



Stadt Leipzig

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, 1. Änderung

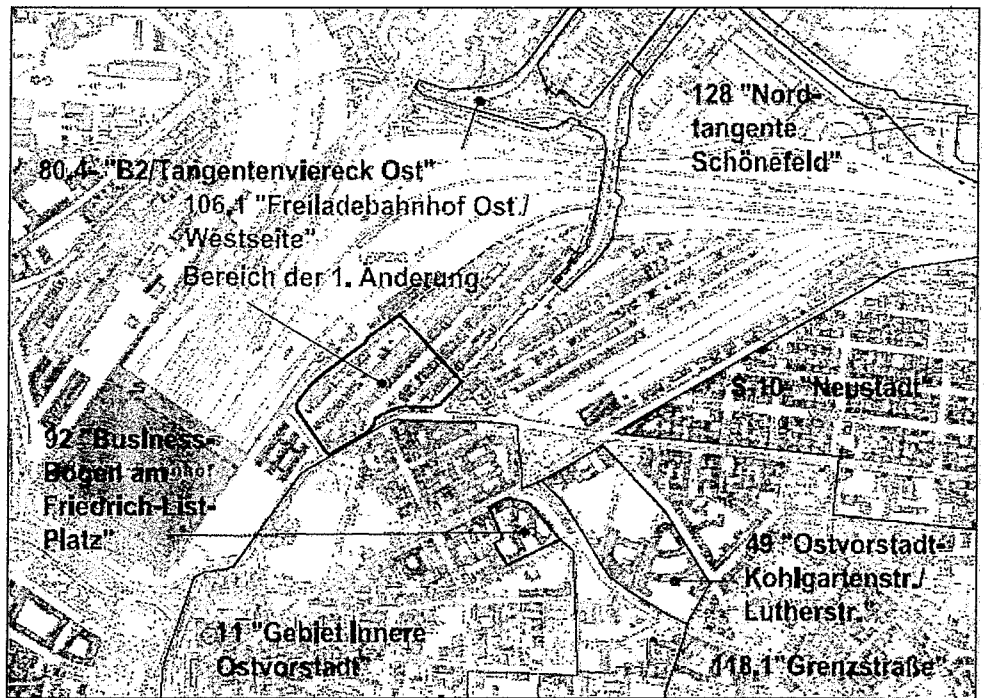
Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Ost

Übersichtskarte:

Umgebung des  
Bebauungsplangebietes  
und anschließende Bebauungspläne

Stand:  
13.03.2013



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH  
Geschäftsführer:  
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

13. März 2013

*Gerd Schmidt-Eichstaedt*

Datum/Unterschrift

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.1	Maß der Nutzung	6
3.2	Verkehr	6
3.3	Grün	7
4.	Verfahren	7
<b>B.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>8</b>
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
5.1	Topografie	8
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.5	Soziale Infrastruktur	9
5.6	Technische Infrastruktur	9
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	9
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
5.7	Umgebung	10
5.8	Eigentumsverhältnisse / Besitzverhältnisse	10
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	10
6.1.1	Landesentwicklungsplan	10
6.1.2	Regionalplan	11
6.1.3	Flächennutzungsplan	11
6.1.4	Landschaftsplan	11
6.1.5	Bebauungspläne	12
6.1.6	Derzeitige planungsrechtliche Situation	12
6.1.7	Denkmalschutz	12
6.1.8	Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag / Zusatzvertrag	12
6.2	Sonstige Planungen	13
6.2.1	Stadtentwicklungsplan „Zentren“	13
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	13
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	14
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“	14
6.2.5	Rahmenplanung / Vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme / Bebauungsplan Nr. 106	14
7.	Umweltbelange	16
7.1	Einleitung	16
7.2	Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	16
7.3	Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der 1. Änderung auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange	17
7.4	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	19

7.5	Eingriffsbilanzierung	20
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	24
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	24
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	24
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24
8.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24
9.	Städtebauliches Konzept	25
9.1	Gliederung des Gebietes	25
9.2	Bebauungs- / Nutzungskonzept	25
9.3	Erschließungskonzept	25
9.3.1	Motorisierter Individualverkehr	25
9.3.2	Ruhender Kfz-Verkehr	26
9.3.3	Fußgänger- und Radfahrer	26
9.3.4	ÖPNV	26
9.3.4	Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung	26
9.4	Grünkonzept	26
9.5	Immissionsschutz	26
<b>C.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	27
11.	Gliederung des Plangebietes	28
12.	Baugebiete	28
12.1	Art der baulichen Nutzung	28
12.1.1	Gewerbegebiet (GE)	28
12.2	Maß der baulichen Nutzung	31
12.3	Bauweise, Baugrenze, Baulinie	32
13.	Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen	33
14.	Verkehrsflächen	33
14.1	Straßenverkehrsflächen	33
14.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	34
14.3	Fläche für Verkehrsgrün	35
15.	Immissionsschutz	36
15.1	Emissionsschutz Gewerbelärm	36
15.2	Emissionsschutz Verkehrslärm	37
15.3	Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe	37
16.	Grünordnerische Festsetzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)	38
16.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
16.2	Begrünung der Baugebiete	38
16.3	Begrünung der Stellplatzanlagen	39
17.	Örtliche Bauvorschriften	40

18.	Ausnahmen von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhe) und von den Festsetzungen zur Bauweise (geschlossene Bauweise)	42
19.	Nachrichtliche Übernahmen	43
19.1	Denkmal	43
19.2	Bahngewidmete Flächen	43
<b>D.</b>	<b>Städtebauliche Kalkulation</b>	<b>44</b>
20.1	Städtebauliche Kennziffern – Flächenbilanz	44
20.2	Verkehrsentwicklung	45
20.3	Kostenübernahme	45
	<b>Anhang</b>	<b>46</b>
I.	Lärmpegelbereiche	47
II.	Auszug aus der ALK (automatisierte Liegenschaftskarte)	48
III.	Hinweise	49
IV.	Pflanzempfehlung	51
V.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	53

## **A. Einleitung**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Ost.

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 106.1 wird umgrenzt von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Nordwesten, der Brandenburger Brücke im Osten, der Brandenburger Straße im Südosten und der Straße Sachsenseite im Südwesten. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 8,4 ha. Der B-Plan wurde in der Ratsversammlung vom 21.01.2009 beschlossen und mit Bescheid der Landesdirektion vom 07.04.2009 genehmigt. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 106.1 wurde am 09.05.2009 im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2009 veröffentlicht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Gewerbegebiete und die Straßenverkehrsfläche des südöstlichen Teils des B-Plans mit einer Größe von rund 3,8 Hektar.

Die räumliche Lage des Änderungsbereichs ist aus der Übersichtskarte auf S. 1 dieser Begründung und aus der Planzeichnung zu ersehen. Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung sowie aus dem Teil C, Kap. 10, dieser Begründung entnommen werden.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Ziel des B-Plans 106.1 war es, den ungenutzten Zustand der brach gefallenen zentrumsnahen Flächen zu beenden und sie einer neuen Nutzung zuzuführen. Schon bald nach Rechtskraft des B-Plans wurde jedoch deutlich, dass die Flächen im Gewerbegebiet sich nicht mit dem festgesetzten Grundstückszuschnitt vermarkten lassen. Die Änderung der Flächenschnitte inklusive der Anpassung von Baugrenzen und weiterer Festsetzungen erfordert daher eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die 1. Änderung erfolgt im Übrigen im Einvernehmen mit dem Flächeneigentümer, was bereits im Städtebaulichen Vertrag zum B-Plan Nr. 106.1 zwischen Stadt und Vorhabenträger in Aussicht gestellt worden war.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Das wesentliche Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht unverändert darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerecht auf die Umgebung abgestimmte Reaktivierung der Flächen zu schaffen. Im Fortgang der Vermarktung hat sich gezeigt, dass die gewünschten Entwicklungsimpulse und Synergieeffekte auf den Gewerbeflächen an der Bahnanlage mit weniger tief geschnittenen Baufeldern entstehen können.

Um an der städtebaulich bedeutenden Brandenburger Straße hochwertige Gewerbegrundstücke entwickeln zu können, die zu einer nachhaltigen Standortaufwertung und einem Image- und Attraktivitätsgewinn an der räumlichen Nahtstelle vom Leipziger Hauptbahnhof, dem Innenstadtrand und dem Leipziger Osten führen, soll – in Abstimmung mit dem Vorhabenträger – die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte Planstraße A nach Norden verschoben werden.

Weiterhin wird der Bebauungsplan Planungssicherheit für zukünftige Nutzer des Gebietes sowie bestehende gewerbliche Nutzungen und Betriebe schaffen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Dazu werden u. a. die Umweltbelange geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Umweltbelange festgelegt.

Mit der Planung werden im Einzelnen die nachstehend aufgeführten Ziele verfolgt.

### 3.1 Maß der Nutzung

#### Unterschiedliche Bauhöhen

Im Rahmen der 1. Änderung soll im bislang unbebauten Teil des Gewerbegebietes entlang der Straße Sachsenseite durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung TF 22 die Möglichkeit eröffnet werden, im Teil-Baugebiet GE 1.1 (durch Knotenlinie abgegrenzt) ausnahmsweise die maximal zulässige Bauhöhe von 124,6 m auf 134,6 m über Normal-Null zu erhöhen (dies entspricht einer Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe von bislang rund 14 m über der Geländeoberfläche auf rund 24 m über Gelände).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit setzt voraus, dass im Rahmen eines Bauantragsverfahrens u.a. auch die Einbindung in das städtebaulich-architektonische Umfeld und die Einhaltung der Abstandsregelungen der Sächsischen Bauordnung geprüft werden müssen. Eine stadtgestalterisch verträgliche Einbindung ist möglich, da auch die südwestliche Seite der Straße Sachsenseite vor einigen Jahren mit einem entsprechend hohen Bürogebäude der DB Netz AG bebaut wurde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit soll räumlich auf das Teil-Baugebiet GE 1.1 beschränkt bleiben.

Durch die Verschiebung der Planstraße A um rund 26 m nach Norden ist die Bebauungstiefe des Gewerbegebietes zwischen Brandenburger Straße und Planstraße A deutlich größer geworden. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es nach wie vor, eine bauliche Einfassung der Brandenburger Straße (entlang der festgesetzten Baulinie) zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich – also in den Flächen an der Planstraße A – ist die Festsetzung einer Mindestbauhöhe von 11 m und das Einhalten der geschlossenen Bauweise zur Verwirklichung dieses Ziels städtebaulich aber nicht mehr erforderlich.

Daher wurde durch Knotenlinie das Teil-Baugebiet GE 2.2 vom Teil-Baugebiet GE 2.1 abgegrenzt; im GE 2.2 gelten lediglich die Festsetzungen wie im GE 1.2 (keine Bestimmung der Bauweise, lediglich Festsetzung von Baugrenzen, keine Mindest-Traufhöhe).

Die Unterteilung des GE 2 in zwei Bereiche ist daher keine neue Festsetzung, sondern lediglich eine Konsequenz aus der Verschiebung der Planstraße A, nämlich die Anpassung der Festsetzungen entsprechend dem unveränderten planerischen Ziel der baulichen Einfassung.

### 3.2 Verkehr

#### A) Verlegung der Planstraße A nach Nordwesten

Um Neuansiedlungen zu ermöglichen, soll die verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke gesichert und verbessert werden. Im Einzelnen ist die bestehende Ladestraße zu ersetzen und in ihrem neuen Verlauf als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.

Im Rahmen der 1. Änderung soll die Erschließungsstraße („Planstraße A“) im Geltungsbereich der 1. Änderung um etwa 26 m nach Nordwesten verschoben werden; die Straße soll im Anschluss an das Sondergebiet dergestalt festgesetzt werden, dass dort eine Wendeschleife mit Begrünung und Parkplätzen auf der Mittelinsel Platz findet. Die Gewerbegebiete einschließlich der Baugrenzen werden der Straßenverlegung angepasst.

#### B) Sicherung der Erschließung des Grundstücks Brandenburger Straße 3

Derzeit ist die verkehrliche Erschließung des ehemals bahneigenen, nun einer privaten Firma gehörenden Grundstücks Brandenburger Straße 3 (Flurstück 3918/22) nicht hinreichend gesichert (vgl. Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 14.07.2008 sowie Stellungnahme des neuen Eigentümers).

Im Zuge der 1. Änderung soll die Erschließung des Flurstücks 3918/22 über das Nachbar-Flurstück 3918/23 zur Straße Sachsenseite mittels zeichnerischer Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert werden. Die Stadt und der Flächeneigentümer des Flurstückes 3918/23 schließen vor Satzungsbeschluss einen Zusatzvertrag, in dem geregelt ist, dass innerhalb dieser Verkehrsfläche eine Privatstraße (Eigentümerweg i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4c des Sächsischen Straßengesetzes) auf Kosten des Flächeneigentü-

mers gebaut und unterhalten wird, die den niveaugleichen Anschluss an das Grundstück Brandenburger Straße 3 sichert. Im Bereich des Anschlusses befindet sich derzeit lediglich ein Zaun, so dass die Änderung der Erschließung zumutbar ist. Die Erschließung für die Müllabfuhr ist über einen Haltepunkt in der Straße Sachsenseite gesichert.

### 3.3 Grün

Innerhalb der Wendeschleife der Planstraße A soll „Verkehrsgrün“ festgesetzt werden. Dort sollen sowohl sechs Bäume (Hochstämme) als auch 12 Pkw-Stellplätze auf einer Fläche bis zu 155 m<sup>2</sup> Platz finden. Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Baugebietes und der Sicherung der Belange des Umweltschutzes.

## 4. Verfahren

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans 106.1 wurden auf der Grundlage des BauGB bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt / Beschluss	Datum
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“	18.05.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom	22.12.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	23.08.2011
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 14/2011 vom 13.08.2011	23.08.2011 bis 22.09.2011

Dieses Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.  
Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt, da die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet des (ursprünglichen) B-Plans, ihre räumliche Gliederung sowie die verkehrliche Erschließung in den Grundzügen unverändert bleiben. Neu sind lediglich die leicht nach Norden verschobene Lage der Planstraße A, die Erschließung eines Grundstücks über die Sachsenseite und die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe in einem kleineren Teil des Gewerbegebietes (GE 1.1). Hinsichtlich der Planstraße A ändern sich weder der Einmündungsbereich in die Brandenburger Straße noch die Anbindung an die interne Erschließung des Sondergebietes noch im Wesentlichen die Eingriffsbilanzierung der Versiegelung.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7 Umweltbelange.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7 Umweltbelange.

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig wird die 1. Änderung des B-Plans Nr. 106.1 der Landesdirektion Leipzig zur Genehmigung vorgelegt und nach Erteilung der Genehmigung im Leipziger Amtsblatt bekannt gemacht. Mit dem Inkrafttreten der Satzung über die 1. Änderung wird die Satzung über den ursprünglichen Bebauungsplan im Änderungsbereich vollständig ersetzt und tritt automatisch (ipso jure) außer Kraft.

## **B. Grundlagen der Planung**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe das Kapitel zu den Umweltbelangen (Teil B, Kap. 7).

#### **5.1 Topografie**

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 110 m über Normal-Null (NN). Die nördliche, östliche und westliche Umgebung des Plangebietes liegt z. T. erhöht bei ca. 111 m über NN, so dass sich angrenzend an die Geltungsbereichsgrenze und innerhalb des Geltungsbereiches Böschungen befinden.

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Die Bebauungsstruktur des Gebietes besteht – soweit noch vorhanden – überwiegend aus Lagerhallen und alten Speichern, die noch aus der Zeit der Anlage des ehemaligen Sächsischen Güterbahnhofs zwischen 1906 und 1913 stammen und z. T. für neue Nutzungen modernisiert wurden. Ein großer Teil der Flächen in den zukünftigen Teil-Baugebieten ist inzwischen beräumt und planiert worden.

Die Lagerschuppen sind meist eingeschossig, die Speichergebäude ein- bis dreigeschossig. Das an der Brandenburger Straße gelegene denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Bahn weist vier bzw. fünf Geschosse auf.

Die vorhandenen Lager- und Speichergebäude werden teilweise für Lagerzwecke weitergenutzt oder sind durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt worden. Im nördlichen und westlichen Bereich befinden sich umfangreiche Brachflächen.

Die Flächen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücke 3918/46; 3918/47 und der größere Teil des Flurstücks 3918/44) sind derzeit noch als Bahnanlage gewidmet, da in diesen Bereich noch Leitungen der Bahn verlaufen. Die Bahn hat im Januar 2010 für die Flurstücke Nr. 3918/23, 3918/24 (beide Sachsenseite) und für eine Teilfläche des damaligen Flurstücks Nr. 3918/29 einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt. Mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Dresden vom 11.06.2010 und der Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 vom 07.08.2010 wurde die Freistellung dieser Fläche von Bahnbetriebszwecken rechtsgültig. Die Planungshoheit liegt damit uneingeschränkt bei der Stadt; eine nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung ist für die entlassenen Flächen nicht mehr erforderlich.

Anhang IV enthält einen Auszug aus der ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) der Stadt Leipzig vom 18.3.2011.

Die eigentliche Nutzung des Freiladebahnhofs, der Umschlag und die Lagerung von Gütern, die über die Schiene transportiert werden, findet nicht mehr statt. Die Gleisanlagen wurden bereits demontiert. Mit dem Neubau der Brandenburger Brücke und der Schließung der vorhandenen Gleisdurchlässe bestehen keine Bahnanschlüsse mehr für dieses Gebiet.



### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Im Plangebiet befinden sich keine Wohnungen.

### **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlich nutzbaren Freiflächen. Die Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes beschränken sich derzeit neben Ruderalflächen auf wenige Einzelbäume und Strauchflächen. In der Brandenburger Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) wurden im Zuge des Ausbaus neue Baumreihen gepflanzt.

### **5.5 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

### **5.6 Technische Infrastruktur**

#### **5.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

##### Erschließung durch den öffentlichen Verkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe, Straßenbahnlinien halten in der Eisenbahnstraße und im unteren Abschnitt der Rosa-Luxemburg-Straße in einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet.

##### Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die vorhandene Ladestraße hat eine Breite von 14 bis 17 m. Sie ist niveaugleich gestaltet und in großen Teilen gepflastert (Reihensteinpflaster Granit). Teilweise sind die Flächen mit Asphalt überformt.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Brandenburger Straße und die Straße Sachsenseite. Die Brandenburger Straße wurde im Jahr 2000 vierspurig ausgebaut. Die Fahrtrichtungen sind durch einen begrünten Mittelstreifen voneinander getrennt; der Radverkehr wird über straßenbegleitende Radwege geführt.

Die das Plangebiet tangierenden Kreuzungsbereiche Hans-Poeche-Straße / vorhandene Ladestraße / Brandenburger Straße und die Straße Sachsenseite / Brandenburger Straße sind als signalisierte Vollknoten ausgebaut.

#### **5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorrangig mit Fernwärme zu versorgenden Gebietes der Stadt Leipzig und wurde 2009 mit einer Fernwärmeleitung erschlossen, die die Baugebiete quert. Netzerweiterungen zum Anschluss der einzelnen Baugrundstücke sind möglich.

Das Plangebiet ist weiterhin durch periphere Leitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Stadtbeleuchtung, Telekommunikation) erschlossen. Der Zustand der Anlagen ist teilweise nicht bekannt, daher ist die Notwendigkeit von Baumaßnahmen zur Verbesserung der technischen Infrastruktur wahrscheinlich.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine neuerlegte Trinkwasserleitung im Zuge der Planstraße A. Das im Plangebiet nordwestlich der Brandenburger Straße vorhandene Trinkwassernetz befindet sich nicht in der Rechtsträgerschaft der Kommunalen Wasserwerke Leipzig.

Die Abwässer der Grundstücke an der Sachsenseite sowie Brandenburger Straße 3 werden über eine im Eigentum der Bahn befindliche, das Plangebiet querende Abwasserleitung entsorgt. Für die Abwasserentsorgung der übrigen Gewerbegrundstücke erfolgt über das nordöstlich anschließende Sondergebiet. Bereits bei der Bebauung des benachbarten Sondergebietes wurde dort ein Abwasser-Entsorgungssystem (Trennsystem) errichtet, das für die Anbindung der Gewerbeflächen im Änderungsbereich – in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad u. U. unter Zwischenschaltung von Regerrückhaltebecken – ausreichend dimensioniert ist.

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Leipzig befindet sich im Bereich Brandenburger Straße / Hans-Poeche-Straße.

Im Randbereich des Plangebietes sind Gasleitungen vorhanden, die aber größtenteils stillgelegt sind; Erschließungsmaßnahmen für eine Gasversorgung sind nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird als Darstellung ohne Normcharakter auf eine im Plangebiet verlaufende Hauptversorgungsleitung hingewiesen:

- eine unterirdische Leitung für bahnbetriebsnotwendige Kabel verläuft entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

## 5.7 Umgebung

Das Plangebiet liegt mit seiner südlichsten Fläche etwa 600 m von der Leipziger Innenstadt entfernt. Im Nordwesten, hinter der Böschung grenzen Anlagen der Bahn an, die eine räumliche Barriere bilden und zu einer einseitigen Orientierung nach Süden bzw. Osten führen. Die Brandenburger Straße wurde im Jahr 2000 ausgebaut und stellt neben der Hermann-Liebmann-Straße und der Torgauer Straße die Verbindung über die Bahnanlagen hinweg in die nördlich angrenzenden Quartiere der Stadt her. Östlich der Brandenburger Straße liegt ein weiteres Bahnareal, das wie das Plangebiet gewerblich genutzt wird. Das Areal war ebenfalls Bestandteil des ehemaligen Sächsischen Güterbahnhofs. Bausubstanz und -struktur entsprechen der des Bebauungsplangebietes Nr. 106.1.

Raumprägend ist vor allem die erhalten gebliebene Bebauung des „Industriepalastes“ südlich der Brandenburger / Mecklenburger Straße, die auch für das Plangebiet Maßstäbe in Bezug auf Baumasse und Höhenentwicklung setzt.

Mit dem Neubau des Dienstleistungs- und Verwaltungskomplexes der Deutschen Bahn AG (DB Netz) parallel zur südlichen Brandenburger Straße wurden die direkten räumlichen und funktionalen Bezüge des Plangebietes zu den Funktionsbereichen Hauptbahnhof und Innenstadt eingeschränkt.

## 5.8 Eigentumsverhältnisse / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Ein Teil der Gebäude ist verpachtet oder vermietet. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Brandenburger Straße und der Straße Sachsenseite befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig oder sollen in ihr Eigentum überführt werden; sie sind als städtische Straßen gewidmet.

## 6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe das Kapitel zu den Umweltbelangen (vgl. Teil B, Kap. 7 ff.). Im Zuge des Verfahrens der 1. Änderung wurde geprüft, ob die Änderung der Festsetzungen mit den Aussagen übergeordneter Pläne vereinbar ist.

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 6.1.1 Landesentwicklungsplan

Die 1. Änderung ist, ebenso wie der ursprüngliche B-Plan 106.1, mit den Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP 2003) vereinbar. Insbesondere der Grundsatz 6.1.1 des LEP spricht für die Änderung, da nach diesem Grundsatz „die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden, um damit zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beizutragen.“

### **6.1.2 Regionalplan**

Die 1. Änderung ist (ebenso wie der ursprüngliche B-Plan 106.1) auch mit den Aussagen des Regionalplanes Westsachsen (in Kraft seit dem 25.07.2008) vereinbar.

### **6.1.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig aus dem Jahr 1994 werden die Flächen im Umgriff des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ als Bahnflächen dargestellt. Mit Durchführung des förmlichen Freistellungsverfahrens beim Eisenbahnbundesamt ist zwischenzeitlich der weit überwiegende Teil der nicht mehr bahnbetrieblich genutzten Flächen in die Planungshoheit der Stadt übergegangen.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans kann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch zurzeit nicht eingehalten werden. Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch kann bei Fortgeltung eines Flächennutzungsplans nach einer Gebiets- oder Bestandsveränderung von Gemeinden ein Bebauungsplan vor der danach notwendigen Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt oder geändert werden, wenn wichtige Gründe vorliegen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird, d.h. mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen wird.

Das ist hier der Fall: Dringende Gründe, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den fraglichen Bereich fordern, sind wie folgt gegeben:

Eine eigenständige Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den Bereich ist weder zweckmäßig noch sachgerecht. Die Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den fraglichen Bereich kann deshalb nur im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig (FNP-Fortschreibung) materiell und formell sachgerecht durchgeführt werden. Die FNP-Fortschreibung für die gesamte Stadt ist allerdings nicht in dem Zeitraum zu leisten, in dem Instrumente zur Sicherung der Bebauungsplanung gegenüber Vorhaben, durch die die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, angewendet werden können.

Der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes wird der Bebauungsplan nicht entgegenstehen; da er die beabsichtigte Entwicklung hinsichtlich der Steuerung von Gewerbeansiedlungen verbindlich umsetzt. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung ist vorgesehen, die Darstellungen des Flächennutzungsplans in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten zur Fortschreibung des FNP liegen, auch im Ergebnis der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, keine Hinweise dafür vor, dass von der Änderung in „gewerbliche Baufläche“ abweichende Darstellungen in den FNP aufzunehmen wären.

Daher ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### **6.1.4 Landschaftsplan**

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 15.12.1999 beschlossener Landschaftsplan aufgestellt, der auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer Strategischen Umweltprüfung (Februar 2009) unterzogen wurde. Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes befindet sich derzeit gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan im Verfahren.

Der Landschaftsplan wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Der Landschaftsplan stellt im Integrierten Entwicklungskonzept für den Planungsraum folgende Planungsziele dar:

- Teilräumliches Leitbild LB 12 – Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen (...)
- Schaffung von begrüntem Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbestandorten, großflächigen Gleisanlagen und deren verkehrlichen Erschließungen; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch hohen Durchgrünungsgrad (Vegetation), Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten des Geh- und Radverkehrs.

Das Plangebiet liegt in einem vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich (Landschaftsplan, Zielkonzept Klima/Luft).

Die 1. Änderung ist ebenso wie der ursprüngliche B-Plan 106.1 mit den Aussagen des Landschaftsplans vereinbar.

#### **6.1.5 Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan 106.1 ist durch Veröffentlichung der Genehmigung am 09.05.2009 rechtsverbindlich geworden. Sein nordöstlicher Teil, direkt an den Änderungsbereich anschließend, bleibt von der 1. Änderung ausgeklammert. In der Umgebung des Bebauungsplanes 106.1 befinden sich weitere Bebauungspläne (in Aufstellung oder als Satzung beschlossen) sowie ein (Straßen-) Planfeststellungsgebiet:

- Bebauungsplan Nr. 11 „Gebiet Innere Ostvorstadt“,
- Bebauungsplan Nr. 83 „Otto-Runki-Platz“,
- Bebauungsplan Nr. 92 „Business-Bogen am Friedrich-List-Platz“ (rechtsverbindlich: 11.07.1994),
- Bebauungsplan Nr. 118.1 „Grenzstraße“ (rechtsverbindlich: 11.09.1999) und
- Planfeststellung B 6, OD Leipzig, Knotenbereich Friedrich-List-Platz.

#### **6.1.6 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Die Flurstücke 3918/23, 3918/24 und ein kleiner Teil des bisherigen Flurstückes 3918/29 (nunmehr 3918/44) an der Straße Sachsenseite sind mit Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 im August 2010 aus der Widmung für Bahnbetriebszwecke entlassen worden.

Anhang IV enthält einen Auszug aus der ALK der Stadt Leipzig vom 18.3.2011.

Der größte Teil der Flurstücke 3918/44, 3918/46 und 3918/47 (alle zusammen ehemals 3918/29) ist derzeit noch bahngewidmete Fläche. Die betroffene Fläche ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Bis zur förmlichen Freistellung von Bahnbetriebszwecken geht der Widmungszweck dieser Fläche den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Die übrigen Flächen wurden bereits freigestellt, eine Aufhebung der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung ist damit erfolgt, so dass für diese Bereiche die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen allein durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt wird.

#### **6.1.7 Denkmalschutz**

Die 1. Änderung ist ebenso wie der ursprüngliche B-Plan 106.1 mit den Erfordernissen des Denkmalschutzes vereinbar. Im Plan erfolgt die nachrichtliche Übernahme eines Baudenkmals (Brandenburger Straße 3).

#### **6.1.8 Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag / Zusatzvertrag**

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets des ursprünglichen Bebauungsplans 106.1 befindet sich im Eigentum eines einzelnen Grundeigentümers. Dieser ist als Vorhabenträger bereit, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für seine Teilflächen durchzuführen, den Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auf vertraglicher Grundlage zu regeln sowie notwendige Folgekosten zu übernehmen. Zu diesem Zweck wurde zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger auf Grundlage der §§ 11 und 124 BauGB

ein Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag abgeschlossen. Mit dem 1. Änderungsverfahren zum B-Plan 106.1 wird es notwendig, diesen Vertrag zu anzupassen, da sich durch die Planänderungen Flächengrößen und Kosten verändern. Zu diesem Zweck wurde daher nach dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung ein die Änderungen regelnder Zusatzvertrag abgeschlossen.

## **6.2 Sonstige Planungen**

### **6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“**

Mit dem vom Stadtrat im März 2009 beschlossenen fortgeschriebenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumliches Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung von Versorgungszentren und damit über ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuchs.

Ziel ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen. Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Die Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente bzw. Warengruppen basiert auf der Datenerhebung zum Einzelhandelsbestand in der Stadt Leipzig und der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die „Leipziger Sortimentsliste“ bildet die Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Zentrenrelevanz von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel in Leipzig. Vor allem stellt sie die Grundlage für städtebaulich notwendige Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung für den Einzelhandel in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Sie schafft damit für die Stadt klare und einheitliche Zielvorgaben für die Beurteilung von Einzelhandel und Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im STEP „Zentren“ ausgewiesenen Versorgungszentren. Wegen der räumlichen Nähe und seiner Angebotsstruktur hat die Erhaltung und Weiterentwicklung des A-Zentrums (Leipziger City innerhalb des „Promenadenringes“ inklusive Hauptbahnhof) vorrangige Bedeutung.

Zu den Entwicklungszielen, die der in Fortschreibung befindliche STEP Zentren nennt, zählt die Ergänzung der vorhandenen Branchen- und Betriebstypenmischung in der Innenstadt. Die Erweiterung der oberzentralen Funktion über ihre derzeitige räumliche Ausdehnung hinaus ist dagegen restriktiv zu handhaben, da in den nächsten Jahren eine wichtige Zielstellung für die City ihre weitere städtebauliche Aufwertung mit für die Cityentwicklung förderlichen Nutzungsergänzungen ist. Dabei ist auch die Konsolidierung des in den letzten Jahren entstandenen hochwertigen und attraktiven Einzelhandelsbesatzes zu gewährleisten. Aufgrund dieser Zielsetzungen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“**

Der Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ enthält keine Aussagen für das Plangebiet.

### **6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“**

Der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der „Gewerblichen Bauflächen“ im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ von 1999 wurde am 13.07.2005 durch die Ratsversammlung beschlossen. Vorrangiges Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Hierfür wurden alle Gewerbegebiete Leipzigs größer als 3 ha untersucht und ihr Potenzial sowie Eignung für ausgewählte Nutzungen („Wirtschaftsgruppen“) ermittelt. Daraus konnten Handlungsempfehlungen abgeleitet werden, mit denen die Entwicklung des Gebietes befördert werden kann. Eine Einteilung der Gebiete nach vorrangigem und nachrangigem Handlungsbedarf erfolgte über „Zielkategorien“.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ folgende relevante Inhalte:

Das Plangebiet gehört zum Stadtentwicklungsplan-Gewerbegebiet Nr. 33 „Freiladebahnhof Hbf-Ost“ und ist Bestandteil der gewerblichen Nutzungen nordöstlich des Hauptbahnhofes.

Im Stadtentwicklungsplan wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt Leipzig eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Hierbei spielen Konversionsflächen von Bahn und Militär aus gewerblicher Sicht insbesondere dann eine wichtige Rolle, wenn sie über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen. Das Gebiet erfüllt aus Sicht des Stadtentwicklungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ diese Anforderungen:

- mit seiner innerstädtischen Lage am Hauptbahnhof und
- der gleichzeitig guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 2 und durch den ÖPNV sowie
- den überwiegend wenig stöempfindlichen Umgebungsnutzungen Gewerbe und Bahnanlagen.

Das Gebiet erweist sich laut Stadtentwicklungsplan als besonders geeignet für Dienstleistungsunternehmen und anderes arbeitsplatzintensives Gewerbe. Während straßenbegleitend klassische Büro- und Verwaltungseinrichtungen vorgesehen sind, können sich auf den anderen Flächen industrienaher Dienstleistungen oder kleinere Betriebe mit nicht störender Produktion (verarbeitendes Gewerbe mit höheren Anforderungen an das Umfeld) ansiedeln. Der Stadtentwicklungsplan stuft das Gebiet in die Zielkategorie „Revitalisierung“ ein, in der die Sicherung der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht.

### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“**

Der Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ enthält keine Aussagen für das Plangebiet.

### **6.2.5 Rahmenplanung / Vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme / Bebauungsplan Nr. 106**

Bereits Ende 1998 hatte die Stadt Leipzig Vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sowie eine Machbarkeitsstudie mit integrierter Rahmenplanung für das Gebiet „Freiladebahnhof – Hauptbahnhof-Ost“ in Auftrag gegeben. Der Untersuchungsbereich umfasste die Flächen zwischen Brandenburger Straße, S-Bahn, Herrmann-Liebmann-Straße, Schulze-Delitzsch-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße und Althner Straße.

Verkehrsplanerische Untersuchungen sind parallel vom Büro Hoffmann-Leichter, Falkensee, erarbeitet worden. Die Ergebnisse der verkehrsplanerischen Untersuchungen sind in die

Rahmenplanung eingeflossen<sup>1</sup>. Unter anderem wurde zur Beurteilung der Erschließungssituation – unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsstruktur – ein verkehrstechnischer Vorentwurf für einen neuen Vollknoten zur Anbindung des Plangebietes an die B 2 (südlich der Brandenburger Brücke) erarbeitet.

Die Rahmenplanung, als integratives Gesamtkonzept entworfen, zeigte die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes sowie die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen auf:

#### Nutzungskonzept

Die im Nutzungskonzept dargestellten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Bauflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Die Bauflächen sind in unterschiedliche Gebiets-typen gegliedert: Es sind Flächen für Fachmärkte mit geringer Verkehrsintensität (z.B. durch Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente), eingeschränkte Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten sowie im Kreuzungsbereich Brandenburger Straße / Hans-Poeche-Straße / Ladestraße überwiegend Büro- und Dienstleistungsnutzungen geplant.

#### Gestaltkonzept

Konstituierende Elemente der baulich-räumlichen Entwicklung sind die erhaltenen und den Güterbahnhof prägenden linearen Erschließungsräume aus Ladestraßen und Gleistrassen sowie die Gebäudeproportionen der Lager- und Speichergebäude. Diese Raumstruktur soll erhalten werden. Entlang der Hauptverkehrsstraßen ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, und im größten Teil der Gewerbeflächen soll die Bauhöhe auf 14 m beschränkt bleiben.

#### Maßnahmenkonzept

Zur Umsetzung der Konzepte „Nutzung“ und „Gestalt“ werden folgende Maßnahmenfelder genannt:

- Entwidmung der nicht mehr bahntypisch genutzten Bahnanlagen zur Aufhebung des eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalts
- Städtebauliche Planung / Bauleitplanung
- Ordnungsmaßnahmen, Altlastensanierung, Bodenordnung
- Erschließung
- Gebäudeneubau
- Umsetzungsmaßnahmen / Flächenmanagement
- Bestandspflege und lfd. Unterhaltung öffentlicher Anlagen und Einrichtungen.

Der Rahmenplan bildete die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 106. Nachdem sich für das Verfahren neue Rahmenbedingungen ergeben haben (die Flächen östlich der Brandenburger Straße sollen auch zukünftig bahnbetrieblichen Zwecken dienen), wurden die Ziele der Rahmenplanung nunmehr modifiziert in das weitere Bebauungsplan-Verfahren Nr. 106.1 integriert.

Das im Rahmenplan vorgeschlagene Konzept der Ringerschließung, welches auch noch in den Bebauungsplan Nr. 106 übernommen wurde, wird aufgrund geänderter Nutzungsanfragen und im Sinne einer Flächen und Kosten sparenden Erschließung nicht weiter verfolgt. Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist nunmehr hauptsächlich über eine Stichstraße mit Anbindung an die Verkehrsflächen im Sondergebiet sowie über eine öffentlich zu widmende, aber in Privatbesitz verbleibende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geplant. Beibehalten wird das Ziel der städtebaulichen Neufassung der Brandenburger Straße im südlichen Abschnitt sowie eine Gliederung der Nutzungen innerhalb des Gebietes.

<sup>1</sup> Hoffmann-Leichter, Machbarkeitsuntersuchung für die Anbindung des Entwicklungsgebiets Freiladebahnhof – Hauptbahnhof-Ost an die geplante B 2“, April 1999; „Weiterführende verkehrliche Untersuchungen für das Planungsgebiet Freiladebahnhof – Hauptbahnhof-Ost“, April 2000; Verkehrliche Untersuchung für den B-Plan 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, Mai 2005

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Einleitung**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a des BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und ist nach Maßgabe der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches auszuarbeiten.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Durch die Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, und es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitats oder Vogelschutzgebiete) vor. Dieses Ergebnis ist überzeugend, da das Gebiet bis vor kurzem als Bahnbetriebsfläche genutzt wurde, innerstädtisch gelegen und fast vollständig versiegelt ist.

Für den B-Plan 106.1 ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind jedoch nach § 2a Nr. 1 BauGB die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Im Zuge der 1. Änderung des B-Plans sollen daher die Umweltbelange ermittelt werden und eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell durchgeführt werden, um zu prüfen, ob durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Eingriffe ermöglicht werden, die bisher nicht zulässig waren.

Gemäß „Leistungskatalog – Umweltbericht“ der Stadt Leipzig (2009) erfolgt zunächst eine Einschätzung, auf welche Umweltbelange der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen sich deshalb im weiteren Verfahren beschäftigt werden muss. Im Anschluss wird durch die Stadt festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Nach der Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt die Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.

### **7.2 Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beschränkt sich auf die südwestlichen Teilflächen des ursprünglichen Geltungsbereichs, die die Gewerbegebiete 1 und 2 sowie die Planstraße A umfassen.

Insgesamt weist der Änderungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 106.1 eine Größe von rund 3,8 ha auf.



**Tab. 1: Gegenüberstellung der Flächen im Änderungsbereich und mögliche erhebliche Umweltauswirkungen**

	<b>Planungsrechtlich zulässige Nutzung (gem. B-Plan Nr. 106.1)</b>	<b>1. Änderung des B-Plans</b>
<b>GE 1 bzw. GE 1.1 und 1.2</b>	Gewerbegebiet GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 zulässig	Gewerbegebiet GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 zulässig
Größe	2,66 ha	2,26 ha
max. versiegelbare Fläche	2,13 ha	1,81 ha
<b>GE 2 bzw. GE 1.1 und 1.2:</b>	Gewerbegebiet GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 zulässig	Gewerbegebiet GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 zulässig
Größe	0,83 ha	1,11 ha
max. versiegelbare Fläche	0,66 ha	0,89 ha
<b>Verkehrsfläche</b>	Planstraße A	Planstraße A, Erschließung an Sachsenseite, Stellplätze in Verkehrsgrün
Größe	0,29 ha	0,43 ha
max. versiegelbare Fläche	0,29 ha	0,37 ha
Verkehrsgrün	0	0,03 ha
<b>Insgesamt maximal versiegelbare Fläche</b>	<b>3,08 ha</b>	<b>3,07 ha</b>

\* Maximal versiegelbare Fläche: Fläche, die gemäß festgesetzter GRZ maximal bebaut werden darf (ggf. einschließlich der zulässigen Überschreitung um die Hälfte). Zuzüglich Verkehrsflächen und Parkplätze ohne Flächen für Begrünung. Flächengrößen gerundet.

### **7.3 Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der 1. Änderung auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens ist gem. „Leistungskatalog – Umweltbericht“ der Stadt Leipzig (2009) zu prüfen, auf welche Belange der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Belange, auf die der Bebauungsplan Auswirkungen haben kann, sind:

- Tiere und Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft,
- Biologische Vielfalt,
- Menschen (insbesondere im Hinblick auf: Verkehrslärmbelastung der Wohnbevölkerung, Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung, Verbesserung des Erholungspotenzials)
- Kultur- und Sachgüter,
- Wechselwirkungen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Freiladebahnhof Ost / Westseite" ist zu berücksichtigen, dass mit dem seit 2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Baurecht vorliegt. Es ist somit zu prüfen, welche erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum planungsrechtlichen Zustand zu erwarten sind. Zu beachten ist zudem die reale Situation vor Ort. Insbesondere beim Schutzgut Tiere und Pflanzen können große Diskrepanzen zwischen planungsrechtlichem Zustand und realer Situation entstehen. Es ist zu prüfen, ob sich vor Ort Biotoptypen entwickelt haben, die Lebensräume für geschützte Arten bieten bzw. selbst einem Schutzstatus unterliegen und somit artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich machen. Im vorliegenden Fall kann die Entwicklung geschützter Biotope bzw. Lebensräume geschützter Arten im Änderungsbereich aufgrund der aktuellen regen Bautätigkeit in großen Teilflächen ausgeschlossen werden. Für seit einigen Jahren brach liegenden Bereiche im östlichen und nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs kann der artenschutzrechtlich Einschätzung (Büro Terra IN, 2007) entnommen werden, dass der Wert als Lebensraum für thermophile Arten aufgrund des zunehmenden Aufwuchses tendenziell abnimmt. Auch in diesen Bereichen ist nicht mit der Entwicklung von wertvollen Biototypen und Lebensräumen zu rechnen.

Es folgt eine Einschätzung hinsichtlich der möglichen erheblichen Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange.

#### *Tiere und Pflanzen*

Aufgrund vergleichbarer Größen der zu begrünenden Flächen und der gleichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der zu entwickelnden Grünflächen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die 1. Änderung des B-Plans zu erwarten.

#### *Boden, Wasser*

Aus der Tabelle Nr. 1 wird ersichtlich, dass die maximal versiegelbare Fläche mit den Festsetzungen der 1. Änderung geringfügig abnimmt, weil – anders als im rechtsverbindlichen B-Plan – eine Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt wird. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen durch Neuversiegelung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

#### *Luft, Klima*

Die durch den Straßenverkehr verursachten Emissionen werden die für Gewerbegebiete üblichen Belastungen nicht überschreiten. Aufgrund der ausnahmsweise zulässigen Erhöhung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen im GE 1 von 14 auf 24 m (vgl. textliche Festsetzung TF 22) ist bei Zulassung einer Ausnahme mit Beeinträchtigungen der Luftzirkulation zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Mit der Nachnutzung von brachliegenden, bereits anthropogen überformten Flächen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klimaschutzes zu werten. Im Ergebnis der Planumsetzung ist zudem von einer geringen Reduzierung der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen für die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

#### *Landschaft*

Mit der 1. Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild zu erwarten, weil keine Änderungen vorgenommen werden, die sich störend auf das Landschaftsbild auswirken.

#### *Biologische Vielfalt*

Mit der 1. Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt zu erwarten, weil keine Änderungen vorgenommen werden, die sich auf die Biologische Vielfalt auswirken (z.B. Veränderungen von Festsetzungen zu Vegetationsflächen, Lage der Vegetationsflächen, die sich auf den Biotopverbund auswirken könnten).

#### *Menschen: Verkehrslärmbelastung der Wohnbevölkerung*

Mit der 1. Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen - Verkehrslärmbelastung der Wohnbevölkerung zu erwarten, weil sich keine Wohnnutzung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befindet.

#### *Menschen: Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung*

Mit der 1. Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen - Gewerbelärmbelastung der Wohnbevölkerung zu erwarten, weil sich keine Wohnnutzung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befindet.

#### *Menschen: Verbesserung des Erholungspotenzials*

Mit der 1. Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen - Verbesserung des Erholungspotenzials zu erwarten, weil weder der Geltungsbereich des B-Plans noch der Änderungsbereich der Erholung dienen bzw. dienen sollen.

#### *Kultur- und Sachgüter*

Mit der 1. Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten, weil weder Kultur- noch Sachgüter durch den Änderungsbereich betroffen sind.

#### *Wechselwirkungen*

Mit der 1. Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wechselwirkungen zu erwarten, weil keine Änderungen vorgenommen werden, die sich auf die Wechselwirkungen auswirken (z.B. Veränderungen von Festsetzungen zu Vegetationsflächen).

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106.1 auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange erwartet. Somit sind keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen zu Auswirkungen auf Umweltbelange erforderlich.

## **7.4 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen**

#### *Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG*

Es befinden sich keine Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (SPA) in der unmittelbaren Nähe bzw. im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs, so dass in diesem Zusammenhang keine Fachgesetze zu beachten sind. Nördlich des Geltungsbereichs, jenseits der Gleisanlagen, befindet sich im Abstand von ca. 200 m der Wasserlauf der Parthe, die in diesem stark bebauten Abschnitt nicht mehr zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue“ gehört. Aufgrund des großen Abstands und der wie eine Barriere wirkenden Gleisanlagen ist weder mit Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die Parthe noch auf das LSG zu rechnen.

### *Sonstige Ziele des Umweltschutzes*

Der geltende Landschaftsplan (LP) der Stadt Leipzig (1999) und der aktuelle Entwurf des LP enthält folgende, für den Bebauungsplan relevante Aussagen zu den örtlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das Plangebiet ist im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans als Baufläche (Mischgebiet) dargestellt und dem Integrierten landschaftsräumlichen Leitbild der „Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen“ zugeordnet. Das landschaftsräumliche Leitbild wird wie folgt formuliert (gekürzt): „Schaffung von begrünten Freiräumen, Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt, stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation und Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr“.

Das Plangebiet ist umgeben von Bereichen intensiver städtischer Überwärmung. Generelle Ziele und Maßnahmen für den klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich, in dem das Plangebiet liegt, sind:

Abbau der klimatisch-lufthygienischen Belastung (höchste Priorität), Entsiegelung, Schaffung vernetzter Grünzonen, Aufwertung vorhandener Luftleitbahnen, Durchgrünung von Innenhöfen, Fassaden- und Dachbegrünung, Begrünung von Straßenräumen

Der Grünordnungsplan (GOP) wird gemäß § 6 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 106.1 einschließlich des Änderungsbereichs) ist dies bereits während des Aufstellungsverfahrens des ursprünglichen B-Plans Nr. 106.1 erfolgt (Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, Büro Terra IN). Eine erneute Aufstellung ist nicht notwendig, da durch die 1. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht werden (vgl. Kap. 7.5, Eingriffsbilanzierung).

## **7.5 Eingriffsbilanzierung**

### *Ermittlung des Eingriffs*

Um die Größe des naturschutzrechtlichen Eingriffs zu ermitteln, wird im Rahmen des Grünordnungsplans eine Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2002) durchgeführt. Gemäß Baugesetzbuch ist ein Ausgleich für die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Für das Plangebiet "Freiladebahnhof Ost / Westseite" bedeutet dies, dass Eingriffe, die durch die Festsetzungen des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106.1 möglich wurden, bereits zulässig sind und dafür kein Ausgleich erforderlich ist. Für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wurden, wurden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzt, die derzeit realisiert werden.

Für die 1. Änderung ist zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe im Vergleich zum rechtsverbindlichen Planungszustand ermöglicht werden. Da im Rahmen der 1. Änderung neben der Veränderung der möglichen Versiegelung auch qualitative Modifizierungen (z.B. hinsichtlich des Verkehrsgrüns) vorgenommen werden, wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell durchgeführt.

Grundlage für die Bewertung des Eingriffs sind der planungsrechtliche Zustand (Festsetzungen gem. B-Plan Nr. 106.1) und Planungszustand (Festsetzungen der 1. Änderung) sowie die im Leipziger Bewertungsmodell vorgegebenen Wertpunkte je Schutzgut und Nutzungstyp. Bei der Eingriffsbewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell werden ein ökologischer Bestandwert und ein Planungswert ermittelt. Dafür werden Wertpunkte für jedes Schutzgut bezogen auf jeden Nutzungstyp entsprechend dem Katalog im Leipziger Bewertungsmodell vergeben, gewichtet, mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Die ermittelte Summe für den Bestand (Gesamtwertzahl Bestand) wird der Summe der Planung (Gesamtwertzahl Planung) gegenübergestellt und ermöglicht somit Aussagen über die Schwere eines Eingriffs und über die Bemessung eines etwa erforderlichen Ausgleichs.

Für den Bestand des Änderungsbereichs (derzeitiger planungsrechtlicher Zustand) wird eine Gesamtwertzahl von 297.334 Wertpunkten gemäß Leipziger Bewertungsmodell ermittelt. Für den Planungszustand beträgt die Gesamtwertzahl 303.253 Wertpunkte. Die Differenz beträgt 5.919 Wertpunkte. Demnach ist wertmäßig kein Eingriff bei Umsetzung der 1. Änderung zu verzeichnen, sondern eine geringfügige Aufwertung.

Im Änderungsbereich werden durch die 1. Änderung des B-Plans keine Eingriffe ermöglicht, die bisher nicht zulässig waren. Dies ist auf die Festsetzung einer Fläche für Verkehrsgrün und die Anpflanzung von Bäumen zurückzuführen, die im ursprünglichen B-Plan nicht vorgesehen war. Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Durchführung der 1. Änderung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht.

In den nachfolgenden beiden Tabellen wird die Wertigkeit des Plangebiets vor der Planänderung und nach der Planänderung auf der Grundlage des Leipziger Bewertungsmodells dargestellt.

**Tabelle 1: Änderungsbereich B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ - Bewertung des Bestands (planungsrechtlicher Zustand gem. B-Plan Nr. 106.1)**

Biotyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/ Fauna		50% Landsch.- bild		15% Teilwert- zahl	GL/ NT	Wertzahl gew. Nutzungs- typ
		Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl			
Voll versiegelbare Fläche in GE	27.880	0	0	0	0	0	0	4	4	111.520	5	139.400	3	76.670
Nicht überbaubare Grund- stücksfläche, kronenüber- schirmt	1.743	45	78.435	70	122.010	80	139.440	44	44	76.692	5	8.715	45	77.564
Nicht überbaubare Grund- stücksfläche, nicht kronen- überschirmt	5.227	45	235.215	30	156.810	70	330.890	18	18	94.086	5	26.135	27	135.016
Vollversiegelte Fläche (Plan- straße A)	2.940	0	0	0	0	0	0	4	4	11.760	5	14.700	3	8.085
Summe	37.790													297.334
Wertzahl Schutzgut			313.650		278.820		470.330			294.058		188.950		
Wertzahl Schutzgut gewichtet			47.048		27.882		47.033			147.029		28.343		
<b>Gesamtwertzahl Bestand des Plangebietes (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):</b>														<b>297.334</b>

Tabelle 2: Änderungsbereich B-Plan Nr. 106.1 "Freiladebahnhof Ost / Westseite" - Bewertung des Planungszustandes gem. 1. Änderung

Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden		15%		Klima		10%		Wasser		10%		Flora/ Fauna		50%		Landsch.- bild		15%		GL/ NT	Wertzahl gewichtet Nutzungstyp			
		Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl	Leistungs- zahl	Teilwert- zahl								
Vollversiegelbare Fläche in GE	26.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	107.699	5	134.624	3	74.043							
Nicht überbaubare Grund- stücksfläche, kronenüber- schirmt	1.683	45	75.726	70	117.796	80	134.624	44	74.043	5	8.414	45	74.885													
Nicht überbaubare Grund- stücksfläche, nicht kronen- überschirmt	5.048	45	227.178	30	151.452	70	318.388	18	90.871	5	25.242	27	130.283													
Vollversiegelte Fläche (Plan- straße A, Privatstraße, Park- plätze)	3.747	0	0	0	0	0	0	4	14.988	5	18.735	3	10.304													
Verkehrsgrün kronenüber- schirmt	194	45	8.708	70	13.545	80	15.480	44	8.514	5	968	45	8.611													
Verkehrsgrün nicht kronen- überschirmt	194	45	8.708	30	5.805	70	13.545	18	3.483	5	968	27	5.128													
Summe	37.790																							303.253		
Wertzahl Schutzgut			320.319		288.598		482.037		299.599		188.950															
Wertzahl Schutzgut gewichtet			48.048		28.860		48.204		149.799		28.343															
Gesamtwertzahl Planung des Plangebietes (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):																							303.253			
Die Wertzahl des Plangebietes erhöht sich demnach um:																							5.919		WP	

## Erläuterungen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Um die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen zu berücksichtigen, wird ein Viertel der Fläche "nicht überbaubare Grundstücksfläche" in allen Schutzgütern als von Baumkronen überschirmte Fläche bewertet

Landschaftsbild: Landschaftsbildtyp Industrie- und Gewerbeflächen, großflächige Gleisanlagen mit 2 schweren Beeinträchtigungen (hoher Anteil stark beeinträchtigender Nutzungen (Großparkplätze etc.), hoher Versiegelungsgrad) = stark beeinträchtigt, 5 WP

Die mögliche Überschreitung der GRZ um 50%, jedoch höchstens auf GRZ 0,8, ist in die versiegelbare Fläche eingerechnet.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

### **8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.12.2009 haben sich 6 Träger öffentlicher Belange und ein privater Grundstückseigentümer geäußert.

Folgende Änderungen des Plans bzw. der Begründung sind aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung vorgenommen worden:

- Korrektur einer falschen Straßenbezeichnung in der Planzeichnung,
- die spätere Realisierbarkeit bauvorschriftenkonformer Radverkehrsanlagen wurde überprüft,
- Informationen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme) wurden in die Begründung aufgenommen,
- ein Hinweis zur Geltung abwasserrechtlicher Vorschriften wurde in die Hinweise auf der Planurkunde aufgenommen.

Die Errichtung von Grundstücks-Zufahrten entgegen den Zielen der Planung wurde abgelehnt, Geh- und Fahrrechte zugunsten privater Grundstückseigentümer wurden nicht aufgenommen.

### **8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.08.2011 bis 22.09.2011 durch öffentliche Auslegung im Neuen Rathaus der Stadt Leipzig durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

### **8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Schreiben vom 23.8.2011 haben sich 6 Träger öffentlicher Belange geäußert.

Die DB Services Immobilien GmbH, die Industrie- und Handelskammer, das Eisenbahnbundesamt, die Landesdirektion Leipzig sowie die Stadtwerke Leipzig GmbH teilten ihr grundsätzliches Einverständnis mit der Planung mit und gaben weitere Hinweise. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) informierten über die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und gaben Hinweise für die konkrete Bauausführungsplanung. Die KWL wiesen darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Teil-Baugebietes GE 2.1 (an der Brandenburger Straße) nicht über die Brandenburger Straße, sondern nur über das Teil-Baugebiet GE 2.2 erfolgen könne. Hier müsse bei Teilung und getrennter Veräußerung von Grundstücksteilen die Erschließung ggf. durch private Gestattungsverträge gesichert werden. Diese Hinweise der KWL, die nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes führen, wurden redaktionell in den Kapiteln 5.6.2. und 8.3 dieser Begründung ergänzt. Die Hinweise zur späteren konkreten Bauausführungsplanung wurden nicht übernom-



men, da sie Bestandteil der entsprechenden technischen Regelwerke nicht jedoch eines Bebauungsplanverfahrens sind.

Ebenso die Hinweise der Stadtwerke Leipzig GmbH sind weiterführend und gehen über das Planinstrument Bebauungsplan hinaus. Die Hinweise zur späteren konkreten Bauausführungsplanung wurden nicht übernommen, da sie Bestandteil der entsprechenden technischen Regelwerke sind.

Alle Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung; die Anpassung bzw. Ergänzung der Begründung ist redaktionell.

## **9. Städtebauliches Konzept**

### **9.1 Gliederung des Gebietes**

Das Plangebiet wird durch die Planstraße A in ein südöstliches und zwei nordwestliche gewerbliche Teilgebiete gegliedert. Die Planstraße A ist zugleich Erschließungsstraße für den Großteil der Grundstücke im Gewerbegebiet sowie für das – außerhalb des Änderungsbereiches – nordöstlich anschließende Sondergebiet.

### **9.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept**

Die Brandenburger Straße bildet das Grundgerüst für die bestehende und zukünftige Bebauung und Erschließung. Die städtebauliche Entwicklung und Erschließung knüpft nur noch in Teilen an die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet an. Die gewerblichen Bauflächen werden über eine neu anzulegende öffentliche Stichstraße (Planstraße A) erschlossen.

Der südliche Kopfbereich wird im Sinne einer baulich-räumlichen Neufassung entlang der auf die Innenstadt orientierten Stadt- und Straßenräume entwickelt. Vorrangig hierbei ist die städtebauliche Neufassung der Brandenburger Straße; daher wird dort eine Baulinie festgesetzt, wo das GE 2.1 an die Brandenburger Straße grenzt. Im Teil-Baugebiet GE 1.2 ist die räumliche Fassung des Straßenraumes der Brandenburger Straße bereits durch das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Bahn gegeben.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt in seiner Höhenentwicklung die vorhandene Bebauung an der Brandenburger und Mecklenburger Straße. In den Teil-Baugebieten wird eine an ihrem Rand geschlossene Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen bzw. mit einer Traufhöhe von ca. 14 m über der Geländeoberfläche (d.h. 124,6 m über Normal-Null) angestrebt. Entlang der Brandenburger Straße darf eine Traufhöhe von ca. 11 m über der Geländeoberfläche (d.h. 121,6 m über Normal-Null) nicht unterschritten werden.

Angestrebt wird die Ansiedlung von bürobezogenen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Brandenburger Straße. In den Teil-Baugebieten GE 1.1 und 1.2 soll der Schwerpunkt auf der Ansiedlung von Dienstleistungs-, Handwerks- und sonstigen nicht wesentlich störenden Betrieben liegen. Abgeleitet aus der Lage direkt an der Brandenburger Straße werden im GE 2.1 Lagernutzungen und öffentliche Betriebe ausgeschlossen.

Für das Gewerbegebiet werden grünordnerische Maßnahmen zur Bepflanzung der Baugebiete und Stellplätze getroffen.

### **9.3 Erschließungskonzept**

#### **9.3.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 6 an das übergeordnete städtische Straßennetz angebunden. Im Südwesten grenzt eine weitere äußere Erschließungsstraße (Sachsenseite) an das Plangebiet.

Der Großteil der Baugebiete kann über die Knotenpunkte Brandenburger Straße / Hans-Poeche-Straße / Planstraße A erschlossen werden, die Bauflächen im Südwesten zusätzlich über

die Brandenburger Straße / Sachsenseite. Das Flurstück 3918/22 wird über einen Eigentümerweg erschlossen, der seinerseits in die Straße Sachsenseite mündet.

Bis auf die Verlegung der Planstraße A um etwa 26 m nach Nordwesten soll das Erschließungskonzept im Wesentlichen unverändert bleiben. Die Anbindung an die Brandenburger Straße und an die interne Erschließung des Sondergebietes bleibt unverändert; im Bereich des Wendehammers ist eine begrünte Verkehrsinsel mit einigen Parkplätzen vorgesehen.

### **9.3.2 Ruhender Kfz-Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind in geringem Umfang Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A (im Bereich der Wendeschleife) vorgesehen. In den Gewerbegebieten sind nach der Sächsischen Bauordnung von den Bauherren Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen.

### **9.3.3 Fußgänger- und Radfahrer**

Eigene Flächen für Fußgänger- und Radfahrer werden nicht festgesetzt. Der Fuß- und Radverkehr wird neben den Fahrbahnen für Kfz geführt. Abstellanlagen für Fahrräder sind gemäß Sächsischer Bauordnung vom Bauherrn auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

### **9.3.4 ÖPNV**

Das bestehende ÖPNV-Netz bietet gute Verbindungen im Straßenzug Rosa-Luxemburg-Straße / Eisenbahnstraße. Das Plangebiet wird von den Haltestellen „Friedrich-List-Platz“ bzw. „Hauptbahnhof“ erschlossen. Die längste Entfernung im Plangebiet zu den ÖPNV-Haltestellen beträgt ca. 300 m. Das Gebiet ist somit gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden.

### **9.3.4 Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung**

Die Kommunalen Wasserwerke haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die Ver- und Entsorgung der Flächen GE 1 und GE 2 mit Ausnahme des Grundstücks Brandenburger Straße 3 über die Planstraße A erfolgt und nicht über die Brandenburger Straße.

Die Teil-Baugebiete GE 2.1 und GE 2.2 stellen derzeit noch ein Grundstück im Besitze eines Eigentümers dar. Falls bei möglichen Grundstücksteilungen im GE 2 neue Grundstücke entstehen sollten, die nicht an der Planstraße A anliegen, sind diese nicht über die Brandenburger Straße mit den Medien Trinkwasser / Abwasser erschlossen und verfügen somit über keine direkte Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung. Diese Grundstücke sind dann nur über die Grundstücke des GE 2.1 ver- und entsorgbar. Bei einer Teilung des GE 2 muss daher darauf geachtet werden, dass Leitungsrechte gesichert werden. Hierzu müssen ggf. zwischen den Eigentümern der neu entstehenden Grundstücke privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

## **9.4 Grünkonzept**

Innerhalb der Gewerbegebiete erfolgen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sowie auf der Fläche für Verkehrsgrün.

## **9.5 Immissionsschutz**

Aufgrund der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 106.1 in Leipzig“ des Büros Hoffmann-Leichter<sup>2</sup> werden, um mögliche Bewohner (in Betriebswohnungen) und Beschäftigte im Plangebiet vor Lärmbelastigungen zu schützen, Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

<sup>2</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 106.1 in Leipzig“, Dezember 2007

### Gewerbelärm

Zum Schutz der Bewohner und Beschäftigten ist hier die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von  $LW'' = 65 \text{ dB(A) / m}^2$  am Tag und  $LW'' = 50 \text{ dB(A) / m}^2$  in der Nacht erforderlich. Die Ergebnisse der Gewerbelärmbetrachtung haben gezeigt, dass es bis zu diesen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Bebauung kommt. Aus städtebaulichen Gründen – hier aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes – wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle abgesehen.

### Verkehrslärm

Im Plangebiet ist mit – teilweise hohen – Überschreitungen der Orientierungswerte (tagsüber im Gewerbegebiet entlang der Brandenburger Straße sowohl parallel zur Brandenburger Straße als auch zur Bahn; nachts erfolgt eine Überschreitung an nahezu allen Messpunkten) durch Emissionen des Individualverkehrs und des Bahnverkehrs zu rechnen. Für die betroffenen Gebäude werden passive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster festgesetzt. Mit ihnen kann in den Innenräumen ein dem Schutz der Beschäftigten und möglicher Bewohner ausreichender Pegel erzielt werden. Zusätzlich sind bei der Errichtung von Wohnungen für Betriebsleiter oder Hausmeister in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aus städtebaulichen Gründen – hier aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes – wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle abgesehen. Eine weitere dem Lärmschutz dienende Möglichkeit ist die Einrichtung von Tempo-30-Straßen angrenzend an das Plangebiet. Die Festlegung solcher verkehrstechnischer Maßnahmen ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und somit nicht in den Bewertungen berücksichtigt worden.

## **C. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist wie folgt festgesetzt:

- im Nordosten auf der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 3918/47, 3918/49, 3918/48 und 3757/5,
- im Südosten auf der südlichen bzw. südwestlichen Grenze der Flurstücke 3757/5 und 3918/48, auf der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 3918/41 und auf der südlichen Grenze des Flurstücks 3918/22,
- im Südwesten auf der südwestlichen Grenze der Flurstücke 3918/22, 3918/23, 3918/24 und 3918/44,
- im Nordwesten auf der nordwestlichen Begrenzung der Flurstücke 3918/44, 3918/46 und 3918/47.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3757/5, 3918/22, 3918/23, 3918/24, 3918/25, 3918/41, 3918/42, 3918/44, 3918/46, 3918/47, 3918/48 und 3918/49 der Gemarkung Leipzig (Stand 09.08.2011).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von rund 3,8 Hektar.

## 11. Gliederung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst nur die gewerblichen Baugebiete gemäß § 8 BauNVO 1990 sowie die gliedernde Erschließungsstraße (Planstraße A) und die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

## 12. Baugebiete

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

#### 12.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die jeweilige Rechtsgrundlage ist kursiv gehalten.

**ZF 1 Die Baugebiete werden als Gewerbegebiet (mit den Teil-Baugebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 2.1 und GE 2.2) festgesetzt. Die Teil-Baugebiete GE 1.1 und GE 1.2 sowie GE 2.1 und 2.2 werden durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung voneinander getrennt.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO 1990]*

#### Begründung:

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen, südlich der Bahngleise u. a. Gewerbeflächen zu entwickeln, wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die gewerblichen Teil-Baugebiete im Bereich der 1. Änderung des B-Plans 106.1 werden durch die Verschiebung der Planstraße A nach Nordwesten in ihrem Zuschnitt geändert; die nordwestlichen Teil-Baugebiete GE 1.1 und GE 1.2 werden auf zusammen 22.700 m<sup>2</sup> etwas verkleinert, während die Teil-Baugebiete GE 2.1 und GE 2.2 auf zusammen rund 11.100 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Die Veränderung des Zuschnittes der Grundstücksgrößen der Teil-Baugebiete erfolgt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, da sich der bisherige Zuschnitt der Grundstücke als schlecht zu vermarkten erwiesen hat. Durch die Vergrößerung der Grundstückstiefe der Teil-Baugebiete GE 2.1 und 2.2 (Abstand Brandenburger Straße zur Planstraße A) soll die Attraktivität für gewerbliche Nutzer gesteigert und so die zügige Wiedernutzung des Gebietes befördert werden.

Durch die Verschiebung der Planstraße A um rund 26 m ist die Breite des Gewerbegebietes zwischen Brandenburger Straße und Planstraße A (GE 2.1 und 2.2) deutlich größer geworden. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es nach wie vor, eine bauliche Einfassung der Brandenburger Straße (entlang der festgesetzten Baulinie) zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich GE 2.2 – also in den Flächen an der Planstraße A – ist die Festsetzung einer Mindestbauhöhe von 11 m und das Einhalten der geschlossenen Bauweise zur Verwirklichung dieses Ziels städtebaulich nicht erforderlich.

Daher wurde durch Knotenlinie das Teil-Baugebiet GE 2.2 vom Teil-Baugebiet GE 2.1 abgegrenzt; im GE 2.2 gelten lediglich die Festsetzungen wie im GE 1.2 (keine Bestimmung der Bauweise, lediglich Festsetzung von Baugrenzen).

Die Unterteilung stellt eine notwendige Konsequenz aus der Verschiebung der Planstraße A dar. Im Übrigen entsprechen die Festsetzungen nach Ziel und Inhalt dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“.

Die gewerblichen Teil-Bauflächen werden nach ihrer Lage und Bedeutung für die Stadtgestalt und Raumbildung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen durch die Regelungen der nachfolgend erläuterten TF 1 gegliedert.

**TF 1. (1) In allen Teil-Baugebieten des Gewerbegebietes sind folgende bauliche oder sonstige Anlagen unzulässig:**

- Tankstellen;
- Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen;
- Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, soweit 200 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können;
- Anlagen zum Umschlag von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag;
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste;
- Autobusunternehmen;
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung;
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag von Gütermengen, soweit 200 Tonnen oder mehr je Tag bewegt werden;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Läden und Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht gemäß Abs. 2 ausnahmsweise zulässig sind;
- Autowaschanlagen.

**Im Teil-Baugebiet GE 2.1 sind darüber hinaus Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe unzulässig.**

**(2) Ausnahmsweise zulässig sind in allen Teil-Baugebieten des Gewerbegebietes:**

- der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Motorrädern, Mopeds und Rasenmähern;
- der Einzelhandel mit Waren, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt, wenn der Verkauf in enger räumlicher Zuordnung zu diesem Betrieb (Werksverkauf) und/oder die Ausstellung dieser Waren erfolgt. Die dafür benutzten Flächen müssen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Betriebes von untergeordneter Größe sein und dürfen 10 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

**(3) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO 1990]*

**Begründung:**

Die neugefasste textliche Festsetzung Nr. 1 regelt nur die Abweichungen von § 8 BauNVO 1990, die für das Gewerbegebiet gelten sollen.

Zu Abs. 1: In allen Teil-Baugebieten sind Tankstellen und somit auch Tankstellen-Läden aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da sie aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie können den beabsichtigten Charakter des Gebietes im Hinblick auf die umgebende Bebauung negativ beeinflussen. Tankstellen bzw. Tankstellen-Läden werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und verkehrsverstärkend. Bei ihrer Zulassung könnte die Leistungsfähigkeit von Straßen und Kreuzungen im Umfeld überschritten werden.

Die im Folgenden in der TF 1 Abs. 1 aufgelisteten, nicht zulässigen Anlagen sind aus ähnlichen Gründen ausgeschlossen: Sie weisen im Vergleich zu innenstadt-typischen gewerbli-

chen Nutzungen ein überdurchschnittliches Störpotenzial (durch Lärm, Verkehr, Staub, Geruchsbildung, industrieähnliche Baulichkeiten) auf und sind daher geeignet, den angestrebten hochwertigen Charakter des Gewerbegebietes nachteilig zu beeinflussen. Dieser Regelungsinhalt wurde im Übrigen entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen.

Aus den gleichen Gründen (übermäßiger Flächenverbrauch sowie häufig negatives städtebauliches Erscheinungsbild) werden im Teil-Baugebiet GE 2.1 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ausgeschlossen. Ein direktes Aufeinandertreffen von Lagerflächen mit dem „Industriepalast“ auf der südlichen Seite der Brandenburger / Mecklenburger Straße soll aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden. In den Teil-Baugebieten GE 1.1, 1.2 und 2.2 sind die genannten Nutzungen aufgrund der rückwärtigen Lage der Flächen zulässig.

#### Zu Abs. 2:

Der Regelungsinhalt zum Einzelhandel wurde in die TF 1 aufgenommen, im Übrigen aber entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen (vgl. die Begründung zum ursprünglichen B-Plan 106.1, dort auf S. 56 f.). Einzelhandel soll in den Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen sein, um die Leipziger Innenstadt und die Stadtteilzentren zu stärken. Für produzierendes Gewerbe soll aber der Einzelhandel als Werksverkauf ausnahmsweise zulässig sein, sofern der Verkauf dem Betriebszweck untergeordnet bleibt. „Untergeordnet“ heißt, dass bei produzierendem Gewerbe das Betriebsgelände und -gebäude erkennbar der Produktion, der Verwaltung bzw. dem Vertrieb an den Großhandel dienen sollen und nur deutlich untergeordnet dem Verkauf an Endverbraucher. Zur Klarstellung und Absicherung der untergeordneten Stellung der für Ausstellung und Verkauf genutzten Flächen – der Verkaufsfläche – wird zusätzlich der Anteil der dafür benutzten Flächen an der Grundstücksfläche auf 10 % beschränkt.

Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.

Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g).

Diese Definition soll daher auch auf diesen B-Plan angewandt werden.

Zu Abs. 3: Der Regelungsinhalt zu Vergnügungsstätten wurde in die TF 1 aufgenommen, im Übrigen aber entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis Nr. 4 entfallen, da sie in ihrem Regelungsinhalt in die überarbeitete TF Nr. 1 integriert wurden.

## 12.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF 3 **Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe – TH) und einer Mindesthöhe im Teil-Baugebiet GE 2.1 bestimmt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 BauNVO 1990, § 18, § 19 BauNVO 1990]

Teil-Baugebiet	GRZ	Traufhöhe (TH) über Normal-Null [m]
GE 1.1, GE 1.2, GE 2.2	0,6	124,6 als Höchstmaß
GE 2.1	0,6	121,6 bis 124,6 als Mindest- und Höchstmaß

### Begründung:

Durch die Untergliederung der ursprünglichen Teil-Baugebiete GE 1 in GE 1.1 und GE 1.2 und GE 2 in GE 2.1 und GE 2.2 wurde es notwendig, die Festsetzungsschablone in den neu entstandenen Teil-Baugebieten ebenfalls in die Planzeichnung aufzunehmen. Die Höhenangaben erfolgen nunmehr in eindeutiger Weise als Angaben über Normal-Null (NN). Die Höhenangaben über NN entsprechen in der Sache den im B-Plan 106.1 enthaltenen, von der Geländehöhe ausgehenden Festsetzungen (121,6 m über NN entspricht ca. 11 m über Geländeoberfläche, 124,6 m über NN entspricht ca. 14 m über Geländeoberfläche). Die festgesetzten Höhen über NN beziehen sich auf die Höhenangaben in der Kartengrundlage, die im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 106.1 Verwendung gefunden hat. Die Höhen werden durch das Amt für Geoinformation und Bodenordnung nicht fortgeschrieben und sind vom Vorhabenträger zu überprüfen.

Im Teil-Baugebiet GE 2.1 ist – analog zur festgesetzten Baulinie – zusätzlich zum Höchstmaß der Bauhöhe eine Mindestbauhöhe festgesetzt. Dies ist erforderlich, damit im Zuge der Planumsetzung entlang der Brandenburger Straße die aus städtebaulichen Gründen gewünschte räumliche Einfassung des Straßenraums durch visuell prägende Gebäude entsteht. Ohne diese Festsetzung wären auch einstöckige Gebäude zulässig, die nicht als Raumkanten fungieren könnten oder sogar den Blick auf dahinterliegende höhere Gebäude freigäben. Mit der Festsetzung der Mindestbauhöhe wird einerseits die bereits durch das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der Bahn (Brandenburger Straße Nr. 3) vorgegebene Raumkante aufgegriffen und andererseits ein architektonisches Gegenüber zu den Gebäuden südlich der Mecklenburger Straße (Nrn. 12–16b) geschaffen.

ZF 3a **Im Plangebiet wird das Teil-Baugebiet GE 2.1 vom Teil-Baugebiet GE 2.2 mittels Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung („Knotenlinie“ gemäß Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV) abgegrenzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO 1990]

### Begründung:

Für das Teil-Baugebiet GE 2.1 soll gemäß Festsetzungsschablone eine Mindestbauhöhe von 121,6 m über Normal-Null (ca. 11 m über Geländeoberkante) sowie die geschlossene Bauweise gelten, für das Teil-Baugebiet 2.2 ist diese Festsetzung nicht erforderlich.

Näheres hierzu s.o. und unter Kap. 11.3 (Bauweise).

**ZF 3b Im Plangebiet wird das Teil-Baugebiet GE 1.1 vom Teil-Baugebiet GE 1.2 mittels Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung („Knotenlinie“ gemäß Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV) abgegrenzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO 1990]

Begründung:

Für das Teil-Baugebiet GE 1.1 soll durch die textliche Festsetzung TF 22 die Möglichkeit einer Ausnahme von der festgesetzten maximalen Traufhöhe ermöglicht werden. Siehe dazu im Einzelnen die TF 22 nebst Begründung.

### **12.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie**

**ZF 4 Im Teil-Baugebiet GE 2.1 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO 1990]

Begründung:

Durch die Verschiebung der Planstraße A um rund 26 m ist die Breite des Gewerbegebietes zwischen Brandenburger Straße und Planstraße A (GE 2.1 und 2.2) deutlich größer geworden. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es nach wie vor – entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ – eine bauliche Einfassung der Brandenburger Straße (entlang der festgesetzten Baulinie) zu erreichen. Eine Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist daher nur im vorderen Bereich des Gewerbegebietes – im jetzigen GE 2.1 – erforderlich. Zur Zulässigkeit von Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise siehe die TF 23.

**ZF 5 In den Teil-Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO 1990]

Begründung:

Die Festsetzung wurde im Vergleich zu dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ verändert:

Die **Baugrenzen** entlang der Straße Sachsenseite und entlang der Planstraße A wurden mit 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Baugrenze im Bereich Sachsenseite / Grundstück Brandenburger Straße 3 wurde auf der vorhandenen Gebäudeaußenseite festgesetzt und trägt damit dem Umstand Rechnung, dass das Gebäude denkmalgeschützt und zu erhalten ist.

Der straßennahe 3,0 m breite Streifen ist (bis auf Zufahrten) zu begrünen, da gemäß § 8 Abs. 1 Sächsischer Bauordnung nicht bebaubare bzw. versiegelbare Flächen zu begrünen sind. Diese straßennahe Begrünung ist erwünscht und trägt auch nach Verschmälerung der Planstraße A auf 10,5 m maßgeblich zum angestrebten Charakter als Gewerbegebiet mit hochwertigen Dienstleistungen bei.

Den Grundstückseigentümern entsteht durch den 3m-Streifen kein Nachteil, da weder die zulässige Grundfläche gemäß ZF 3 bzw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 noch die Bestimmungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen verändert worden sind.

In den übrigen Bereichen (Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m zum Sondergebiet, Baugrenze entlang der Bahnbetriebsfläche an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze) wurden die Baugrenzen unverändert belassen.

Die **Baulinie** entlang der Brandenburger Straße wurde entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen.



Durch die TF 23 wird entlang der Baulinie die Abweichung von der geschlossenen Bauweise zugelassen, sofern die städtebauliche Vertretbarkeit - z.B. durch eine Bebauungsstudie - nachgewiesen werden kann.

### **13. Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen**

- TF 6 **(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen oder Baulinien sind Stellplätze unzulässig.**  
**(2) Im Übrigen sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Für mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind im Wege der Nebenbestimmung zur Baugenehmigung geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.**  
**(3) Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14 Abs. 1, 23 Abs. 5 BauNVO 1990 und § 36 VwVfG]*

#### **Begründung:**

Die textliche Festsetzung regelt in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen (vgl. ZF 5) die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Um zu verhindern, dass auf den straßenbegleitenden 3,0 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Straßenflächen Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden, die der angestrebten hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes abträglich sind, werden im straßennahen Bereich Stellplätze, Garagen und übrige Nebenanlagen ausgeschlossen.

Auf den rückwärtigen, straßenabgewandten bzw. zum Sondergebiet im Nordosten orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig sein. Falls durch die Erteilung einer Ausnahme Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) negativ betroffen sind, soll dies im Rahmen von Auflagen (Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) ausgeglichen werden (vgl. Abs. 2). Garagen und die Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO 1990 sollen auch dort ausgeschlossen sein, teils um zusammenhängende Grünflächen zu ermöglichen und damit die Funktionen des Naturhaushalts möglichst wenig zu beeinträchtigen, teils um die nachrichtlich übernommene planfestgestellte Bahnbetriebsfläche nicht zu überbauen.

Wie bereits bei der Begründung zur ZF 5 dargelegt, strebt die Stadt eine Begrünung der straßenbegleitenden 3,0 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksteile an, um das Plangebiet ästhetisch aufzuweiten.

Da es im Plangebiet keine für Stellplätze zu verwendenden, mit dem Kürzel „St“ gekennzeichneten Flächen wie im ursprünglichen B-Plan Nr. 106.1 gibt, wurde diese Regelung aus der textlichen Festsetzung entfernt.

### **14. Verkehrsflächen**

#### **14.1 Straßenverkehrsflächen**

- ZF 6 **Die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 6 BauGB]*

**Begründung:**

Für die innere Erschließung des Gewerbegebiets wurde bereits im ursprünglichen B-Plan 106.1 eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erstmalig als öffentliche Straße festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans soll die Planstraße A um etwa 26 m nach Nordwesten verschoben und im Anschluss an das Sondergebiet dergestalt festgesetzt werden, dass dort eine Wendeschleife mit Begrünung und Parkplätzen auf der Mittelinsel Platz findet. Die Teil-Baugebiete des Gewerbegebiets einschließlich der Baugrenzen werden entsprechend der Straßenverlegung angepasst.

Hierdurch kann die Brandenburger Straße als hoch belastete Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße von Grundstückszufahrten entlastet werden. Die Planstraße A mündet in Höhe der Hans-Poeche-Straße in die Brandenburger Straße. Hier besteht bereits eine mit einer Lichtsignalanlage versehene Grundstücksaus- und Einfahrt. Die Planstraße A endet vor dem nordöstlich des Änderungsbereiches angrenzenden Sondergebiet SO in einer Wendeanlage; über diese ist die ergänzende Erschließung des Sondergebiets vorgesehen. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass gem. EAE<sup>3</sup> das Wenden von Lastzügen und Gelenkbussen möglich ist.

Der geplante Straßenquerschnitt beträgt 10,50 m, im Bereich der Mittelinsel 7,50 m und gewährleistet die Anlage beidseitiger Gehwege. Der Einmündungsbereich wird mit einer Breite von 17 m festgesetzt, damit drei ausführende und eine einführende Spur sowie beidseitige Fußwege realisiert werden können.

TF 7<sub>alt</sub> entfallen; neuer Regelungsinhalt der TF 7 ist die Mittelinsel mit „Verkehrsgrün“ (s.u.)

**Begründung:**

Da zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche keine Festsetzung getroffen werden soll, bedarf es auch keiner klarstellenden textlichen Festsetzung dazu. Stattdessen wird ein Hinweis ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen.

## 14.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZF 6a **Auf dem Flurstück 3918/23 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerweg i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4c des Sächsischen Straßengesetzes vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93, zuletzt geändert am 29. Januar 2008, SächsGVBl. S. 138)“ festgesetzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Grundstücks Brandenburger Straße 3. Derzeit erfolgt die verkehrliche Erschließung des ehemals bahneigenen, nun einer privaten Firma gehörenden Grundstücks Brandenburger Straße 3 (Flurstück 3918/22) über die Brandenburger Straße und die ehemalige Ladestraße des Freiladebahnhofs. Diese Erschließung ist bei Durchführung des Bebauungsplanes nicht mehr verfügbar (vgl. Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 14.07.2008 sowie Stellungnahme des neuen Eigentümers). Die Grundstücksflächen unmittelbar südwestlich der Einmündung der Planstraße A in die Brandenburger Straße gehören als zukünftige gewerbliche Bauflächen einem anderen Eigentümer. Damit besitzt das Grundstück keine Erschließung von der Brandenburger Straße / Planstraße A her.

Im Übrigen wäre eine fortgesetzte Erschließung an dieser Stelle auch aus verkehrsplanerischer Sicht nicht wünschenswert, denn der Kreuzungsbereich Planstraße A / Brandenburger

<sup>3</sup> Hrg.: FGSV; Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 / 95; ergänzte Fassung 1995.

Straße soll von störenden Ein-/Ausfahrtbewegungen freigehalten werden, so dass auch bei stärkerem Verkehrsaufkommen die Sicherheit gewährleistet ist.

Im Zuge der 1. Änderung soll das Problem gelöst werden. Von einem Verkehrsplanungsbüro wurde daher die Erschließung über die Straße Sachsenseite geprüft und eine Zufahrt über das Nachbargrundstück (Flurstück 3918/23) vorgeschlagen. Die Erschließung im „Rechts hinein/Rechts hinaus“-Modus ist an der vorgesehenen Stelle mit etwa 30–40 m Abstand zur Brandenburger Straße aus verkehrsplanerischer Sicht günstiger als im Einmündungsbereich der Planstraße A. Durch die festgesetzten Maße der Verkehrsfläche (Länge 20,0 m, Breite zwischen 9,1 und 10,1 m) kann eine Zufahrt hergestellt werden, die sowohl für den beruflichen Kfz-Verkehr als auch für Rettungsdienste und Lieferverkehr ausreichend dimensioniert ist. Eine Wendeschleife ist nicht erforderlich, da auf dem angeschlossenen Grundstück (Flurstück 3918/22) gewendet werden kann. Die Müllentsorgung ist durch einen Haltepunkt in der Straße Sachsenseite gesichert. Dazu wird – außerhalb des B-Plan-Verfahrens – im Bereich des derzeit vorhandenen Baumstreifens ein ausreichend groß dimensionierter Haltepunkt für die Müllfahrzeuge der Stadtreinigung Leipzig eingerichtet.

Zur Sicherung der Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Eigentümerweg i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4c des Sächsischen Straßengesetzes i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4c des Sächsischen Straßengesetzes vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93, zuletzt geändert am 29. Januar 2008, SächsGVBl. S. 138)“. Eigentümerwege sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 c) SächsStrG „*Straßen, die von den Grundstückseigentümern in unwiderruflicher Weise einem beschränkten oder unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden und keiner anderen Straßenklasse angehören*“.

Der Flächeneigentümer stimmt im Zusatzvertrag zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag unwiderruflich der Widmung des im Bebauungsplan mit Nebenzeichnung festgesetzten Eigentümerwegs für den unbeschränkten öffentlichen Verkehr zu. Die vertragliche Zustimmung erfüllt die Voraussetzungen der nach § 6 Abs. 3 SächsStrG notwendigen Zustimmung. In der Widmungsverfügung ist der Eigentümer des Grundstücks gemäß § 44 Abs. 3 Satz 3 SächsStrG als Träger der Baulast zu bestimmen. Für die Beleuchtung, Straßenreinigung und den Winterdienst auf dem Eigentümerweg ist der Eigentümer des Grundstücks verantwortlich.

Der Flächeneigentümer verpflichtet sich im Zusatzvertrag zum Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag, im Zuge der Herstellung des Eigentümerwegs eine an das Höhenniveau des Nachbargrundstücks angepasste Zu- und Ausfahrtmöglichkeit zu dem Flurstück 3817/22 herzustellen. Damit ist die Erschließung für dieses Grundstück gesichert. Auf der Grundstücksgrenze befindet sich im Bereich des Anschlusses ein Zaun, der für die neue Ein- und Ausfahrt geöffnet werden muss.

Eine weitere Voraussetzung ist die Widmung der Straße Sachsenseite als öffentliche Verkehrsfläche. Dies soll nach Auskunft der Stadt Leipzig noch vor Satzungsbeschluss geschehen.

### **14.3 Fläche für Verkehrsgrün**

**ZF 6b Auf der Mittelinsel der Wendeschleife der Planstraße A wird Verkehrsgrün festgesetzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Mittelinsel der Planstraße A wird vergrößert und als Fläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Diese Fläche soll sowohl der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes und der Verbesserung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dienen als auch der Versorgung des Gebietes mit Parkplätzen. Näheres regelt die textliche Festsetzung Nr. 7.

TF 7 (1) Die mit „Verkehrsgrün“ bezeichnete Fläche dient der Anlage von Parkplätzen sowie der Begrünung.

(2) Innerhalb der mit „Verkehrsgrün“ bezeichneten Fläche ist die Anlage von Parkplätzen für Personenkraftwagen auf einer Fläche von bis zu 155 m<sup>2</sup> zulässig. Der übrige Teil der mit „Verkehrsgrün“ bezeichneten Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

(3) Innerhalb der mit „Verkehrsgrün“ bezeichneten Fläche sind mindestens 6 hochstämmige, großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume, Stammumfang mindestens 20–25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Begrünung dient der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraumes im Gewerbegebiet und der Verbesserung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz von Belastungen für den Naturhaushalt. Zudem sollen an dieser Stelle bis zu 155 m<sup>2</sup> für öffentliche Parkplätze verwendet werden dürfen (entspricht ca. 12 Stellplätzen für Pkw), um dem zu erwartenden Parkplatzbedarf gerecht werden zu können.

Da die genaue Planung der Fläche der späteren Bauausführungsplanung überlassen sein soll, werden die Begrünung und die Reservierung einer Fläche für Parkplätze mittels textlicher Festsetzung gesichert.

## 15. Immissionsschutz

### 15.1 Emissionsschutz Gewerbelärm

TF 8 In den Teil-Baugebieten sind die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw<sup>fl</sup> nicht zu überschreiten:

Teil-Baugebiet	Gebietsnutzung	Flächenbezogener Eingangsschalleistungspegel Lw <sup>fl</sup> pro m <sup>2</sup> in dB(A) tags / nachts
GE 1.1	GE	65 / 50
GE 1.2	GE	65 / 50
GE 2.1	GE	65 / 50
GE 2.2	GE	65 / 50

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße und/oder zeitliche Einschränkungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Die textliche Festsetzung wurde lediglich hinsichtlich der Benennung der Teil-Baugebiete des Gewerbegebiets, der Untergliederung des früheren GE 1 in GE 1.1 und GE 1.2 und des früheren GE 2 in GE 2.1 und GE 2.2 sowie der Herausnahme des Sondergebietes aktualisiert und im Übrigen entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Frei-

ladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen. Wegen des Rückgriffs auf den bisher geltenden Plan wurde auf die neuere Festsetzungsmethodik der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) mittels Verweisung auf die DIN 45691 verzichtet.

## 15.2 Emissionsschutz Verkehrslärm

TF 9 In den benannten Lärmpegelbereichen ist baulicher Schallschutz nach DIN 4109\*, Ausgabe 1989, Tabelle 8, vorzusehen:

Lärmpegelbereich	erf. R <sup>w</sup> ,res für Wohnräume in dB	erf. R <sup>w</sup> ,res für Büroräume in dB
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Für die Außenbauteile der Gebäude ist ein Dämmmaß vorzusehen, das den im Anhang I zum Begründungstext dargestellten Lärmpegelbereichen gerecht wird.

Die von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten dürfen auf Grund der Eigenabschirmung der Gebäude um einen Lärmpegelbereich herabgestuft werden.

Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

\* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die DIN-Vorschrift kann im Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig eingesehen werden.

Begründung:

Diese textliche Festsetzung wurde entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen und ist mit diesem identisch. Sie ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Näheres zur Festsetzung ist der Begründung des dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 106.1 zu entnehmen.

TF 10 Im Gewerbegebiet sind in Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Die textliche Festsetzung wurde lediglich in der Benennung des räumlichen Geltungsbereichs („im Gewerbegebiet“) angepasst und im Übrigen unverändert entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ belassen.

## 15.3 Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe

TF 11 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit der Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:

**Staub:  $\leq 50 \text{ mg/m}^3$  Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]*

Begründung:

Diese textliche Festsetzung wurde entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen und ist mit diesem identisch. Sie ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Näheres zur Festsetzung ist der Begründung des dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 106.1 zu entnehmen.

## **16. Grünordnerische Festsetzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)**

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

(TF 12a–b des ursprünglichen B-Plans 106.1 betreffen die private Grünfläche und sind daher nicht Gegenstand der 1. Änderung.)

### **16.2 Begrünung der Baugebiete**

**TF 13 Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m<sup>2</sup>) und einem einheimischen, standortgerechten Baum, Stammumfang mind. 20–25 cm, je angefangene 200 m<sup>2</sup>, zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB]*

Begründung:

Diese textliche Festsetzung wurde lediglich in der Benennung des räumlichen Geltungsbereichs („im Gewerbegebiet“) angepasst, entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen und ist mit diesem identisch. Sie ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Näheres zur Festsetzung ist der Begründung des dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 106.1 zu entnehmen.

**ZF 11 Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

**TF 14 In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Lücken in der Gehölzgruppe sind durch Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu schließen.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB]*

**Begründung:**

Diese zeichnerische Festsetzung ZF 11 und textliche Festsetzung TF 14 wurden entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen und sind mit diesen identisch. Sie sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Die Festsetzung dient der Sicherung des Gehölzbewuchses an der Böschung am nördlichen Rand des Gewerbegebietes. Dieser lineare, rund 8 m breite Gehölzbewuchs bildet eine „grüne Zäsur“ zwischen Gleisanlagen und zukünftigem Gewerbegebiet und stellt Lebens- und Nahrungsräume für zahlreiche heimische Tier- und Pflanzenarten dar. Während der Bauphase ist er Rückzugsraum für verschiedene Arten. Vorhandene Lücken im Gehölzbewuchs sind durch Nachpflanzungen zu schließen, um eine durchgängige Grünstruktur herzustellen, die das Gebiet optisch zu den Gleisanlagen abgrenzt.

Bei den Pflanz- bzw. Erhaltungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die Fläche innerhalb einer planfestgestellten Bahnanlage liegt. Es verläuft dort ein Kabel (vgl. nachrichtliche Übernahme einer Bahnanlage in der Planzeichnung). Für Wartungsarbeiten ist ein Schutzstreifen von 1,10 m Breite notwendig, auf dem keine das Kabel beschädigenden Pflanzungen statthaft sind. Nähere Festlegungen sind nicht erforderlich, da ein derart kleiner Freihaltebereich dem ökologischen Zweck der Fläche nicht entgegensteht.

### **16.3 Begründung der Stellplatzanlagen**

**TF 15 Je angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mind. 14–16 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB]*

**Begründung:**

Diese textliche Festsetzung wurde entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen und ist mit diesem identisch. Sie ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Näheres zur Festsetzung ist der Begründung des dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 106.1 zu entnehmen.

**TF 16 Für jeden Laubbaum, der gemäß textlicher Festsetzung TF 15 zu pflanzen ist, ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

**Begründung:**

Diese textliche Festsetzung wurde entsprechend dem am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ unverändert belassen und ist mit diesem identisch. Sie ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Näheres zur Festsetzung ist der Begründung des dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 106.1 zu entnehmen.

## 17. Örtliche Bauvorschriften

Die textlichen Festsetzungen Nr. 17 bis 21 wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit neu gegliedert und mit Einzelüberschriften versehen. Zur Begründung der lediglich übernommenen Festsetzungen siehe die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ (am 09.05.2009 in Kraft getreten).

### TF 17 Anzahl von Werbeanlagen

**Im Gewerbegebiet sind je werbende Einrichtung zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.**

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO]

#### Begründung:

Die TF 17 entspricht der vormaligen TF 18 des B-Plans Nr. 106.1. Die bisherige Nennung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wurde herausgenommen, da sie für die Geltung im gesamten Gewerbegebiet nicht erforderlich ist. Im Übrigen ist die TF nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

### TF 18 Eigenständigkeit von Werbeanlagen

**(1) Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung sind, unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der baulichen Anlage treten.**

**(2) Das direkte Anbringen von flächigen Werbeanlagen auf Dachflächen, insbesondere das Bemalen der Dacheindeckung oder Anbringen von Planen, ist ebenfalls unzulässig.**

**(3) Ausnahmsweise darf abweichend von Abs. 1 in den Teil-Baugebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 2.2 innerhalb der im Übrigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze je werbende Einrichtung eine Werbeanlage als eigenständige bauliche Anlage mit den maximalen Abmessungen 0,6 m x 4,2 m x 0,4 m (Breite x Höhe x Tiefe) errichtet werden. Für diese Ausnahme ist die TF 19 nicht anzuwenden.**

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO]

#### Begründung:

Die TF 18 entspricht den vormaligen TF 17 sowie TF 21 Satz 2 des B-Plans Nr. 106.1 und regelt die grundsätzliche Unzulässigkeit von Werbeanlagen als eigenständigen baulichen Anlagen. In diesen Regelungsinhalten ist die TF nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Neu aufgenommen wurde Absatz 3, nach dem innerhalb der 3,0 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Planstraße A (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) abweichend von Absatz 1 Werbeanlagen in Form von Stelen bzw. Pylonen errichtet werden dürfen. Diese Stelen sind jedoch nur als Ausnahmen zulässig; wodurch Missbräuche und grob verunstaltende Ausführungen verhindert werden sollen.

Da auf den genannten Grundstücksteilen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie außer der Grundstückszufahrt keine weiteren Baulichkeiten, auch keine Stellplätze, zulässig sind, sondern diese nach der SächsBO vielmehr zu begrünen sind, kann bei knapp 4 m hohen Stelen von einer ausreichenden Werbe- bzw. Hinweiskwirkung ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund sind auch die übrigen Beschränkungen von Werbeanlagen zu sehen, die insgesamt nicht übermäßig belastende Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb haben.



Absatz 3 Satz 3 stellt klar, dass die Größenbeschränkung sonstiger Werbeanlagen, die in der TF 19 geregelt sind, auf den Sonderfall der Stelen nicht anzuwenden ist.

#### TF 19 Maße von Werbeanlagen

**(1) Im Gewerbegebiet darf die Gesamtbreite der Werbeanlage 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 1/5 der Traufhöhe der Fassade bzw. des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist eine größere Höhe und Breite der Werbeanlage zulässig, wenn die Werbeanlage der Akzentuierung eines Eingangsbereiches dient, es sich um ein zu einer Werbeanlage gehöriges Symbol, z.B. Signet oder Emblem, handelt und das Erscheinungsbild der baulichen Anlage durch Art und/oder Größe dieser Werbeanlage keine Unterordnung erfährt.**

**(2) Im Gewerbegebiet darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufhöhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.**

*[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO]*

#### Begründung:

Die TF 19 entspricht den vormaligen TF 19 (ohne Satz 3) sowie TF 20 des B-Plans Nr. 106.1 und regelt die maximalen Größenmaße von Werbeanlagen. In diesen Regelungsinhalten ist die TF nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

#### TF 20 Häufung von Werbeanlagen

**Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten.**

*[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO]*

#### Begründung:

Die TF 20 entspricht Satz 3 der vormaligen TF 19 des B-Plans Nr. 106.1. In ihrem Regelungsinhalt ist die TF nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

#### TF 21 Werbeanlagen als Blickfänger

**Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie sich bewegende Werbeanlagen unzulässig.**

*[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 SächsBO]*

#### Begründung:

Die TF 21 entspricht Satz 1 der vormaligen TF 21 des B-Plans Nr. 106.1. In ihrem Regelungsinhalt ist diese Festsetzung nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

#### TF 22 Einfriedungen

**In den Baugebieten darf auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A und der von dieser Linie 3,0 m entfernten Baugrenze keine Einfriedung errichtet werden. § 4 des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes findet insofern keine Anwendung.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO]*

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der angestrebten ästhetisch hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes. Um Weitläufigkeit und Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen, sollen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A und den davon 3 m entfernten Baugrenzen weder Baulichkeiten (Nebenanlagen) noch Stellplätze, aber auch keine Zäune, errichtet werden, da diese ähnlich wie übrige Baulichkeiten eine optisch einengende Wirkung haben.

§ 4 SächsNRG (Einfriedung von Grundstücken) findet insoweit keine Anwendung.

**18. Ausnahmen von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhe) und von den Festsetzungen zur Bauweise (geschlossene Bauweise)**

- TF 23 **(1) Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe kann im Teil-Baugebiet GE 1.1 ausnahmsweise um bis zu 10,0 m überschritten werden.**  
**(2) Für mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind im Wege der Nebenbestimmung zur Baugenehmigung geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.**

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO 1990 i.V.m. § 36 VwVfG]*

**Begründung:**

Im Rahmen der 1. Änderung soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Teil-Baugebiet GE 1.1 eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe als Ausnahme zuzulassen. Durch die Knotenlinie wird das GE 1.1 vom GE 1.2 abgegrenzt (vgl. hierzu ZF 3a). Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe von 124,6 m über Normal-Null (entsprechend etwa 14,0 m über dem anstehenden Gelände, dessen Bestands Höhen in der Grundlage der Planzeichnung wiedergegeben sind) kann erforderlich sein, um konkrete Bauvorhaben von Investoren, deren geplante Bauvorhaben und Nutzungen sich im Übrigen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt und den Festsetzungen des B-Plans in Übereinstimmung befinden, zu ermöglichen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Ausnahme auf das Teil-Baugebiet GE 1.1 begrenzt ist.

Eine Überschreitung soll nur im Wege der Ausnahmeerteilung zulässig zu sein, um anhand eines konkret geplanten und beantragten Bauvorhabens prüfen zu können, ob es städtebaulich vertretbar und mit den übrigen öffentlichen Belangen verträglich ist.

Die Flexibilisierung der Höhenbegrenzung in diesem Bereich ist stadtgestalterisch verträglich, da auf der südwestlichen Seite der Straße Sachsenseite entsprechend hohe Bürogebäude angrenzen, so dass im Ergebnis die Sachsenseite von beiden Seiten baulich korrespondierend eingefasst würde.

Ob eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe im Übrigen städtebaulich verträglich ist – z.B. im Hinblick auf die Baumassenzahl oder sich ergebende Verkehrsmengen – muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft werden.

Dabei sind etwaige durch die Überschreitung ausgelöste negative Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB (also die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) im Rahmen von Auflagen (Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) auszugleichen (vgl. Abs. 2). Dies ist gerechtfertigt und geboten, da typische städtebauliche Zielkonflikte (z.B. Konzentration von Nutzungen zur Wiederbelebung eines zentral gelegenen Viertels – dafür aber möglicherweise hohe Versiegelung, veränderte Belüftung und Veränderung der Belichtungssituation) auf diese Weise gemindert werden können.

**TF 24 Die geschlossene Bauweise darf an der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise unterbrochen werden, sofern die städtebauliche Vertretbarkeit nachgewiesen wird. Dabei ist die Unterschreitung des bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen seitlichen Mindestabstands bis auf einen Mindestabstand von 3,0 m zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Übrigen gewahrt sind. § 6 Abs. 5 SächsBO findet insoweit keine Anwendung.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO]

#### Begründung:

Die an der Brandenburger Straße festgesetzte geschlossene Bauweise an der Baulinie führt bei uneingeschränkter Anwendung zu einem geschlossenen Baukörper von ca. 156 m Länge. Bei realistischer Betrachtung ist ungewiss, ob auf dem Bodenmarkt gegenwärtig die Nachfrage nach einem oder mehreren Grundstücken in dieser Lage und unter der Auflage der uneingeschränkt geschlossenen Bauweise als Straßenrandbebauung vorzufinden wäre. Daher wird über die Eröffnung einer Ausnahme gestattet, den Baukörper zu unterbrechen, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und dies – z.B. durch eine Bebauungsstudie – nachgewiesen wird.

Die Festsetzung zur Verringerung der Abstandsflächen beruht auf der Ermächtigung des § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO. Danach „kann die Gemeinde auch regeln, dass § 6 Abs. 5 (also die Abstandsflächenregelung der SächsBO) keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten“. Eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz müssen im Einzelfall nachgewiesen werden.

## 19. Nachrichtliche Übernahmen

### 19.1 Denkmal

Für das dem Denkmalschutz unterliegende Objekt Brandenburger Straße 3 (bisher Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG, inzwischen verkauft) erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

### 19.2 Bahngewidmete Flächen

#### *Grundstücksflächen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze*

Nachrichtlich in den Plan übernommen wird der Bereich, innerhalb dessen kraft Planfeststellung für Bahnbetriebszwecke weiterhin erforderliche Leitungen verlaufen (Flurstücke 3918/46, 3918/47 und der größte Teil des Flurstückes 3918/44). Im Bereich der unterirdisch verlaufenden Leitungen dürfen keine Bäume und Sträucher beiderseits der Leitungssachse angepflanzt werden. Eine Überbauung ist unzulässig, dies gilt nicht für eine Versiegelung z.B. durch Pflasterung. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## D. Städtebauliche Kalkulation

### 20.1 Städtebauliche Kennziffern – Flächenbilanz

Die folgende Tabelle stellt für den Änderungsbereich des B-Plans die Flächengrößen und die Größe der versiegelbaren Flächen dar.

	B-Plan „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, Stand bei Satzungsbeschluss 2009 in m <sup>2</sup>	B-Plan „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, 1. Änderung, Stand vom 14.02.2011 in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich der 1. Änderung	37.790	37.790
Größe der Baugebiete und Verkehrsflächen gesamt*	37.790	37.790
GE 1* bzw. GE 1.1 und GE 1.2	26.582	22.574
GE 2* bzw. GE 2.1 und GE 2.2	8.268	11.082
Planstraße A	2.942	3.386
Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	0	206
Verkehrsgrün		542
(davon für Begrünung gesichert)		386
Überbaubare Grundstücksfläche ** (80 % der Gewerbegebiete)	27.880	26.925
Nicht überbaubare Grundstücksfläche ** (20 % der Gewerbegebiete)	6.970	6.731
Versiegelbare Fläche (überbaubare Fläche + versiegelbare Verkehrsfläche + Fläche für Parkplätze)	30.822	30.673

\* ist nicht identisch mit der zulässigen insgesamt überbaubaren Fläche

\*\* Überschreitung der GRZ bis 80 % der Baugrundstücksgröße im B-Plan ist nicht ausgeschlossen, deshalb beträgt die Größe der überbaubaren Fläche 80 % der Baugrundstücksgröße

Die folgende Tabelle zeigt die mögliche Geschossfläche im Plangebiet unter der Annahme, dass bei einer Gebäudehöhe von etwa 14 m über der bestehenden Geländehöhe vier Geschosse errichtet werden.

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil	GRZ	zulässige Grundfläche für Gebäude in m <sup>2</sup> *	Anzahl der Geschosse	Geschossfläche in m <sup>2</sup>
GE 1.1	6.646	17,6	0,6	3.987,6	4	15.950
GE 1.2	15.928	42,1	0,6	9.556,8	4	38.227
GE 2.1	4.133	10,9	0,6	2.479,8	4	9.919
GE 2.2	6.949	18,4	0,6	4.169,4	4	16.678
Planstraße A	3.386	9,0				
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	206	0,5				
Verkehrsgrün	542	1,4				
<b>Summe</b>	<b>37.790</b>	<b>100,0</b>		<b>20.194</b>		<b>80.774</b>

Die mögliche Geschossfläche im Bereich der 1. Änderung verringert sich durch die Änderung damit um ca. 2.866 m<sup>2</sup> von vormals 83.640 m<sup>2</sup> auf nun 80.774 m<sup>2</sup>.

## 20.2 Verkehrsentwicklung

Es gibt keine Hinweise, dass durch die 1. Änderung des B-Plans eine Verkehrserhöhung im Vergleich zum ursprünglichen B-Plan Nr. 106.1 eintreten könnte.

## 20.3 Kostenübernahme

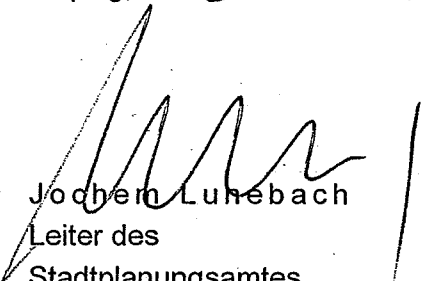
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen – Planstraße A und Rechtsabbiegespur an der Brandenburger Straße (B 6) – werden durch den Vorhabenträger hergestellt und der Stadt kostenfrei gemäß den Regelungen des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags und Erschließungsvertrags (Städtebaulicher Vertrag vom 28.07./29.08.2008, notariell beurkundet am 09.09.2008) übertragen. Der Vorhabenträger errichtet auch den öffentlich zu widmenden Eigentümerweg, mit dem die Zufahrt zum Flurstück 3817/22 (derzeitiger Eigentümer: Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG) auf die Sachsenseite verlegt wird. Auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrags und Erschließungsvertrags sowie des diesen fortschreibenden Zusatzvertrags wird der Vorhabenträger sämtliche Planungskosten, die Kosten der Maßnahmen zur Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die durch den ursprünglichen Bebauungsplan 106.1 vorbereiteten Eingriffe sowie alle notwendigen Folgekosten übernehmen. Zu den Folgekosten gehören auch etwaige Kosten, die sich nach § 42 Abs. 4 BauGB aus der Verlegung der Ein- und Ausfahrt zum Flurstück 3817/22 ergeben könnten.

Der Vorhabenträger hat sich durch den Zusatzvertrag gegenüber der Stadt auch dazu verpflichtet, die Planungskosten des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Plans zu tragen. Somit werden sämtliche im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ stehenden Kosten vom Vorhabenträger übernommen.

Nach Übernahme der öffentlichen Straßenflächen durch die Stadt in ihr Eigentum ist mit jährlichen Aufwendungen für Straßenunterhaltung einschließlich Straßenbegleitgrün zu rechnen (Folgekosten). Diese Folgekosten, die für die Übernahme der öffentlichen Straßenflächen durch die Stadt zu berücksichtigen sind, sind bereits mit dem B-Plan 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ (Beschluss RBIV-1483/09) gesichert und in die Haushaltsstelle für die Unterhaltung von Straßen eingestellt.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ entstehen der Stadt Leipzig keine weiteren Folgekosten.

Leipzig, den 3. März 2013

  
Jochem Lünebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

## Anhang

- I. Lärmpegelbereiche
- II. Auszug aus der ALK (automatisierte Liegenschaftskarte)
- III. Hinweise
- IV. Pflanzempfehlungen
- V. Zusammenfassende Erklärung

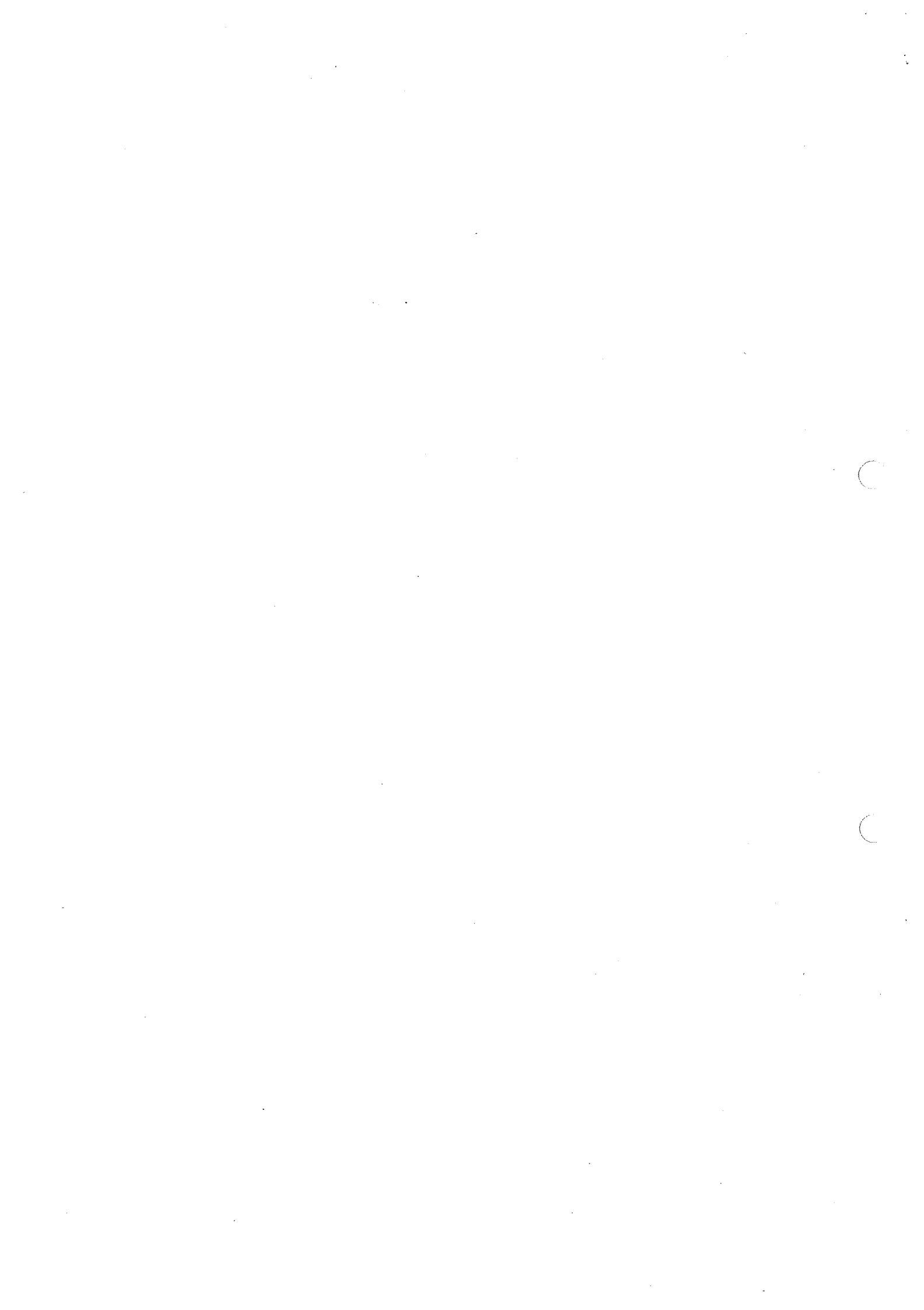
## I. Lärmpegelbereiche

Auch mit der 1. Änderung des am 09.05.2009 in Kraft getretenen B-Plans Nr. 106.1 bleibt unverändert die Notwendigkeit bestehen, baulich auf die zu erwartenden Lärmimmissionen zu reagieren. Daher wird die bereits in den ursprünglichen B-Plan aufgenommene Bestimmung der Lärmpegelbereiche unverändert übernommen.

Die konkreten Lärmpegelbereiche der einzelnen Verkehrswege in Bezug auf die Entfernung zu diesen sind in Tab. 5-1 der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 106.1 in Leipzig“ des Büros Hoffmann-Leichter aufgelistet und hier entsprechend übernommen. Sie bilden die Grundlage für die Festlegung der baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.

Verkehrsweg	Lärmpegelbereich	Entfernung zur Mittelachse des Verkehrsweges
Brandenburger Straße (nördlich, bis Lagerhofstraße)	VII	0 – 10 m
	VI	> 10 – 30 m
	V	> 30 – 80 m
	IV	> 80 – 95 m
	III	> 95 – 140 m
Brandenburger Straße (mittig, zwischen Lagerhofstraße und Mecklenburger Straße)	VII	0 – 5 m
	VI	> 5 – 15 m
	V	> 15 – 25 m
	IV	> 25 – 60 m
Brandenburger Straße (südlich, bis Sachsenseite)	VII	0 – 5 m
	VI	> 5 – 15 m
	V	> 15 – 30 m
	IV	> 30 – 50 m
	III	> 50 – 75 m
Planstraße A (mittig, zwischen Brandenburger Straße und Sondergebiet)	IV	0 – 10 m
	III	> 10 – 45 m

Die von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten dürfen auf Grund der Eigenabschirmung der Gebäude um einen Lärmpegelbereich herabgestuft werden.





### III. Hinweise

#### Archäologie

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Areals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

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

Erläuterung: Das Plangebiet ist bekanntermaßen für den Bodendenkmalschutz von hoher Bedeutung. Das Sächsische Denkmalschutzgesetz enthält Vorschriften zur Meldepflicht von Bodendenkmälern und anderen archäologischen Fundstücken, die den Bodendenkmalschutz und die Auswertung von Fundstücken sicherstellen sollen. Der Hinweis soll die am Bau Beteiligten auf die Einhaltung dieser Vorschriften aufmerksam machen.

#### Altlasten

Durch den Vorhabensträger sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderungen gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom 20.05.1999 (SächsGVBl. S.262) der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (Stadt Leipzig) unverzüglich anzuzeigen.

Erläuterung: Das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz enthält Vorschriften zur Meldepflicht von Bodenverunreinigungen, die den Schutz des Bodens und des Grundwassers sicherstellen sollen. Der Hinweis soll die am Bau Beteiligten auf die Einhaltung dieser Vorschriften aufmerksam machen.

#### Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich

Auf die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich wird hingewiesen.

Erläuterung: Gemäß § 3 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG, Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1634) geändert worden ist) sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien zu decken. Die künftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises darauf aufmerksam gemacht werden.

In der Anlage „Anforderungen an die Nutzung von Erneuerbaren Energien und Ersatzmaßnahmen“ zum Gesetz wird dargelegt, welche Maßnahmen die Eigentümer ergreifen können, um die Gesetzesanforderungen zu erfüllen. Dazu zählen u.a.:

- Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Errichtung von solarthermischen Anlagen
- Gewinnung von Wärme aus Biomasse (z.B. Verbrennung von Holzpellets in speziellen Pelletheizungen)
- Nutzung von Geothermie und Umweltwärme durch Wärmepumpen
- Nutzung von Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (z.B. Errichtung von kleinen Blockheizkraftwerken für die Versorgung einzelner Wohngebiete, bzw. einzelner Mehr- und sogar Einfamilienhäuser).

Als Ersatzmaßnahme können auch Energieeinsparmaßnahmen dergestalt getroffen werden, dass die Werte der geltenden Energieeinsparverordnung um einen erheblichen Anteil unterschritten werden. Die Einsparung steht dann der Nutzung erneuerbarer Energien gleich. Auch

die Nutzung von Fernwärme mit einem hohen Anteil aus regenerativer Energie oder aus energiesparenden Anlagen ist als Ersatzmaßnahme zur Erfüllung der Anforderungen des EEWärmeG zulässig.

Angesichts der Vielzahl der Möglichkeiten, die den Eigentümern zur Erfüllung der Anforderungen des EEWärmeG zur Wahl steht, wurde darauf verzichtet, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es ist hier nicht erforderlich und nicht gerechtfertigt, nur bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Bebauungsplanfestsetzung zuzulassen.

### **Grundwassermessstellen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befindet sich eine Grundwassermessstelle, deren Erhalt und Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern ist.

Erläuterung: Die Wasserbehörde hat die Aufgabe, gewässerkundliche und wasserwirtschaftliche Daten zu ermitteln, zu sammeln und aufzubereiten. Für diese Arbeit sind Messstellen erforderlich. Die Duldungspflicht der Grundeigentümer (Duldung der Anlage auf privaten Grundstücken sowie freier Zugang für die Messnetzbeobachter) ist im Sächsischen Wassergesetz geregelt.

### **Leitungen**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Hauptleitungen) werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Verlauf des Bahnkabels südlich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird gemäß den Angaben der Deutschen Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH, übernommen.

Erläuterung: Die Hauptleitungen von Ver- und Entsorgungsleitungen werden nachrichtlich übernommen, da dies für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Das Bahnkabel stellt eine planfestgestellte Anlage dar. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen derartige Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### **Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung der Baugebiete erfolgt mit Ausnahme des Grundstücks Brandenburger Straße 3 ausschließlich über die Planstraße A. Die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH sowie sonstige wasserrechtliche Bestimmungen zur Entsorgung von Abwasser sind zu beachten.

Erläuterung: Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig wiesen in ihrer Stellungnahme auf die Geltung ihrer Entsorgungsbedingungen sowie sonstiger wasserrechtlicher Bestimmungen zur Entsorgung von Abwasser hin.

Darüber hinaus informierten die Wasserwerke über die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Planstraße A sowie darüber, dass in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad eines Grundstückes eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück notwendig werden kann.

### **Verkehrsfläche**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Erläuterung: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche auf der Ebene des B-Planes ist nicht zweckmäßig, da sie nicht Zweck des Bebauungsplans ist. Damit bedarf es auch keiner klarstellenden textlichen Festsetzung dazu. Stattdessen wird ein Hinweis ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen.

#### IV. Pflanzempfehlung

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzenlisten genannt:

##### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

##### Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## V. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Diese zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgenden Fragen:

Auf welche Art und Weise wurden die **Umweltbelange** in diesem Bebauungsplan (B-Plan) berücksichtigt?/ Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der **Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?/ Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Freiladebahnhof Ost / Westseite" ist zu berücksichtigen, dass mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (seit 2009) bereits Baurecht vorliegt. Es ist somit zu prüfen, welche erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum planungsrechtlichen Zustand zu erwarten sind. Zu beachten ist zudem die reale Situation vor Ort.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte auf folgende Art und Weise:

- Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** wurden die Eingriffe durch Festsetzungen einer Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgeglichen (Siehe Kap. 7.3. und 15.2 ff. der Begründung zum B-Plan.)
- Die maximal versiegelbare Fläche nimmt durch die Festsetzungen der 1. Änderung geringfügig ab, weil – anders als im rechtsverbindlichen B-Plan 106.1 – eine Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt wird. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen durch Neuversiegelung auf die Schutzgüter **Boden und Wasser** zu erwarten (Siehe Kap. 7.3 der Begründung zum B-Plan.)
- Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter **Luft und Klima** wurde eine Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe festgesetzt (Siehe Kap. 7.3 und 14.3 der Begründung zum B-Plan.)
- Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut **Menschen** zu erwarten, weil sich keine Wohnnutzung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befindet (Siehe Kap. 7.3 der Begründung zum B-Plan.)
- Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** zu erwarten, weil weder Kultur- noch Sachgüter bekannt sind. Hinsichtlich möglicher archäologische Fundstellen erfolgte der Hinweis, dass vor Beginn von Bodeneingriffen eine archäologische Grabung durch das Landesamt für Archäologie vorgenommen werden muss, um ggf. auftretende Befunde bzw. Funde sachgerecht ausgraben und dokumentieren zu können (Siehe Anhang III. Hinweise der Begründung zum B-Plan.)

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf des in der Zeit vom 23.08.2011 bis 22.09.2011 öffentlich ausgelegten Bebauungsplans vorgebracht (Siehe Kap. 8.3 der Begründung zum B-Plan.)

Die Berücksichtigung der Ergebnisse der **Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte auf folgende Art und Weise:

- Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet.
- Aussagen mit Bedeutung für Umweltbelange waren in den Stellungnahmen nicht enthalten.

Den in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalten wurde durch redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan entsprochen (Näheres siehe Kap. 8.4 der Begründung zum B-Plan.)

