genutzt. Dieser ist öffentlich und gewährleistet die Trassenführung. Zwischen dem Wendehammer der Planstraße D und der Geltungsbereichsgrenze verlaufen die Medien etwa 6m über das die öffentliche Grünfläche öG2. Dieser Bereich wird über die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

## 16 Flächen für Versorgungsanlagen

### **Planzeichnung**

*In der Planzeichnung ist im Bereich WA 1 eine Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt.*

### **Begründung:**

Die Fläche dient der Unterbringung eines BHKW's, einer Pumpstation und eine eventuell notwendigen neuen Trafostation. Diese sind notwendig um die Ver,- und Entsorgung des Gebietes sicher zu stellen. Konkrete Planungen zu den BHKW liegen derzeit noch nicht vor. Die BHKW-Module müssen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nach 6.1 TA Lärm an den Wohnbebauungen im Plangebiet einhalten bzw. nicht weitgehend überschreiten. Im der schalltechnischen Untersuchung 0765-G.01-23.07.2024/3 wird dies noch einmal näher betrachtet.

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

### **Teil B: Text, Nr. 5.1**

*Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]*

### **Begründung:**

Die Festsetzung verfolgt einen naturschutzfachlichen Aspekt – keinen wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Auch wenn grundsätzlich der Boden nicht versickerungsfähig oder nur bedingt versickerungsfähig ist, wird durch den Einsatz von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen eine Retention des Regenwassers erzielt, da sich Regenwasser unterirdisch durch die Aufbauten von Stellplätzen, Wegen und Straßen in der Fläche verteilt. Zudem unterstützt die auf den Flächen entstehende und angrenzende Begrünung mittels Durchwurzelung diesen Prozess und gibt das Wasser über Transpiration zurück in die Atmosphäre. Dem wird durch die Festsetzung Rechnung getragen. Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde

Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen mit wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückgehalten oder über geeignete Maßnahmen verdunstet. Damit wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser nicht auf angrenzende Flächen wie öffentliche Straßenflächen oder private Nachbarflächen gelangt.

#### **Teil B: Text, Nr. 5.2**

*Im Baugebiet WA 1 sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° auf mindestens 70 % ihrer Fläche und das Dach der überdachten Parkplatzanlage innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf mindestens 90 % seiner Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]*

#### **Begründung:**

Begrünte Dächer der Neubauten verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Der quantitative Beitrag ist abhängig von der Art des Gründaches und dessen Rückhaltekapazität (z. B. Gründach oder blaugrünes Dach). Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung ist positiv zu bewerten, dass sich die baulichen Anlagen zudem besser in den angrenzenden Landschaftsraum einfügen. Mit der Festsetzung von einer Mindestsubstratstärke von 15,0 cm kann den Zielen der Gemeinde entsprochen werden, die eigens entwickelte Pflanzmischung zur Förderung von Gründächern einzusetzen. In den Baugebieten WA 2 bis WA 7 wird aufgrund der Zielgruppe eine Umsetzung in Gänze als nicht realistisch gesehen. In den Baugebieten WA 8 steht der Denkmalschutz einer Dachbegrünung entgegen.

#### **Teil B: Text, Nr. 5.3**

*Im Plangebiet ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Die Erhitzung der Gehäuse der Leuchten darf maximal 60° heiß werden. Flächige Fassandenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.*

*Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die Beleuchtung von Naturobjekten (z.B. Gewässer, Bäume und Sträucher) ist zu vermeiden. Ausflugsöffnungen von Fledermaus- oder Vogelquartieren sind nicht zu beleuchten.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

**Begründung:**

Um den Anforderungen des Artenschutzes (Novellierung des BNatSchG, hier insbesondere Insektenschutz gemäß der Gesetzesvorlage zur Änderung des § 41 a BNatSchG zum Schutz vor Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (BNatSchGuaÄndG) vom 18.08.2021 BGBl. I S. 3908) zu entsprechen, die zukünftig in das BNatSchG übernommen werden soll, werden Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung in den Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB übernommen.

Damit sollen Beeinträchtigungen von Insekten durch nicht notwendige „Lichtverschmutzung“ vermieden werden. Darüber hinaus werden damit auch allgemein Beeinträchtigungen künstlichen Lichts auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie die empfindlichen Schlaf- und Wohnräume des Menschen vermieden.

Die Herleitung der Festsetzung ergibt sich aus den einschlägigen fachlichen Empfehlungen zur Minderung von Lichtimmissionen.

**Teil B: Text, Nr. 5.4**

*Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 1 m<sup>2</sup> nachweislich geprüfte Vogelschutzgläser nach ONR 191040 zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten (äußeren) Glasfläche, kleinteilige sichtbare (transluzente) Folien (Deckungsgrad 25 %), BirdTape, Aluminiumpunkte oder ähnliche, nachweislich wirksame Produkte aufzubringen.*

**Begründung:**

Mit der Maßnahme sollen tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben vermieden werden und sie dient damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Die Maßnahme ist erforderlich, da Vögel nicht in der Lage sind, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen, im Flug auf diese prallen, sich verletzen und oft verenden.

Die Fläche von 1 m<sup>2</sup> begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise in ländlichen Wohngebieten eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.) kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG nicht miterfasst. Klargestellt wird, dass neben silikatischen Gläsern im engeren Sinne auch „Gläser“ aus organischen Materialien (Acrylglas) unter die Festsetzung fallen.

**Teil B: Text, Nr. 5.5**

Die im Bebauungsplan dargestellte Nutzung ist erst zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass eine gefahrlose sensible Umnutzung der ehem. Industriebrache garantiert werden kann.

[§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen. Im Untersuchungskonzept zur nachnutzungsbezogenen Gefährdungsbewertung gemäß BBodSchG / BBodSchV (Projekt- Nr.: 281014, Bericht-Nr.: 02, 30.04.2024, CDM Smith SE) ist dargestellt, welche Untersuchungen erforderlich sind und wie der Nachweis einer gefahrfreien sensiblen Nachnutzung erbracht werden kann.

## 18 Grünordnerische Festsetzungen

**Teil B: Text, Nr.6.1**

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 20-22 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m <sup>2</sup>

\*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

**Begründung:**

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet. Zur Sicherstellung der Pflanzungen ist eine Frist für den spätesten Pflanztermin in Abhängigkeit zur Aufnahme der Hauptnutzung des Grundstücks festgesetzt.

## 18.1 Begrünung der Grundstücksflächen in den Baugebieten

### **Teil B: Text, Nr. 6.2**

*Für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1 bis WA 7 wird festgesetzt:*

*Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16,0 bis 18,0 cm je angefangene 350 m<sup>2</sup> Fläche und Baugrundstück. Es wird eine ortstypische Durchgrünung angestrebt. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang genannt. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass auch im Fall von kleineren Grundstücken als 350 m<sup>2</sup> eine Anpflanzung je Baugrundstück zu erfolgen hat.

Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrünten Charakter der neuen Wohngebiete bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO<sub>2</sub> binden. Eine Begrünung sorgt weiterhin für einen Teilausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen und schafft Ersatz für den versiegelten Boden. Die Grünflächen fördern die Speicherung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und tragen damit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

### **Teil B: Text, Nr. 6.3**

*Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.*

#### **Begründung:**

Die Begrünung von Gärten und der Ausschluss von sogenannten Steingärten dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen. Die Unzulässigkeit von

Steingärten, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, dient dem Schutz des lokalen Kleinklimas und soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Der Versiegelungsgrad soll eingegrenzt und der vorrangigen Nutzung von Einfamilienhausgrundstücken, der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang eingeräumt werden. Hinzu kommt, dass die Schotterflächen im Sommer die Sonnenwärme speichern und zum Überhitzen der Städte beitragen, was dadurch ebenfalls verhindert werden soll.

**Teil B: Text, Nr. 6.4**

*Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA 8.1 bis WA 8.4 sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden.*

**Begründung:**

Durch die Begrünung wird die Aufenthaltsqualität im Denkmalbereich erhöht. Neben den notwendigen Verkehrsflächen und den zu erhaltenden denkmalgeschützten Natursteinpflasterflächen sollen die übrigen Flächen begrünt werden. Die Grünflächen dienen der Versickerung anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Baugebietsflächen aus. Die detaillierte Gestaltung der Freiräume ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

**Teil B: Text, Nr. 6.5**

*Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich sowie der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) sind 36 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzklasse A) wegbegleitend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzklasse A zu ersetzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

**Begründung:**

Die Festsetzung von Baumpflanzungen an den Gehwegen und Straßen dient zum einen der Quartiersgestaltung, zum anderen aber auch der Verbesserung der ökologischen Bedingungen. Von Bäumen gehen im Quartier vielfältige positive Wirkungen aus: Beschattung und Verdunstung, somit Minderung von sommerlicher Überhitzung, Filterung belasteter Luft, bei Auswahl geeigneter Baumarten sind Straßenbäume zudem wichtige Lebensräume heimischer Insekten, Vögel und auch Fledermäuse. Daher wird mit der Festsetzung angeordnet, dass entlang der Verkehrsflächen die jeweils angegebene Anzahl von Bäumen zu pflanzen ist. Teile der Anpflanzungen können auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche öG 1 vorgesehen werden.

## 18.2 Begrünung von Stellplatzanlagen und der überdachten Parkplatzanlage

### **Teil B: Text, Nr. 6.6**

*Je angefangene sechs Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen, einen Mindestquerschnitt von 1,5 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

### **Begründung:**

Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dient dem Ziel, die Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch Beschattung mit Großbäumen zu vermindern. Die zu pflanzenden Bäume sind daher so anzuordnen, dass eine möglichst umfassende Verschattung der Stellplatzflächen erfolgt. Daher sind die Bäume auch in direkter Lage an den Stellplätzen zu pflanzen. Mit der Regelung, dass der Baum in einem Abstand von max. 2 m Entfernung gepflanzt werden soll, wird eine Verschattung der Stellplätze durch die Krone des Baumes gewährleistet. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung.

### **Teil B: Text, Nr. 6.7**

*Die Fassade der überdachten Parkplatzanlage ist auf mindestens 70 % der Gesamtlänge mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]*

### **Begründung:**

Die Festsetzung zur Begrünung Fassade der überdachten Parkplatzanlage erfolgt in erster Linie aus landschaftsgestalterischen Gründen. Mit der festgesetzten Fassadenbegrünung findet ein Übergang vom angrenzenden denkmalgeschützten Bereich in den grünen Landschaftsraum im Süden des Plangebietes statt. Die nachteiligen optischen Wirkungen der überdachten Parkplatzanlage können durch die Fassadenbegrünung gemindert werden. Die intensive Fassadenbegrünung überdeckt den technischen Charakter der überdachten Parkplatzanlage.

## 19 Grünflächen

### **Teil A: Planzeichnung**

*In der Planzeichnung sind drei öffentliche Grünflächen zeichnerisch festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]*

**Teil B: Text, Nr. 7.1**

*In der Fläche öG 1 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse A zu ersetzen.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

**Begründung:**

Die direkt an der Leipziger Straße und Planstraße A angrenzende Fläche öG 1 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und ist somit von Bebauung freizuhalten. Die Fläche dient mit ihren Gehölzen der Abschirmung zu Straße. Durch die Festsetzung eines dauerhaften Erhalts und der Sicherung von Bestandsgehölzen werden auch artenschutzrechtliche Ziele verfolgt. Die Fläche ist als Baum-Strauch-Gruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind zum Teil strauchartige Bestände (Jungwuchs) entstanden, die als Bruthabitat für gebüschbewohnende Vogelarten dienen.

Die Baumgruppen entlang der Geltungsbereichsgrenze stellen bereits jetzt eine Zäsur im Gebiet dar, die erhalten und gesichert wird. Die Maßnahme dient zur Gestaltung, Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Sicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes. Lebensräume für Flora und Fauna werden somit gesichert.

**Teil B: Text, Nr. 7.2**

*Die Fläche öG 2 ist dauerhaft als extensive Baum-, Strauch- und Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Fläche öG 2 ist ein Regenrückhaltebecken und ein betrieblicher Versorgungsweg zulässig.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

**Begründung:**

Hiermit werden Flächen vorgehalten, die im gesamten Plangebiet in direkter Nachbarschaft der neuen Bauvorhaben vorgesehen sind. Somit ist eine gute Erreichbarkeit für Teilbereiche der Flächen für die Bewohner des zukünftigen Wohnquartiers sowie der Allgemeinheit gewährleistet. Durch die eigenständige Festsetzung von Grünflächen stehen diese allen offen. Die Lage der Grünfläche an der öffentlichen Planstraße unterstützt die öffentliche Zugänglichkeit und Erreichbarkeit. Vorhandene Bäume dieser Fläche sind zu erhalten.

Die Festsetzung als extensive Baum-, Strauch- und Wiesenfläche erfolgt mit dem Ziel, eine Halb-Offenlandschaft zu schaffen. Im Sinne einer anteiligen Erholungsnutzung ist für ein ausgewogenes Verhältnis von Beschattung und Besonnung zu sorgen. Es sollen dabei vorrangig die Flächen zur Erholung genutzt werden, welche an die Parkplätze und die Erschließungsstraße anschließen. Bei der Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen, die Strukturierung und Abschirmung schaffen, können zusätzlich zu den in der Pflanzliste genannten Arten auch solche mit besonderem Blüh- und Fruchtaspekt als Nährgehölze für Insekten und Brutvögel verwendet werden. Geeignete Arten werden im Anhang vorgeschlagen. Durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern werden artenschutzfachliche Ziele verfolgt. Innerhalb der Flächen dienen diese u. a. als Bruthabitat für gehölzbewohnende Vogelarten.

Innerhalb der Fläche öG 2 ist bereits ein Löschwasserteich und weitere Becken vorhanden. Diese sind außer Betrieb dienen dem Erhalt der Artenvielfalt. Mit der Planung ist vorgesehen diese zu erhalten. Zum Schutz vor Austrocknung ist vorgesehen Teile des anfallenden Niederschlagswassers (Dachfläche der überdachten Parkplatzanlage) in die Teiche zu leiten.

Zur Gewährleistung der Verträglichkeit in Bezug auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser soll die Möglichkeit bestehen, eine notwendige technische Regenrückhalteanlage in der Grünfläche öG 2 auf einer Fläche von ca. 1.400m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Standort des bestehenden Löschwasserteiches bietet sich zwar hierfür an, ist aber technisch nicht für die grundlegende Rückhaltung geeignet. Der bestehende Löschwasserteich wird dennoch für einen Anteil des anfallenden Niederschlagswassers als Retentionsraum vorgesehen. Die Gestaltung der technischen Regenrückhalteanlage soll natürlich erfolgen, um eine artenschutzfachliche Nutzung u. a. für Amphibien sicherzustellen. Für die technische Regenwasserentsorgung ist ein neues Regenrückhaltebecken und ein Versorgungsweg zur Bewirtschaftung der Regenrückhalteanlage erforderlich.

Alternativ wurde auch ein natürliches (abgedichtetes) Erdbecken geprüft und mit dem zukünftigen Betreiber abgestimmt. Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht und der Haftungsfrage wird die Alternative seitens des AZV Parthe als problematisch eingeschätzt, da es sich im rechtlichen Sinn um eine technische Abwasseranlage handelt, welche aus unserer Sicht vor unbefugtem Betreten geschützt und deshalb umzäunt werden muss. Hinzu kommt in diesem Fall, dass neben dem Becken auch noch eine Pumpstation errichtet werden muss.

Für die Gestaltung eines RRB in naturnaher Bauweise sind Böschungsneigungen von 1:5 besser 1:10 und eine maximale Einstautiefe von ca. 50 cm erforderlich. Dies führt zu einem 6-fach höherem Flächenbedarf. Die Fläche der öffentlichen Grünfläche öG2 ist jedoch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich. Im Ergebnis wurde ein naturnahes Erdbecken nicht weiterverfolgt.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist weiterhin sichergestellt, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen der angrenzenden Bahnanlagen, insbesondere zu Übernahmen von Baulasten (Abstandsflächen, Grenzbebauung usw.) kommt. Weiterhin bleibt damit gewährleistet, dass die Bahnanlage selbst und die Kabeltrasse jederzeit für Instandhaltungs- bzw. Reparaturmaßnahmen zugänglich bleiben.

### **Teil B: Text, Nr. 7.3**

*Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ öG 3 gilt:*

*a) Es sind 10 Laub- oder Obstbäume (Pflanzklasse B) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzklasse B) zu ersetzen, die der für die Grünfläche festgesetzten Qualität entsprechen. Vorhandene Bäume, die die festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.*

*b) Entlang der jeweiligen Grenzen der öffentlichen Grünfläche öG 3 sind mit Ausnahme der Zugänge standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse C) anzupflanzen. Die bepflanzten Flächen müssen wenigstens 10 % der öffentlichen Grünfläche einnehmen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB]*

### **Begründung:**

Mit der Grünfläche öG 3 wird über die Festsetzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ eine Fläche vorgehalten, die direkt an die Baugebiete und den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzt. Somit ist eine gute Erreichbarkeit der Spielfläche für die Bewohner des zukünftigen

Wohnquartiers sowie der Allgemeinheit gewährleistet. Der Spielplatz wird nicht einzelnen Häusern zugewiesen. Durch die eigenständige Festsetzung einer Grünfläche, steht die Spielplatzfläche öG 3 allen offen (im Gegensatz zu dem Spielplatz/der Freispielfläche des Kindergartens der Gemeinbedarfsfläche).

Mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet entsteht ein Bedarf an öffentlich zugänglichen Spielflächen im Plangebiet. Mit der Schaffung von ca. 300 Wohneinheiten kann von einem Zuzug von ca. 660 Einwohnern mit etwa 50 Kindern (0 bis 7 Jahre) gerechnet werden. Da die Spielfläche durch den Betreiber der Wohnanlage hergestellt und unterhalten wird, erfolgt die Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche öG 3 werden Flächen in Anspruch genommen, die im Bestand als unversiegelte Brachflächen ungenutzt sind. Vorhandene Bäume dieser Fläche sind zu erhalten, um auch bei der zukünftigen Nutzung als Spielflächen ausreichend Schatten zu bieten. Die Festsetzung der Anzahl von Laub- bzw. Obstbäumen erfolgt mit dem Ziel, für ein ausgewogenes Verhältnis von Beschattung und Besonnung zu sorgen. Bei der Bepflanzung mit Sträuchern, die Strukturierung und Abschirmung schaffen, können zusätzlich zu den in der Pflanzliste genannten Arten auch solche mit besonderem Duft-, Blüh- und Fruchtaspekt verwendet werden, um den Kindern vielfältige Sinneseindrücke zu ermöglichen. Geeignete Arten werden im Anhang vorgeschlagen.

Durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern werden artenschutzfachliche Ziele verfolgt. Innerhalb der Flächen dienen diese u.a. als Bruthabitat für gehölbewohnende Vogelarten.

## 20 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Teil B: Text, Nr. 8.1

#### Verkehrslärm

*In den in der Nebenzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen*

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math>[dB]</i>
<i>III</i>	<i>65</i>
<i>IV</i>	<i>70</i>
<i>V</i>	<i>75</i>
<i>VI</i>	<i>80</i>

*sind bei der Errichtung und Nutzungsänderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1:*

*Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" zu prüfen.*

*Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.*

*Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.*

*Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohngebäuden sind die im zum Planungszeitpunkt anzuwendenden LAI Leitfaden gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.*

#### **Teil B: Text, Nr. 8.2**

##### **Gewerbelärm**

*In den in der Planzeichnung durch Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Bereichen ist eine geeignete Anordnung schutzbedürftiger Räume zulässig, wenn anerkannte architektonische Lösungen Anwendung finden, die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) vermeiden.*

#### **Teil B: Text, Nr. 8.3**

##### **Sport- oder Freizeitlärm**

*Bei Errichtung einer immissionsrelevanten gewerblichen Sport- oder Freizeiteinrichtung hat im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte/Immissionsgrenzwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend der jeweiligen rechtlichen Grundlage zu erfolgen.*

##### **Begründung:**

Im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose Berichtsnummer 0765-G-01-28.07.2022/1 von Lücking & Härtel GmbH wurden die Schallimmissionsbelastung im Plangebiet, herrührend von den außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Schallquellen ermittelt.

Folgende Lärmarten und Nutzungen in der näheren Umgebung wurden untersucht:

Gewerbelärm	Verkehrslärm
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße,	Straßenverkehrslärm (Leipziger Straße)
Bebauungsplan „Gerichshain West II,	Schienenverkehrslärm (Bahnstrecke 6363 Leipzig-Dresden)
Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Nord-West“	

Orientierungswerte wurden für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach der DIN 18005, Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärbetrachtung, nach der 16. BImSchV herangezogen.

Im Ergebnis der flächendeckenden Immissionsberechnung ist zu konstatieren, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 hauptsächlich durch den Verkehrslärm und geringfügig durch den Gewerbelärm überschritten werden.

Da mit dem Bebauungsplan Wohnnutzung festgesetzt wird, sind bei der Berücksichtigung der Immissionen die gesunden Wohnbedingungen maßgeblich.

Die Schallausbreitung für den Gewerbelärm zeigt, dass tagsüber an allen Fassaden der geplanten Bebauung der Immissionsrichtwert der TA Lärm, hier 55 dB(A), unterschritten wird. Nachts wird im nördlichen, nordwestlichen und südöstlichen Bereich an den Fassaden, die den Gewerbegebieten zugewandt sind, der Immissionsrichtwert der TA Lärm, hier 40 dB(A) überschritten.

Für diese Bereiche muss eine geeignete Anordnung schutzbedürftiger Räume gewählt werden. Alternativ können anerkannte architektonische Lösungen Anwendung finden, die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) vermeiden.

Der Schienenverkehr verläuft südlich direkt an das Plangebiet angrenzend und der Kraftfahrzeugverkehr über die anliegende Leipziger Straße im Norden. Beide wirken unterschiedlich stark in das Plangebiet hinein. Damit sind sowohl tagsüber als auch nachts Überschreitungen der Orientierungswerte an den Fassaden zu verzeichnen. Tagsüber sind an den geplanten Bebauungen Schallpegel unter 60 dB(A) zu erwarten. Nachts werden ebenfalls Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) prognostiziert. Demzufolge sind zunächst aktive und dann passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Eine Schallschutzwand würden dem prägenden Stadtbild widersprechen. Da die Hauptschallquelle (Bahntrasse) auf dem Bahndamm gegenüber den Plangebiet erhöht liegt, müsste eine Schallschutzmauer, um eine effektive Abschirmung zu erlangen, eine Höhe erreichen, die städtebaulich nicht vertretbar ist. Zudem müsste sie komplett entlang der südlichen Grundstücksgrenze für die Abschirmung des Schienenverkehrslärms und an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Abschirmung des Straßenverkehrslärms am gesamten Grundstück mit Überlappungsbereichen geführt werden.

Eine Verortung der Neubauten, weg von den Straßen und Schienen ist nicht möglich, da das gesamte Plangebiet schalltechnisch belastet ist.

Aus diesem Grund wird die Errichtung einer Schallschutzmauer und ein Alternativstandort nicht weiter untersucht, sondern der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schallgedämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i.V.m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen. Entsprechend wird auf eine theoretische Berechnung einer Schallschutzwand im schalltechnischen Gutachten verzichtet, sondern sofort auf die passiven Schallschutzmaßnahmen abgestellt.

Da die Abwägung ergeben hat, dass ausschließlich passive Lärminderungsmaßnahmen in Frage kommen, wurden die Lärmpegelbereiche rechnerisch ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß ausgewiesen.

Daher werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm festgesetzt.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann in den betreffenden Bereichen auch verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Mit der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan-gebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Vorhabengebiet lebenden Menschen gegenüber dem Verkehrslärm gewährleistet.

Überschreitungen im Nachtzeitraum an der eigenen Bebauung werden als sozialadäquat eingestuft, denn die Nutzung der oberirdischen Stellplätze erfolgt ausschließlich durch die Anwohner der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet. Im Allgemeinen kann man davon ausgehen, dass ein Grundstücksnachbar die Errichtung der für ein zulässiges Wohngebäude notwendigen Stellplätze und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen grundsätzlich hinzunehmen hat. Dieser Ansatz ist ebenso in der Rechtsprechung vertreten. Demnach sind etwaige Störungen aus der Nutzung von Garagen zulässig, wenn die Garagenanlage in ihrem Ausmaß bzw. der Anzahl der Stellplätze dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht<sup>3</sup>.

#### Kindergarten

Es ist geplant das Kitagebäude entlang der Leipziger Straße zu errichten um einen Schallschutz für die südlichen Freianlagen zu gewährleisten. Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Leipziger Straße wird die Bebauung am geplanten Ort gewährleistet.

Damit werden auf den Außenflächen des geplanten Kindergartens großflächig Beurteilungspegel < 55 dB(A) prognostiziert. In Richtung der östlich und südlich vorbeiführenden geplanten Straßen nimmt der Beurteilungspegel zu. Damit werden die in der „Bekanntmachung einer Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen“ empfohlenen Werte von 50 dB(A) auf einem Großteil der Außenflächen unterschritten. Der Bereich in dem der durch die WHO für eine unbeeinträchtigte Entwicklung von Kindern empfohlene Immissionshöchstwert von 55 dB(A) im Freien eingehalten wird, beschränkt sich auf fast die gesamte Außenfläche. Nur im straßennahen Bereich sind Beurteilungspegel > 55 dB(A) zu erwarten.

Der Nachweis zur Gewährleistung des Lärmschutzes im Gebäude und auf der Freifläche des Kindergartens hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Durch die Gestaltung der Freianlagen können, wenn erforderlich, Maßnahmen umgesetzt werden, die sich im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Mit dem Bebauungsplan soll der Freianlagengestaltung nicht vorgegriffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den erforderlichen Maßnahmen nicht entgegen.

Der auf den Freiflächen des Kindergartens entstehende Lärm durch Kinder tagsüber ist nicht relevant. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und

---

<sup>3</sup> vgl. BayVGH, Beschluss vom 11.06.1999 – 20 ZB 99.1359 -, BayVBl 2000, 115; VGH-BW v. 23.10.1990 sowie NVwZ-RR 1991, 287

ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden<sup>4</sup>.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis der Verträglichkeit belegt und der erforderliche Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen für den von innen und außen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehr im Tages- und Nachtzeitraum definiert.

#### Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die textliche Festsetzung 8.3 sichert die Verträglichkeit von eventuellen Sport- und Freizeiteinrichtungen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen.

#### BHKW

Für die BHKW ist unabhängig vom Bebauungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an die Begrenzung der tieffrequenten Geräusche bei der Anlagenplanung berücksichtigt wurden.

## 21 Örtliche Bauvorschriften

### 21.1 Einfriedungen

#### **Teil B: Text, Nr. 9.1**

*In den Baugebieten sind Einfriedungen, angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.*

#### **Begründung:**

Die Regelungen unterstützen die stadträumliche Kontinuität, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie ein gemeinsames straßenräumliches Erscheinungsbild. Weiterhin bleibt dadurch die Verkehrssicherheit in Bezug auf die Einsehbarkeit in Kreuzungsbereichen gewährleistet.

### 21.2 Herzustellende Stellplätze

#### **Teil B: Text, Nr. 9.2**

*Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind wie folgt festgesetzt:*

- *WA 1, WA 8.1 bis WA 8.4: min. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit*

---

<sup>4</sup> Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes Immissionsschutzgesetzes was ist Siri Privilegierung des von und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms (10. BImScGÄndG), 28.07.2011

- *WA 2 bis WA 7: min. 2 Stellplätze je Wohneinheit.*

**Begründung:**

Die Auswertung der Parksituation der bisher in Borsdorf realisierten Wohnbauprojekte hat gezeigt, dass der Nachweis von min. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit für den denkmalgeschützten Geschosswohnungsbau erforderlich ist. Weiterhin sind für die Neubauvorhaben im Eigenheimbau min. 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Dies ist vor allem auf die Lage des Plangebietes zurückzuführen.

## 22 Nachrichtliche Übernahme

In der Planzeichnung sind die Einzeldenkmale, die gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmal unterliegen, durch nachrichtliche Übernahme entsprechend kenntlich zu machen.

Aufgrund dieser Festlegung können die Denkmalpflege sowie die Ortsbilderhaltung und Gestaltung unterstützt und abgesichert werden. Neben der Sicherstellung des Erhalts besagter Schutzgüter erfahren die nachrichtlich übernommenen Einzeldenkmale eine stärkere Einbindung in die Planung und in den Bebauungsplan „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ sowie die konzeptionelle Umsetzung der Vorhaben.

Baumaßnahmen oder Veränderungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches sind gemäß § 12 SächsDSchG nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Die entsprechende Genehmigung nach § 12 Abs. 1 SächsDSchG ist vor Maßnahmebeginn einzuholen.

Weiterhin ist für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher oder garten- und landschaftsgestalterischer Anlagen in der Umgebung (WA 1 bis WA 7 und Kita) des Kulturdenkmales ist nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG (Umgebungsschutz) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

In der Planzeichnung sind Standorte, die gemäß dem Sächsischen Naturschutzgesetz unterliegen gesetzlich geschützte Biotope entsprechend § 21 SächsNatSchG durch nachrichtliche Übernahme entsprechend kenntlich gemacht.

Baumaßnahmen oder Veränderungen im Bereich der Standorte sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

## 23 Städtebauliche Kalkulation

Tab. 4 Städtebauliche Kalkulation

Art	Fläche	Anteil
Wohngebiet WA 1 bis WA 8	64.030 m <sup>2</sup>	55 %
Gemeinbedarfsfläche	3.866 m <sup>2</sup>	3 %
Fläche für Versorgungsanlagen	15 m <sup>2</sup>	
öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Gehwege	11.659 m <sup>2</sup>	10%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz und Fußgängerbereich	3.975 m <sup>2</sup>	4 %
Grünflächen öG 1 bis öG 3	32.372 m <sup>2</sup>	28 %
Gesamtfläche des Plangebietes	115.917 m <sup>2</sup>	100 %

## 24 Kosten für die Gemeinde Borsdorf

Bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Borsdorf keine Kosten. Die Herstellung der zukünftigen Erschließungsanlagen wird neben Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Daher sind Maßnahmen der Gemeinde Borsdorf zur Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Borsdorf,

Marcus Planert,  
Bauamtsleiter

# Anhang

Anhang I Hinweise

Anhang II Pflanzempfehlungen

Anhang III Gutachten

- Baugrundgutachten vom 10.03.2020
- Altlastengutachten vom 10.11.2020 und 30.04.2024
- Geräuschimmissionsprognose vom 23.07.2024
- Artenschutzfachbeitrag vom 12.07.2024
- Grünordnungsplan mit integrierten Umweltbericht vom 21.08.2024
- Energiekonzept vom 19.06.2023
- Medientechnische Planung 18.09.2024

# I Hinweise

## Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Austritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153-154 StrlSchV [6]).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de).

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

## Altlasten

Das Gebiet des B-Planes ist mit der Altlastenkatasternummer (AKZ) 8355 2001 und der Bezeichnung „Kunstleder Borsdorf“ im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Der Standort „Kunstleder Borsdorf“ wurde fast 90 Jahre lang gewerblich genutzt, wobei in großen Mengen Lösungsmittel, Farbstoffe und Weichmacher Verwendung fanden. Für eine gefahrfreie sensible Umnutzung des Standortes sind Standortuntersuchungen und ggf. Sanierungen erforderlich, um eine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Mensch, Grundwasser) nicht besorgen zu lassen. Ebenso sind die abfallrechtlichen Belange im Rahmen des Rückbaus/ bzw. der Sanierung der Altbebauung zu berücksichtigen.

Diese nachnutzungsbezogene Gefährdungsbewertung ist wie im Untersuchungskonzept zur Nachnutzungsbezogenen Gefährdungsbewertung gemäß BBodSchG / BBodSchV (Projekt-Nr.: 281014, Bericht-Nr.: 02, 30.04.2024, CDM Smith SE) aufgeführt vollumfänglich umzusetzen.

Das Untersuchungskonzept ist nicht als abschließend zu betrachten. Je nach Vor-Ort-Situation und den Ergebnissen der Untersuchungen kann es zu Änderungen und Anpassungen beim Untersuchungsumfang und Handlungsbedarf kommen.

## Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohrangedaten = Bohrangedepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

## Baugrunduntersuchungen

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) zur Verfügung zu stellen.

Sofern keine ausreichenden Kenntnisse zum Baugrund vorliegen, wird im Vorfeld von Bau-maßnahmen die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Im vorliegenden Fall besteht dabei auch die Möglichkeit die vorliegende Baugrunduntersuchung vorhabens- und standortkonkret fortzuschreiben. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

## Vorsorgender Bodenschutz:

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 4 Abs. 1

Laut dem Bundesbodenschutzgesetz und der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen auf den bislang unversiegelten Flächen sind in den Planungsunterlagen Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu treffen.

grundsätzlich gilt/ist zu beachten:

Anfallende Abbruch- und Aushubmaterialien sind entsprechend organoleptischer Ansprache zu separieren und als HW bereitzustellen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligem und unauffälligem Material ist unzulässig. Die nach Abfallart in Haufwerken separierten Abbruch- und Aushubmaterialien sind in Anlehnung an die LAGA PN 98 (Richtlinien für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, LAGA PN 98 2001) zu deklarieren und der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Aushubmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden.

Eine Verfüllung von Baugruben darf ausschließlich mit Boden gemäß den Zuordnungswerten ZO der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Boden“ vom 05.11.2004 erfolgen.

Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i.V.m. den Zuordnungswerten ZO der LAGA TR Boden 2004 nachweislich einzuhalten.

Die Grundlage der Beurteilung der Einsatzmöglichkeiten von Baustoffrecyclingmaterialien ist der Erlass des SIVIUL vom 20.12.2018 über die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial.

Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.

Während der Maßnahmen auftretende, bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

## Archäologie

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG.

## Hydrogeologie

Sofern die vier Brunnen zukünftig nicht mehr genutzt werden, ist ein Rückbau gemäß DVGW Arbeitsblatt W 135 erforderlich. Sollte weiterhin eine Nutzung der Brunnen erfolgen, wird aufgrund des Alters der Brunnen (genaue Angaben dazu liegen nicht vor) empfohlen, jeweils eine Zustandskontrolle des Brunnenausbaus (v. a. Kamerabefahrung) durchführen zu lassen. Anhand der Ergebnisse können u. a. Rückschlüsse auf die Standfestigkeit der Ausbaurohre gezogen werden und mögliche (kostenintensivere) Sanierungs- / Rückbaumaßnahmen (wie sie z. B. in Folge des Zusammenbrechens der Ausbaurohre möglich sind) vermieden werden.

## Bahntrasse

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise, Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“, besonders 88.0300A01 und A02, zu beachten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Sicherheitsabstände zu den Gleisanlagen der DB sind unbedingt einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

## II Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten gem. festgesetzter Pflanzklassen in Form von Pflanzlisten genannt.

### **Pflanzklasse A (Allee- / Straßenbäume, Parkplatzflächen, Bäume für öG 1 / öG 2)**

Qualität: Hochstamm, StU\* mindestens 18 - 20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv. mit Drahtballierung

\* Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

#### **Pflanzenliste:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur 'Fastigiata Koster'</i>	Säulen-/ Pyramideneiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Alle Gehölze sind als regionaltypische, heimische Sorten zu pflanzen.	

**Pflanzklasse B (Bäume auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohnanlagen WA 1 bis WA 8.4 und Parkplatzflächen, Bäume für öG 2 / öG 3)**

Qualität: z.B. Hochstamm, Halbstamm, Stammbusch, StU\* mindestens 14 – 16 cm, 3xv.mit (Draht-)Ballierung

\* Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

**Pflanzenliste:**

Botanischer Name	Deutscher Name	Obstgehölze	zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		X
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel / Wildapfel	X	X
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	X	
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne / Wildbirne	X	X
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide		X
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		X

<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		X
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		X
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme		
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme		
Als Obstbäume sind regionaltypische, heimische Sorten zu verwenden.			
Alle Gehölze sind als regionaltypische, heimische Sorten zu pflanzen.			

### Pflanzklasse C (Sträucher und Heister auf öG 2 und öG 3 sowie auf den Parkplatzflächen)

Heister: Pflanzgröße 125 - 150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1 Heister pro m<sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Die mit „F“ gekennzeichneten Heister sollen vorrangig Verwendung innerhalb der Feldhecke am Parkplatz finden. Zur Anlage der Feldhecke werden keine Hochstämme verwendet.

Sträucher: Pflanzgröße mindestens 60 - 80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2 bis 6 Sträucher pro m<sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Abkürzungen Pflanzenliste, Spalte „Verwendung“:

öG zur Verwendung als Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

P / F zur Verwendung als Sträucher für Parkplatz auf den Freiflächen und/oder in Feldhecken

#### Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	P	X
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne	öG/P	
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze in Sorten	öG/P	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	öG/P	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	P	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	öG/P	X
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel in Sorten	P	

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet
<i>Crataegus</i> ( <i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i> )	Weißdorn (Eingriffeliger / Zweigriffeliger Weißdorn)	öG/P	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	öG/P	
<i>Cytisus nigricans</i>	Schwarzginster	öG/P	
<i>Deutzia gracilis</i>	Zierliche Deutzie	öG	
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster	öG/P	
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut in Sorten	öG, Pflanzgröße mind. 30 - 40 cm	
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie	öG/P	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel/Wildapfel	öG/P	X
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut in Sorten	öG	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	F	
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne/Wildbirne	öG/P	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	öG/F	
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	öG/P	
<i>Rosa spec.</i>	bodendeckende Rosen ungefüllt	öG/P, Pflanzgröße mind. 30 - 40 cm	
<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose	öG/P	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	öG	X
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	öG	X
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	öG	X
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	öG/P	X
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	öG/P	X
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	öG	X
<i>Syringa spec.</i>	Flieder in Sorten	P	X
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	öG/F	
Alle Gehölze und Sträucher sind als regionaltypische, heimische Sorten zu pflanzen.			

**Pflanzenliste für Fassadenbegrünung:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Lichtanspruch</b>	<b>Verwendung / Kletterform</b>
<i>Hedera helix</i>	Efeu	halbschattig bis schattig	selbstklimmend
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	Wilder Wein	sonnig bis halbschattig	selbstklimmend
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie	halbschattig bis schattig	selbstklimmend
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	sonnig bis halbschattig	Klettergerüst
<i>Fallopia aubertii</i>	Schling-Knöterich	sonnig bis halbschattig	Klettergerüst
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	halbschattig bis schattig	Klettergerüst
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier	halbschattig bis schattig	Klettergerüst
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	sonnig, geschützt	Klettergerüst

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 - S. 11	Auszug Denkmalkarte (ohne Maßstab) (Quelle: Denkmalkataster 15.04.2023)
Abb. 2 - S. 23	Auszug FNP für den Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: RAPIS, 23.03.2020)
Abb. 3 – S. 30	städtebauliches Konzept

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 - S. 8	Verfahrensdurchführung
Tab. 2 - S. 13	Herleitung Kitaplatzbedarf
Tab. 3 - S. 14	Herleitung Schulplatzbedarf
Tab. 4 - S. 58	Städtebauliche Kalkulation