



Stadt Leipzig

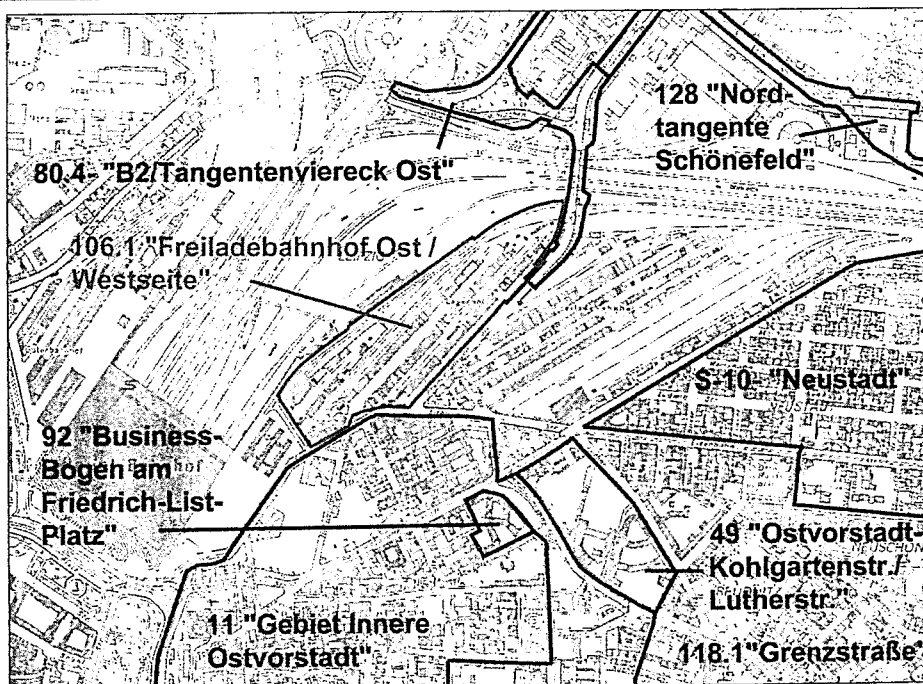
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106.1 "Freiladebahnhof Ost / Westseite"

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Ost

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

GRUPPE PLANWERK

~~Stadtentwicklung~~

Pariser Straße 1
10719 Berlin

22/10/08
S. J. Stan
Datum/Unterschrift

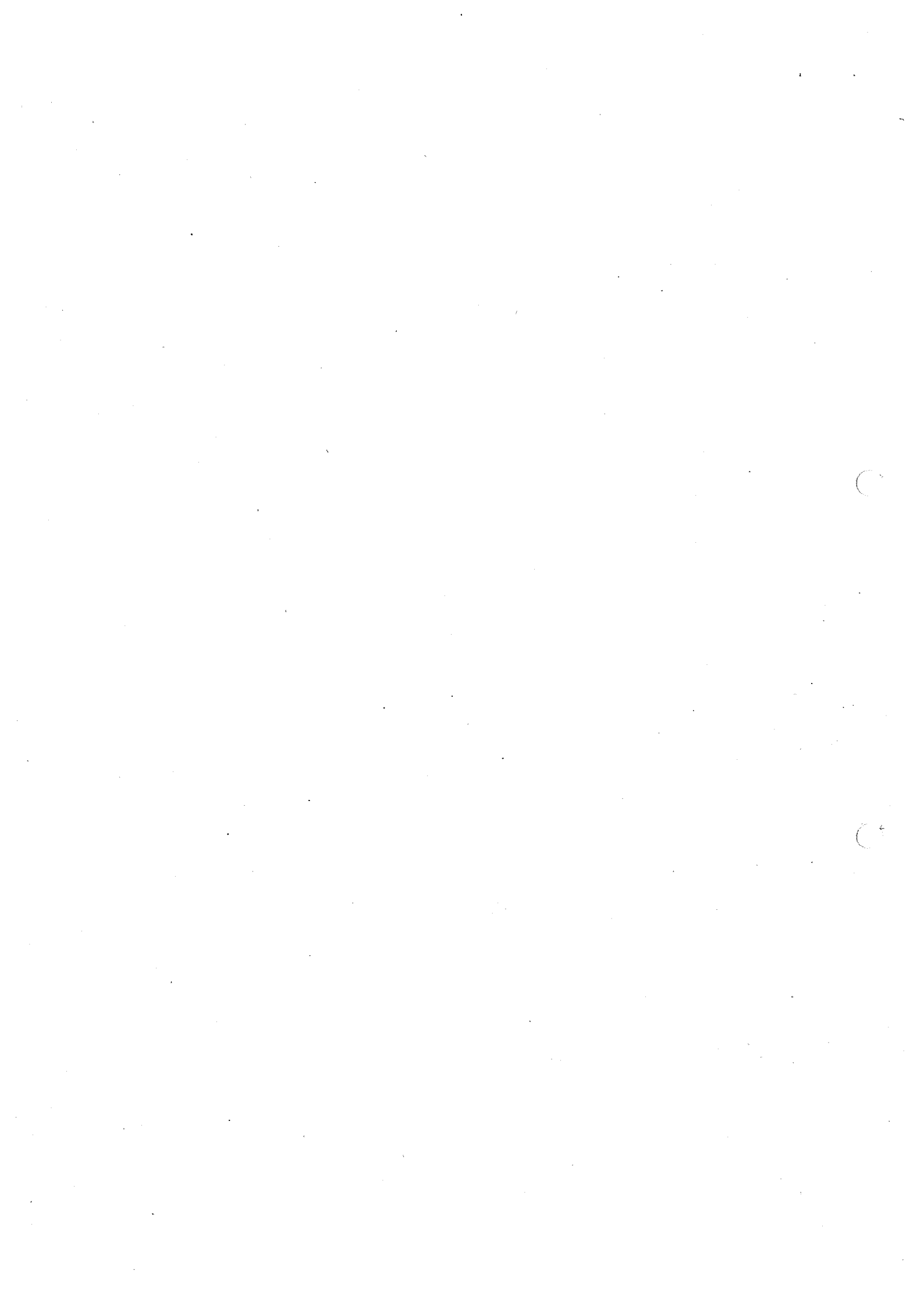
INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung	7
1.	Lage und Größe des Plangebietes	7
2.	Planungsanlass und -erfordernis	7
3.	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.1	Gestalt	8
3.2	Nutzung	8
3.3	Verkehr	9
3.4	Grün	9
4.	Verfahren	10
B.	Grundlagen der Planung	11
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	11
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	11
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	11
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	11
5.5	Soziale Infrastruktur	12
5.6	Technische Infrastruktur	12
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	12
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	12
5.6.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung	12
5.6.2.2	Gasversorgung	13
5.6.2.3	Elektroenergieversorgung	13
5.6.2.4	Fernwärmeversorgung	13
5.6.2.5	Telekommunikation	13
5.7	Umgebung	13
5.8	Eigentumsverhältnisse / Besitzverhältnisse	13
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	14
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	14
6.1.1	Landesentwicklungsplan	14
6.1.2	Regionalplan	14
6.1.3	Flächennutzungsplan	14
6.1.4	Landschaftsplan	15
6.1.5	Bebauungspläne	15
6.1.6	Derzeitige planungsrechtliche Situation	15
6.1.7	Denkmalschutz	16
6.1.8	Städtebaulicher und Erschließungsvertrag	16
6.2	Sonstige Planungen	16
6.2.1	Stadtentwicklungsplan „Zentren“	16
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	17
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	17
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“	18
6.2.5	Rahmenplanung / Vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme / Bebauungsplan Nr. 106	18

7.	Umweltbericht	19
7.1	Einleitung	19
7.1.0	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	19
7.1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	19
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	20
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG	20
7.1.2.2	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	20
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	21
7.2.1	Tiere	21
7.2.1.1	Bestandsaufnahme	21
7.2.1.2	Entwicklungsprognose	23
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
7.2.2	Pflanzen	24
7.2.2.1	Bestandsaufnahme	24
7.2.2.2	Entwicklungsprognose	25
7.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
7.2.3	Boden	26
7.2.3.1	Bestandsaufnahme	26
7.2.3.2	Entwicklungsprognose	28
7.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
7.2.4	Wasser	29
7.2.4.1	Bestandsaufnahme	29
7.2.4.2	Entwicklungsprognose	30
7.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
7.2.5	Luft / Klima	31
7.2.5.1	Bestandsaufnahme	31
7.2.5.2	Entwicklungsprognose	32
7.2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
7.2.6	Landschaft	33
7.2.6.1	Bestandsaufnahme	33
7.2.6.2	Entwicklungsprognose	33
7.2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
7.2.7	Menschen	34
7.2.7.1	Bestandsaufnahme	34
7.2.7.2	Entwicklungsprognose	34
7.2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
7.2.8	Kultur und sonstige Sachgüter	36
7.2.8.1	Bestandsaufnahme	36
7.2.8.2	Entwicklungsprognose	36
7.2.9	Biologische Vielfalt	37
7.2.9.1	Bestandsaufnahme	37
7.2.9.2	Entwicklungsprognose	37
7.2.10	Wechselwirkungen	37
7.2.10.1	Bestandsaufnahme	37
7.2.10.2	Entwicklungsprognose	38
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38

7.3.1	Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	38
7.3.2	Eingriffsbilanzierung	39
7.3.2.1	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs	39
7.3.2.2	Zuordnung der Ausgleichsfläche und -maßnahmen auf der privaten Grünfläche	40
7.3.2.3	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	41
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
7.5	Zusammenfassung	41
8.	Ergebnisse der Beteiligungen am Planverfahren	42
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit	42
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	42
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	44
8.4	Beteiligung der Grundstückseigentümer	45
8.5	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	45
8.6	Beteiligung der TöB zum Planentwurf	45
8.7	Beteiligung im Rahmen der Änderung des Planentwurfs	50
9.	Städtebauliches Konzept	50
9.1	Gliederung des Gebietes	50
9.2	Bebauungs- / Nutzungskonzept	50
9.3	Erschließungskonzept	51
9.3.1	Individualverkehr	51
9.3.2	Ruhender Verkehr	52
9.3.3	Fußgänger- und Radfahrer	52
9.3.4	ÖPNV	52
9.4	Grünkonzept	52
9.4.1	Gestaltung und Funktion der privaten Grünfläche	52
9.5	Immissionsschutz	53
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	54
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	54
11.	Gliederung des Plangebietes	54
12.	Baugebiete	55
12.1	Art der baulichen Nutzung	55
12.1.1	Gewerbegebiete (GE)	55
12.1.2	Sonstiges Sondergebiet (SO)	57
12.2	Maß der baulichen Nutzung	60
12.3	Bauweise, Baugrenze, Baulinie	61
13.	Weitere Arten der Nutzung	62
14.	Verkehrsflächen	63
14.1	Straßenverkehrsflächen	63
14.2	Ein- und Ausfahrten	64
15.	Immissionsschutz	64
15.1	Emissionsschutz Gewerbelärm	64
15.2	Emissionsschutz Verkehrslärm	64
15.3	Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe	66

16.	Grünordnerische Festsetzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)	66
16.1	Private Grünfläche	66
16.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	66
16.3	Begrünung der Baugebiete	68
16.4	Begrünung der Stellplatzanlagen	69
17.	Sonstige Festsetzungen	70
17.1	Flächen für Stellplätze	70
18.	Gestalterische Festsetzungen	70
19.	Nachrichtliche Übernahmen	71
19.1	Denkmal	71
19.2	Bahngewidmete Flächen	71
D.	Städtebauliche Kalkulation	72
Anhang		74
I.	Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan Nr. 106.1	75
II.	Befristete Erschließung über vorhandene Ladestraße	76
III.	Lärmpegelbereiche	77
IV.	Hinweise	78
V.	Pflanzempfehlungen	79
VI.	Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)	81



A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

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

Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Nordwesten, dem Brückenbauwerk Brandenburger Straße im Osten, der Brandenburger Straße im Südosten und der Straße Sachsenseite im Südwesten. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 8,4 ha.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass der seit ca. 1998 laufenden Überlegungen zur Neuordnung der im Plangeltungsbereich gelegenen Areale der Bahn war die Tatsache, dass diese Flächen zwar als Bahnanlage gewidmet waren, aber seit Anfang der 1990er Jahre nur noch zum geringen Teil als solche bahnbetrieblich genutzt wurden. Seitens der Bahn wurde deshalb im Einvernehmen mit der Stadt Leipzig zur Weiterentwicklung des Gebiets eine Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken angestrebt. Diese ist auf Grundlage der Freistellungsverfügungen des Eisenbahnbundesamtes (EBA) aus den Jahren 2004 und 2005 für die überwiegenden Gebietsteile nordwestlich der Brandenburger Straße auch zwischenzeitlich erfolgt, so dass städtebauliche und funktionale Veränderungen jetzt möglich sind.

Die vormaligen Bahnflächen mit ihrer herausragenden Lage im stadträumlichen Zusammenhang bergen heute ein bedeutsames innenstadtnahes Entwicklungspotenzial für die Stadt Leipzig. Nach Aufhebung der bahnbetriebsbezogenen Zweckbestimmung kann die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen jetzt standortangemessen neu bestimmt werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde mit Blick auf eine spätere Aufgabe der Bahnnutzung bereits am 20.10.1993 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106 „Freiladebahnhof – Hauptbahnhof-Ost“ gefasst. Daneben war das Plangebiet im Rahmen der Leipziger Bewerbung um die Ausrichtung der Olympischen Spiele 2012 vorübergehend auch als Standort für olympische Nutzungen vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde am 17.03.2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2012.3 „Olympisches Medienzentrum und Mediendorf am Hauptbahnhof“ gefasst, der mit dem Scheitern der Bewerbung obsolet geworden ist.

Nachdem sich innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 106 herausgestellt hatte, dass die südöstlich zwischen Brandenburger Straße und Rosa-Luxemburg-Straße gelegenen Flächen zunächst weiterhin bahnbetrieblichen Zwecken dienen müssen, besteht für diese Areale derzeit weder Anlass noch Möglichkeit zur Neuordnung und damit zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens. Das Verfahren wurde daher allein für das nordwestlich der Brandenburger Straße gelegene Gebiet als Bebauungsplan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ weitergeführt.

Unabhängig davon hat sich die städtebauliche Zielsetzung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 106.1 durch die Ende 2006 erfolgte Eigentumsübertragung des Großteils der Flächen von der Deutschen Bahn AG an einen privaten Vorhabenträger mehrfach verändert. Für eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 106.1 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes vor. Mit dem

Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig angestrebte standortadäquate Nutzung verbindlich festgelegt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig aus dem Jahr 1994 werden die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 106.1 "Freiladebahnhof Ost / Westseite" als Bahnflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren für den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 106.1 geändert werden. Die Paralleländerung des Flächennutzungsplans wird in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Leipzig integriert. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen wird. Das ist hier der Fall. Es ist beabsichtigt, die Darstellungen des FNP im Geltungsbereich des B-Planes Nr.106.1 im mittleren Bereich in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt sowie in gewerbliche Baufläche im Süden und in Grünfläche im Norden zu ändern.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerecht auf die Umgebung abgestimmte Reaktivierung der Flächen zu schaffen und derzeit bestehende städtebauliche Missstände und Defizite auszugleichen bzw. zu beseitigen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes - derzeit im Wesentlichen geprägt durch untergenutzte Gewerbeflächen und ruinöse Gebäude - sollen Impulse und Synergieeffekte entstehen, die zu einer nachhaltigen Standortaufwertung und einem Image- und Attraktivitätsgewinn an der räumlichen Nahtstelle von Innenstadtrand und Leipziger Osten führen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Planungssicherheit für zukünftige Nutzer des Gebietes sowie bestehende gewerbliche Nutzungen und Betriebe schaffen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Dazu werden u.a. im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Folgende Ziele werden im Einzelnen mit der Planung verfolgt:

3.1 Gestalt

A.) **Bauliche Entwicklung entlang der Brandenburger Straße mit Schließung der Blockrandstrukturen in Anpassung an die umgebende Baustruktur im südlichen Abschnitt**

Im südlichen Abschnitt des Straßenzuges Brandenburger Straße ist eine geschlossene Blockrandbebauung geplant. Die Bebauungsstruktur reagiert damit auf das ebenfalls als Blockrandbebauung errichtete benachbarte gründerzeitliche Quartier mit dem „Industriepalast“ und setzt die vorhandene Blockrandbebauung Brandenburger Straße 3 (Verwaltungsgebäude der Bahn), östlich der Planstraße A, fort. Mit dieser klaren Raumbildung soll die Orientierung im Stadtraum erleichtert und die städtischen Strukturen ergänzt werden.

3.2 Nutzung

A.) **Entwicklung eines Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes in Kombination mit einem Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf**

Die beabsichtigten Nutzungen können eine Vertiefung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungen im Hauptbahnhof und der Innenstadt darstellen. Die Fläche mit ihrer besonderen La-

ge im stadträumlichen Zusammenhang den übergeordneten und regionalen Hauptverkehrsstraßen birgt ein bedeutsames Potenzial, das es zu entwickeln gilt. Dabei ist die verkehrsreiche Situation zu berücksichtigen, die eher eine Entwicklung im Dienstleistungsbereich und in der gewerblichen Nutzung zulässt.

B.) Nutzungsgliederung in Berücksichtigung der angestrebten baulichen Entwicklung entlang der Brandenburger Straße

Lagerplätze, Lagerhallen und öffentliche Betriebe werden im Gewerbegebiet GE 2 ausgeschlossen, um ein direktes Aufeinandertreffen von Lagerbetrieben und Stellflächen öffentlicher Betriebe mit dem „Industriepalast“ auf der südlichen Seite der Brandenburger / Mecklenburger Straße aus funktionalen und gestalterischen Gründen zu vermeiden.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine entsprechende Regelung nicht erforderlich, da durch die vorhandene denkmalgeschützte Blockrandbebauung an der Brandenburger Straße die baulich räumliche Fassung des Straßenraumes bereits sicher gestellt ist.

C.) Schutz und Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen

Bestehende Versorgungsstrukturen, wie das D-Zentrum „Eisenbahnstraße“ und das A-Zentrum „Innenstadt“ sind zu schützen, um nachteilige Wirkungen auf die Innenstadt zu verhindern und die Versorgung der Wohnbevölkerung zu sichern. Zum Schutz bestehender Versorgungsstrukturen soll der Einzelhandel im Sondergebiet in der Größe und in den Sortimenten beschränkt werden. In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe, sofern nicht zum Betrieb gehörig, grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3 Verkehr

A.) Sicherung und Verbesserung der verkehrlichen Erschließung

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

B.) Berücksichtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Brandenburger Straße

Verkehrliche Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Knotenpunkte und Hauptverkehrsstraßen nach Entwicklung des Plangebietes nahezu ausgelastet sein werden. Um den zügigen Verkehrsfluss auf der Brandenburger Straße nicht zu beeinträchtigen, soll auf den Ausbau eines Vollknotens südlich der Brandenburger Brücke im Bereich der Zufahrt zum Bau- und Gartenfachmarkt verzichtet werden. Stattdessen ist eine Anbindung an die Sondergebietsfläche für Beschäftigte und Besucher von der Innenstadt kommend über die Planstraße A geplant. Im Anschluss an die Brandenburger Brücke ist von stadtauswärts kommend die Neuanlage einer separaten Rechtsabbiegespur beabsichtigt, um Verzögerungen und Behinderungen des Verkehrsflusses zu vermeiden.

Um eine Überschreitung der Belastungsgrenze zu verhindern, werden Nutzungen, die besonders verkehrserzeugend bzw. verkehrsanziehend wirken, im Plangebiet ausgeschlossen oder eingeschränkt.

3.4 Grün

A.) Anlage einer großzügigen privaten Grünfläche als Ausgleich für die beabsichtigte Nutzungsintensivierung

Mit der Entwicklung des Plangebietes, d.h. der Neuansiedlung von Betrieben ist eine Intensivierung der bestehenden Nutzung und ein verstärkter Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß § 1a BauGB auszugleichen, wobei die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hier auf einer privaten Grünfläche gebündelt umgesetzt werden sollen.

Die private Grünfläche hat eine bedeutsame ökologische Funktion (u.a. Entwicklung zusammenhängender Biotopflächen) und schafft gleichzeitig auch eine neue stadträumlich bedeutsame Sichtbeziehung von der Brandenburger Brücke auf die Freifläche vor der Silhouette des Stadtzentrums.

B.) Anlage einer privaten Grünfläche zur Freihaltung einer Ventilationsbahn

Die lokalklimatische Situation soll durch die Freihaltung der Fläche verbessert werden. Die Vegetation kann zur Entlastung der stark beeinträchtigten lufthygienischen Situation in dem als Wärmeinsel eingestuftem Plangebiet beitragen.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt: auf der Grundlage des vor dem 20.07.2004 geltenden BauGB:

Verfahrensschritt / Beschluss	Datum
Aufstellungsbeschluss Nr. 914/93 zum B-Plan Nr. 106 „Freiladebahnhof – Hauptbahnhof-Ost“	20.10.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	05.12.2000 bis 20.12.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	10.04.2003 bis 22.05.2003
Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das Baugesetzbuch mit dem „Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau“ geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23. September 2004 (BauGB 2004) wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht. Dieses Verfahren wird nach den Vorschriften des BauGB 2004 zu Ende geführt (§ 244 Abs. 1 BauGB 2004).	

auf der Grundlage des seit dem 20.07.2004 geltenden BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“* (§ 4 Abs. 1 BauGB)	23.06.2005 bis 25.07.2005
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1222/08) der Ratsversammlung der Stadt Leipzig	18.06.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf mit Schreiben vom	03.07.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	08.07. bis 07.08.2008
Beteiligung der von der Änderung nach der öffentlichen Auslegung Betroffenen mit Schreiben vom	27.08.2008

* Gegenstand des weiteren Verfahrens ist der Bebauungsplan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, dessen räumlicher Geltungsbereich nur eine Teilfläche des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 106 umfasst. Weiteres siehe Kap. 10 „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“.

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil B, Kap. 8, „Ergebnisse der Beteiligungen“, dargelegt.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Teil B, Kap. 7.1.2)

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 110 m über NN. Die nördliche, östliche und westliche Umgebung des Plangebietes liegt z.T. erhöht bei ca. 112 m bis 119 m über NN, so dass sich angrenzend an die Geltungsbereichsgrenze und innerhalb des Geltungsbereiches Böschungen befinden.

Über die im Teil B, Kap. 7.2.3.1, genannten Aussagen zum Boden liegen keine Kenntnisse über die Baugrundverhältnisse vor.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bebauungsstruktur des Gebietes besteht überwiegend aus Lagerhallen und alten Speichern, die z.T. für neue Nutzungen modernisiert wurden. Viele der Gebäude stammen noch aus der Zeit der Anlage des ehemaligen Sächsischen Güterbahnhofs zwischen 1906 und 1913. Charakteristisch für das Gebiet ist die Bauweise, die sich aus dem einheitlichen Erschließungsraster von parallelen Gleistrassen und Ladestraßen ergibt, zwischen denen zeilenartig die Bebauung, überwiegend in einer einheitlichen Bauflucht, angeordnet ist.

Räumlich wirkt die noch vorhandene Ladestraße, trotz vorhandener Baulücken und unterschiedlicher Geschosshöhen, überwiegend geschlossen. Die Lagerschuppen sind meist eingeschossig, die Speichergebäude ein- bis dreigeschossig. Das an der Brandenburger Straße gelegene Verwaltungsgebäude der Bahn, weist vier bzw. fünf Geschosse auf.

Die vorhandenen Lager- und Speichergebäude werden teilweise für Lagerzwecke weitergenutzt oder sind durch Einzelhandeleinrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt worden. An der Brandenburger Straße befindet sich die Ausstellungsfläche eines Autohandels. Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich umfangreiche Brachflächen.

Die Flächen entlang der nord- und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücke 3918/17 tlw., 3918/23, 3918/24 und 3918/29) sind derzeit noch als Bahnanlage gewidmet, da in diesen Bereich noch betriebsnotwendige Leitungen der Bahn verlaufen bzw. sich ein Verwaltungsgebäude der Bahn mit elektronischen Einrichtungen zur Signalsteuerung befindet. 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 Bahnanschlussmöglichkeiten 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 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)

Das innere Erschließungssystem des ehemaligen Lagerhofes als Teil des Sächsischen Freiladebahnhofs wurde für den Umschlag von Gütern über die Schiene konzipiert und folgt dem Grundprinzip 'Ladestraße – Lagerhalle / Speicher – Gleisanschluss'. Dieses innere Erschließungsprinzip ist z.T. noch erhalten und prägt die städtebauliche und verkehrliche Struktur des Plangebietes. 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 der Teilgebiete erfolgt über die Brandenburger Straße und die Straße Sachsenseite. Die Brandenburger Straße wurde im Jahr 2000 vierspurig ausgebaut. Die Fahrrichtungen 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 ist durch periphere Leitungen erschlossen. Die gebietsbezogenen Leitungen sind überwiegend im Bereich der Ladestraße verlegt. Der Zustand der Anlagen ist nicht bekannt, daher können Maßnahmen zur Verbesserung der technischen Infrastruktur nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-Leitungen im Plangebiet sind hinweislich in den Bebauungsplan eingetragen:

- die verrohrt geführte Rietzschke durchquert als Hauptentwässerungsleitung das Plangebiet von Norden nach Süden
- eine bestehende 110 KV-Leitung verläuft am östlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereiches, von Norden nach Süden als Freileitung
- eine Leitung für bahnbetriebsnotwendige Zwecke verläuft an der nordwestlichen Plangebietsgrenze
- im Südwesten befinden sich weitere bahnbetriebsnotwendige Anlagen (Kabeleinführungspunkt / Übergabestelle, DB Telematik (Bahntelekommunikation) sowie 1 kV- und 10 kV-Kabel der DB Energie).

5.6.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung

Das Plangebiet wird von der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ver- und entsorgt.

Die abwasserseitige Erschließung kann mit Herstellung der Planstraße A im Mischsystem erfolgen. In Abhängigkeit des geplanten Versiegelungsgrades der Grundstücke ist es möglich, dass das Regenwasser nicht grundsätzlich ungedrosselt abgeleitet werden kann, sondern eine Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken erfolgen muss.

Die wesentlichen örtlichen Leitungen verlaufen in der Straße Sachsenseite im Südwesten sowie im südlichen Bereich der Brandenburger Straße. Weitere Leitungen auf den ehemals

bahngewidmeten Flächen sind, mit Ausnahme der vorhandenen Mischwasserhauptsammler, nicht in der Rechtsträgerschaft der kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Diese Leitungen knüpfen an den Leitungsbestand der kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH an.

5.6.2.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung besteht nicht. Erschließungsmaßnahmen für eine Gasversorgung sind nicht vorgesehen.

5.6.2.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird von der Stadtwerke Leipzig GmbH mit Elektroenergie versorgt.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Stadtbeleuchtungs- und Lichtsignalanlagen, einschließlich Koordinierungskabel in Rechtsträgerschaft der Stadt Leipzig, Tiefbauamt, Abteilung Stadttechnik.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine 110 KV - Freileitung, für die ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 16,5 m zu berücksichtigen ist. Der Schutzstreifen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5.6.2.4 Fernwärmeversorgung

Im südöstlichen Planungsbereich befindet sich eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Leipzig GmbH. Die Stadtwerke Leipzig planen derzeit, das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen.

5.6.2.5 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Anlagen von Telekommunikationsunternehmen.

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- 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 analog dem Plangebiet gewerblich genutzt wird. Das Areal war ebenfalls Bestandteil des ehemaligen Sächsischen Güterbahnhofs. Die Bausubstanz und -struktur entspricht 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, mit Ausnahme einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche Brandenburger Straße (Flurstücke 3918/14 tlw., 4432 tlw.), die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, in privatem Eigentum. Ein Teil der baulichen Anlagen ist aktuell noch verpachtet oder vermietet. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Brandenburger Straße und der Straße Sachsenseite befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig und sind als städtisches Straßennetz gewidmet.

Zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106.1 unterlagen die Flächen im Plangebiet noch gänzlich der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung. Zwischenzeitlich wurden sie, mit Ausnahme der Flurstücke 3918/23, 3918/24, 3918/29 und 3918/17 tlw. entwidmet bzw. von Bahnbetriebszwecken freigestellt und verkauft.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (vgl. Teil B, Kap. 7.1.2).

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur auf.

Nachfolgende Ziele und Grundsätze des LEP finden im B-Plan Beachtung:

- Ziel 5.1.3 LEP 2003 - Vorrang der Nutzung vorhandener Bauflächen vor der Ausweisung neuer Baugebiete, Begründung des Bedarfs neuer Baugebiete auf der Grundlage integrierter Entwicklungs- oder Teilentwicklungskonzepte,
- Ziel 5.1.4 LEP 2003 - Vorrang der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- Ziel 5.1.5 LEP 2003 - Wiederbeplanung und Wiedernutzung brachliegender und brachfallender Flächen bei Nachweis der Marktfähigkeit des Standortes und
- Ziel 5.1.6 LEP 2003 - Anbindung neuer Flächen an geeignete Siedlungseinheiten.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Nachnutzung ist ausdrückliches Ziel der Regionalplanung. Dies gilt nicht explizit für diesen Bereich, sondern für alle Branchen und untergenutzte Bereiche in der Region. Im Beiplan zum Regionalplan "Entwicklungskonzept Landschaft, Verdichteter Raum Leipzig" ist im Planbereich eine Achse "Erhalt regional bedeutsamer innerörtlicher Freiräume, Durchgrünung" in einer symbolischen Darstellung eingezeichnet. Diese Achse hat lediglich den Status eines Vorschlages, welcher entsprechend Präambel des Regionalplanes bei raumbedeutsamen Planungen geprüft werden soll, jedoch nicht unmittelbar verbindlich ist und somit keine konkrete Bindungswirkung entfaltet.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig aus dem Jahr 1994 werden die Flächen im Umgriff 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 betrieblich genutzten Flächen in die Planungshoheit der Stadt übergegangen. Mit den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan kann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht mehr eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. 106.1 geändert. Die Änderung erfolgt mit der Fortschreibung des FNP für das gesamte Stadtgebiet.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen für den B-Plan Nr. 106.1 unterrichtet. Vorgesehen ist, die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des B-Planes Nr.106.1 im mittleren Bereich in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt sowie in gewerbliche Baufläche im Süden und in Grünfläche im Norden zu ändern. Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Darstellung führen würden, sind nicht eingegangen. Daher ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Den Beiplänen des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan sind folgende Aussagen zu entnehmen:

- eine Hauptentwässerungsleitung (Rietzschke) quert das Plangebiet
- eine 110 KV-Leitung tangiert im Osten als Freileitung das Plangebiet.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 des Sächsisches Naturschutzgesetzes ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LP) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (beschlossen durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das Plangebiet ist im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als Baufläche (Mischgebiet) dargestellt und im Landschaftsräumlichen Leitbild der Kategorie „Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen“ zugeordnet.

6.1.5 Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 106.1 wird der Bebauungsplan Nr. 80.4 „B 2 / Tangentenviereck Ost“ (Rechtskraft: 31.01.1998) teilweise überplant. Die teilweise Überplanung ist erforderlich, da zur Erschließung des Sondergebietes die Anlage einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur im Verlauf der Brandenburger Straße (B 2) und damit die Verlegung des nördlichen Geh- und Radweges in diesem Teilabschnitt erforderlich werden. Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 80.4 werden nur insoweit durch den Bebauungsplan Nr. 106.1 überplant, wie sie für die Neugestaltung der Zufahrt erforderlich sind. Grundlage für die Abgrenzung bildet die vorliegende Fachplanung. Für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 80.4 haben die bestehenden Festsetzungen nach wie vor Bestand. Die Überplanung dient der Sicherstellung der geordneten verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes, städtebauliche Missstände sollen hierdurch vermieden werden.

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“ (Rechtskraft: 11.07.1994)
- Bebauungsplan Nr. 118.1 „Grenzstraße“ (Rechtskraft: 11.09.1999) und
- Planfeststellung B 2, OD Leipzig, Knotenbereich Friedrich-List-Platz.

6.1.6 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die Flurstücke 3918/17 tlw., 3918/23, 3918/24 und 3918/29 sind derzeit noch bahngewidmete Flächen. Diese Flächen sind der Planungshoheit der Stadt Leipzig bis zur förmlichen Freistellung von Bahnbetriebszwecken weiterhin entzogen. Die übrigen Flächen wurden bereits freigestellt, eine Aufhebung der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung ist damit erfolgt, so dass sich für diese Bereiche die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes bestimmen.

6.1.7 Denkmalschutz

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

Das Gebäude Brandenburger Straße 3 (ehemaliges Reichsbahnamt) unterliegt dem baulichen Denkmalschutz nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz. Das Gebäude ist Bestandteil des ehemaligen Sächsischen Güterbahnhofs, der in der Zeit zwischen 1906 und 1913, nach Abriss des ehemaligen Dresdner Bahnhofs, angelegt wurde. Das modernisierte 4- bis 5-geschossige Verwaltungsgebäude bildet einen klaren räumlichen Abschluss am südlichen Kopf des Plangebietes. Für die Gebietsentwicklung ist es maßstabsbildend und identitätsstiftend.

Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuchs.

6.1.8 Städtebaulicher und Erschließungsvertrag

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets (rd. 7,6 ha) 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 und Erschließungsvertrag abgeschlossen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 beschlossenen 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 Zentrensystems 46 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.

Im Rahmen einer aktuellen Fortschreibung des STEP „Zentren“ wird dieser derzeit überprüft und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Eine Beschlussfassung durch die Ratsversammlung ist dazu noch nicht erfolgt.

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 verbindli-

chen 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. Der Einzugs- und Verflechtungsbereich des "Bau- und Gartenfachmarktes" erstreckt sich jedoch auf die Versorgungsräume Mitte und Ost. 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 des vorhandenen Branchen- und Betriebstypenmixes in der City. 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.

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 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 störepfindlichen 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 industriennahe Dienstleistungen bzw. 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 eingeflossen¹. 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.

Der Rahmenplan, als integratives Gesamtkonzept, zeigte die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes sowie die dazu 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.

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

¹ 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

- Gebäudeneubau
- Umsetzungsmaßnahmen / Flächenmanagement
- Bestandspflege und laufende 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 GE 1 und GE 2 ist nunmehr über eine Stichstraße mit Anbindung an die Verkehrsflächen im Sondergebiet geplant. Beibehalten wird das Ziel der städtebaulichen Neufassung der Brandenburger Straße im südlichen Abschnitt sowie eine Gliederung der Nutzungen innerhalb des Gebietes.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.0 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches 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 Baugesetzbuches einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und ist ausgehend von der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches auszuarbeiten.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 106.1 besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Neuordnung und Entwicklung der Fläche zu schaffen. Weiteres zu den Zielen siehe Teil A., Kap. 3).

Es werden als Art der Nutzung zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2), ein Sondergebiet (SO), eine private Grünfläche und öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße A und Rechtsabbiegespur an der B 2) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, für die Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis maximal 0,8 in den Gewerbegebieten wird nicht ausgeschlossen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (11 m bzw. 14 m über einem Höhenbezugspunkt von 110,6 m) und der Festsetzung einer Mindesthöhe im Gewerbegebiet GE 2 bestimmt. Da für das Sondergebiet bereits eine konkrete Nutzung vorgesehen ist (Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf), werden die Baufenster und Flächen für Stellplätze entsprechend der abgestimmten Objektplanung festgesetzt. In den Gewerbegebieten werden die festgesetzten Baugrenzen und -linien überwiegend im Abstand von 3 bzw. 5 m von der jeweiligen Grenze des Baugebietes festgesetzt, entlang der vorhandenen Straßen und der geplanten Planstraße A auch unmittelbar auf dieser Grenze.

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt für das Sondergebiet von der Brandenburger Straße aus. Für die südlich gelegenen Flächen GE 1 und GE 2 wird die Erschließung über die Planstraße A gesichert, die in Verlängerung der Hans-Poeche-Straße von der Brandenburger Straße in das Gebiet führt. Bis zur Herstellung der Planstraße A wird die vorhandene Ladestraße als Erschließungsanlage weiter genutzt.

Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs wird eine private Grünflächen mit einer Größe von 11.425 m² Größe festgesetzt, auf der die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die durch die Bebauungsplan ermöglicht werden, ausgeglichen werden. Weiteres zu den Inhalten des B-Planes siehe Teil B, Kap. 9.

Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 106.1 (Stand: 04.03.2008)

Geltungsbereich B-Plan „Freiladebahnhof Ost / Westseite“*	84.104 m ²
Größe der Baugebiete und Verkehrsflächen gesamt*	72.680 m ²
SO*	33.859 m ²
GE 1*	26.582 m ²
GE 2*	8.268 m ²
Planstraße A und Rechtsabbiegespur Brandenburger Straße*	3.971 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (80 % von SO, GE 1 und GE 2)	54.968 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (20 % von SO, GE 1 und GE 2)	13.742 m ²
Versiegelte Fläche (überbaubare Fläche + Verkehrsfläche)	58.938 m ²
Überschreitung der GRZ bis 80 % im B-Plan nicht ausgeschlossen, deshalb beträgt die Größe der überbaubaren Fläche 80 % der Grundstücksfläche	
Private Grünfläche	11.425 m ²

* Die Zahlenangaben wurden in 5er Schritten auf- bzw. abgerundet.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.2.1 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 das LSG zu rechnen.

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Leipzig (1999 und Arbeitsstand August 2007) 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“.

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 ist dies erfolgt (Gründordnungsplan zum B-Plan Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, Büro Terra IN). Der GOP zum B-Plan Nr. 106.1 ist dieser Begründung als Anhang I. (siehe S. 75) beigefügt. Vordringliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Durchgrünung des neu zu entwickelnden Gewerbegebietes zur Schaffung stadträumlicher Qualitäten und zur Entlastung der lokalklimatischen Situation. Fol-

gende Festsetzungen und Maßnahmen dienen zur Verwirklichung der Ziele: Festsetzung einer privaten Grünfläche im nördlichen Bereich, Begrünung von mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mind. 40 Stück je 100 m²) und Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Baumes je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von Ersatzhabitaten für besonders geschützte Arten, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen sind. Zudem wird im Grünordnungsplan der naturschutzrechtliche Eingriff ermittelt, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird (§ 1a Baugesetzbuch).

Weitere fachliche Grundlagen und Gutachten liegen für folgende Bereiche vor und werden in den entsprechenden Kapiteln genannt und berücksichtigt:

- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 106.1 (Hoffmann-Leichter Ing. Gesellschaft mbH, Dezember 2007)
- Flächenrisikoanalyse (FRIDU) für den Hauptbahnhof Ostseite Leipzig (Kreher und Meutzner i.A. DB Slmm, 2004)
- diverse hydrologische Untersuchungen
- Verkehrsgutachten (Hoffmann-Leichter Ing. Gesellschaft mbH, Mai 2005)
- Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen der Trägerbeteiligung zum B-Plan 106 / 106.1 (2003 und 2005).

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Wichtige Hinweise hinsichtlich der tierökologischen Situation enthält die Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes (22.05.2003) im Rahmen der TöB-Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 106.

Im April 2007 wurde eine Expertenbegehung der Fläche durchgeführt und eine Einschätzung hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für wärmeliebende (thermophile) Arten erstellt (Terra IN, Mai 2007).

Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden berücksichtigt: Regierungspräsidium (RP) Leipzig (22.07.2005), Amt für Umweltschutz (AfU) (27.07.2005 und Ergänzung 08.08.2005), Sachgebiet Grünordnungs- und Landschaftsplanung im Stadtplanungsamt Leipzig (27.07.2005).

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Auf den unterschiedlich stark bewachsenen Schotterflächen der (ehemaligen) Gleisanlagen ist das Vorkommen spezialisierter, thermophiler Arten, besonders von Heuschrecken nachgewiesen. Im Bereich der nicht mehr genutzten Gleisanlagen wurde 2003 das Vorkommen folgender Schrecken dokumentiert (Staatliches Umweltfachamt 2003):

- Gemeine Sichelschrecke
- Grünes Heupferd
- Westliche Beißschrecke
- Roesels Beißschrecke
- Langfühler Dornschrecke
- Blauflügelige Ödlandschrecke
- Blauflügelige Sandschrecke

- Rotleibiger Grashüpfer
- Gefleckte Keulenschrecke
- Nachtigall Grashüpfer
- Brauner Grashüpfer
- Verkannter Grashüpfer
- Weißbrandiger Grashüpfer
- Gemeiner Grashüpfer

Die beiden wärmeliebenden Heuschreckenarten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleans*) sind nach § 10 Abs. 2 Nr. 10c Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und gelten in Sachsen als gefährdet nach der Roten Liste (LfUG 1994).

Aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession, die zu einer Veränderung der Lebensraumbedingungen geführt hat, wurde die Erstellung einer aktuellen Einschätzung der Fläche als Lebensraum für wärmeliebende Arten erforderlich, die im April 2007 durchgeführt wurde (Terra IN, Mai 2007).

Es zeigt sich, dass die Fläche mit ihrer Ausstattung eine typische ehemalige, offen gelassene und ruderalisierte Bahnfläche darstellt. Die Biotoptypen sind durch Aufgabe der Nutzung entstanden und einer beständigen Entwicklung (Sukzession), also Veränderung, unterworfen. Die Fläche stellt sich als ein Mosaik von mehr oder weniger für die Besiedlung durch die Blauflügelige Ödlandschrecke geeignetes Gebiet dar. Die andauernde, fortschreitende Sukzession, die zu teilweise geschlossener Vegetationsdecke und Gehölzaufwuchs führt, hat auf Teilflächen die Lebensbedingungen für thermophile, rohbodenliebende Arten verschlechtert. Dies betrifft auch die Bedingungen für die Blauflügelige Ödlandschrecke. Mit dem Vorkommen der Blauflügeligen Sandschrecke ist derzeit im Gebiet wahrscheinlich nicht zu rechnen. Besonders hervorzuheben ist die Ungestörtheit der Fläche in dieser nahezu innerstädtischen Lage.

Weiterhin bieten einzelne Gehölze und Gehölzgruppen Insektenweiden und Nahrung für Bienen und Käfer. Mit folgenden Tierarten ist im Gebiet zudem zu rechnen: Schwebfliegen, Gemeiner Grashüpfer, Wildbienen, Goldwespe. Während der Begehung wurden folgenden Vogelarten im Gebiet gesichtet bzw. verhört: Bachstelze, Hausrotschwanz, Feldlerche, Dorngrasmücke, Fitislaubsänger, Zilpzalp. Mit Libellen und Amphibien ist im Gebiet nicht zu rechnen, da keine Gewässer vorhanden sind. Zudem werden nicht mehr genutzte Gebäude und Hallen mit hoher Wahrscheinlichkeit von gebäudebewohnenden Tierarten als Nist- und Rastplätze genutzt (z.B. Turmfalken, Mauersegler und Fledermäuse).

Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Flächen mit schütterer, nicht geschlossener Vegetationsdecke (z.B. geschotterte Teilflächen der ehemaligen Gleisanlagen und rückgebaute Flächen, auf denen sich die aufkommende Vegetationsdecke noch nicht geschlossen hat) aber auch Aufhaldungen von Bahnschwellen und die Neupflanzung von Gehölzen an der Böschung zur B 2 sind als Lebens- und Nahrungsraum für thermophile Spezialisten, die zum Teil besonders geschützte Arten sind, als sehr hochwertig einzustufen. Flächen mit schütterer Vegetationsdecke sind in der intensiv genutzten Landschaft selten geworden, deshalb der Bestand von Arten, die auf solche Lebensräume spezialisiert, ab. Die Größe der im Frühjahr 2007 vorhandenen potenziellen Lebensräume für wärmeliebende Arten beträgt ca. 15.000 m².

Für die Überplanung von Nist- und Wohnstätten besonders geschützter Arten (hier: Schotterflächen) ist der Antrag für eine Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz neu bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Hinsichtlich der gebäudebewohnenden Tierarten sind im Rahmen der Abrissanträge Nachweise zur Prüfung von Vorkommen der gebäudebewohnenden Tierarten zu erbringen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würden die nicht genutzten Gleisanlagen, die derzeit den Lebensraum für besonders geschützte aber auch andere thermophile Spezialisten darstellen, sich selbst überlassen werden und keine Neubebauung erfolgen, würde sich mit der natürlichen Veränderung der Vegetation (Sukzession, s.u.) im Lauf der Jahre auch die Zusammensetzung der Tierarten (das Tierartenspektrum) verändern. Die Tierarten, die im Gebiet derzeit die gehölzfreien Flächen nutzen, würden durch den zunehmenden Gehölzaufwuchs ihre Lebens- und Nahrungsräume verlieren und auf andere Offenlandbereiche ausweichen. Tierarten, die schon jetzt die Gehölzbestände nutzen, werden auch bei Entwicklung der Vegetation zu einer Waldgesellschaft im Gebiet verbleiben.

Die im Gebiet vorhandenen Gebäude würden bei Nichtdurchführung der Planung weiter gewerblich genutzt werden. Bei Aufgabe der „menschlichen Nutzung“ würden die Gebäude verfallen und so für gebäudebewohnende Tierarten an Bedeutung gewinnen. Ebenso würden sich derzeit versiegelte Fläche bei aufkommender Vegetation zu neuen Lebens- und Nahrungsräumen entwickeln.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen die Lebensräume (Habitate) der besonders geschützten Tierarten im Gewerbe- und Sondergebiet verloren sowie andere derzeit nicht bebaute Flächen, die von heimischen Tierarten als Lebens- und Nahrungsraum genutzt werden. Neben der Verdrängung der Offenlandtierarten werden auch störungsempfindliche Tierarten die zukünftigen Grünanlagen meiden. So genannte „Allerweltsarten“ werden wahrscheinlich in den Grünanlagen der Gewerbe- und Sondergebiete anzutreffen sein. Durch die Festsetzung der Grünfläche im nördlichen Bereich entstehen allerdings neue hochwertige und vielfältige Lebensräume. Insbesondere die Herstellung einer 3.200 m² großen Kies-/Schotterfläche am nördlichen Rand der Grünfläche, deren abschließender Umfang durch die zuständige Naturschutzbehörde nach Antragstellung auf Befreiung festgelegt wird, schafft Ersatzlebensräume für wärmeliebende Tierarten. Aufgrund ihrer Lage wird die Fläche kaum betreten werden und sich relativ störungsfrei entwickeln können. Allerdings ist sie wegen der direkt angrenzenden Verkehrsflächen stark verlärmert. Die Verkehrsflächen schneiden die Fläche zudem von anderen Grünflächen und Lebensräumen ab, so dass sie Fläche zwar recht störungsfrei zugleich aber auch verinselt ist. Insgesamt muss mit einer Verarmung der Tierartenzusammensetzung im Geltungsbereich bei Umsetzung der Planung gerechnet werden.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzung der über 11.000 m² großen Grünfläche im nördlichen Bereich sowie die Festsetzung zur Begrünung der Fläche tragen erheblich zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei. Innerhalb dieser Grünfläche wird die Herstellung einer 3.200 m² großen Kies-/Schotterfläche festgesetzt (s. o.), um Ersatzlebensräume für wärmeliebende Arten zu schaffen.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen in den Gewerbe- und Sondergebieten tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und zur Verwendung von heimischen Gehölzen auf zumindest einem Teil der nicht überbauten Grundstücksflächen bei. Für die Herstellung der Schotterfläche in der privaten Grünfläche sollen trockene, nährstoffarme Rohbodenbereiche geschaffen werden. Die Verwendung des im Gebiet noch vorhandenen Gleisschotter ist erwünscht, sofern er den Anforderungen der Bodenschutzverordnung (BBodSchVO) entspricht. Es sollen sich Flächen mit hoher Sonneneinstrahlung und nur lückiger Vegetationsbedeckung entwickeln. Wichtig für die beiden Ödlandschreckenarten ist, dass diese Bereiche nur spärlich bewachsen sind und größere vegetationsfreie Bereiche aufweisen. Für das Überleben der wenig mobilen Blauflügeligen Ödlandschrecke ist das Vorhandensein vieler Habitate mit einer Mindestgröße von 500 bis 2.000 m² notwendig. Die Blauflügelige Sandschrecke kann gut fliegen und benötigt nur Minimalareale von etwa

200 m², wobei eine dauerhafte Besiedelung dieser Flächengrößen vermutlich nur in größeren Habitatkomplexen möglich ist. Positive Nebeneffekte haben diese Maßnahmen auch auf andere wärmeliebende, in Sachsen seltene bzw. gefährdete Heuschreckenarten, die im Untersuchungsgebiet vorkommen, wie Rotleibiger Grashüpfer, Gefleckte Keulenschrecke und Westliche Beißschrecke.

Um den Verlust von Nistmöglichkeiten gebäudebewohnender Tierarten bei Abriss von Gebäuden zu kompensieren, sollten nach Umsetzung der Planung entsprechende Nistkästen an und in den neuen Gebäuden angebracht werden.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet. Im Rahmen der Grünordnungsplanbearbeitung wurde eine Biotopkartierung im Sommer 2004 durchgeführt. Zur Beschreibung und Bewertung des Zustands im Jahr 1999 wird auf eine Kartierung des Büros Acerplan (1999) zurückgegriffen, die für den Rahmenplan erstellt wurde. Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden berücksichtigt: Regierungspräsidium (RP) Leipzig (22.07.2005), Sachgebiet Grünordnungs- und Landschaftsplanung im Stadtplanungsamt Leipzig (27.07.2005).

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Die im Folgenden beschriebene reale Vegetation und Nutzung bezieht sich auf den Zustand im Jahr 1999 und auf den derzeitigen Zustand im Sommer 2007. In den vergangenen Jahren sind im Gebiet unterschiedliche Nutzungsänderungen vorgenommen worden, wobei Entsiegelungen, Neuversiegelungen, Rückbau von Gleisanlagen und andere Maßnahmen durchgeführt wurden. Für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, in der der planungsrechtlich bzw. fachrechtlich zulässige Zustand als Grundlage für die Bestandsbewertung dient, wird der Zustand im Jahr 1999 bewertet.

Aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet mit zahlreichen Gleisanschlüssen sind die Nutzungsstrukturen im Plangebiet überwiegend linear ausgebildet. Die tief in das Gebiet hinein verlaufenden Gleise sind von Gebäuden, Lagerflächen und Straßen begleitet. 1999 hatte sich ein vielfältiges Mosaik aus Gleisanlagen, Gebäuden, Lagerflächen, Straßen und Vegetationsbeständen entwickelt, das in seinen Nutzungsstrukturen noch heute erkennbar ist.

1999 nahmen versiegelte Flächen mit insgesamt 4,3 ha den größten Anteil im ca. 8,1 ha großen Plangebiet ein. Versiegelte Flächen im Plangebiet setzen sich aus mit baulichen Anlagen bestandenen Flächen (2,0 ha) und unterschiedlich befestigten und versiegelten Flächen (2,3 ha) zusammen. Die gepflasterten Flächen werden wie versiegelte Flächen behandelt, da die schmalen Fugen des Pflasters weitgehend verdichtet sind und weder Versickerung noch Pflanzenwachstum ermöglichen. In Randbereichen der gepflasterten Flächen kommt es teilweise zur Entwicklung von krautigen Vegetationsgesellschaften, die zumeist in einer auf dem Pflaster aufliegenden Laubschicht wurzeln.

Die Gleisanlagen nahmen 1999 im Plangebiet 3,0 ha ein. In der Kartierung 1999 werden die Flächen der Gleisanlagen als Ruderalität beschrieben, ein Aufwuchs von Gräsern und Kräutern auf den Schotterflächen war also (trotz Nutzung der Gleise) vorhanden. Dennoch werden die Gleisanlagen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als vegetationsfreie Schotterflächen bewertet, da dieser Zustand planungsrechtlich zulässig gewesen wäre. 1999 nehmen unversiegelte, mit Vegetation bewachsene Flächen im Plangebiet mit knapp 1 ha einen sehr geringen Anteil ein. Es handelt sich um Gehölzgruppen (0,1 ha), Gartenflächen / Ziergrünflächen (0,2 ha) und sonstige Vegetationsflächen (0,6 ha).

Gehölzstrukturen beschränkten sich auf die Randbereiche des Gebiets. Kleinere Strukturen befanden sich auch parallel zu Gleisanlagen. Hervorzuheben ist der Gehölzbestand an der

Böschung an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets, der sich aus Sträuchern wie Hundsrose, Holunder, Weiden und Brombeere zusammensetzt. Dieser erhaltenswerte Bestand wurde bei den Gleisrückbauarbeiten im Jahr 2001 teilweise zerstört. Er erstreckte sich auf der gesamten Böschung von der Brandenburger Straße bis an die südwestliche Plangebietsgrenze.

Nach 1999 sind Gleisanlagen in großem Umfang zurückgebaut worden. Der nördliche Bereich der rückgebauten Gleisanlagen wurde zwischenzeitlich als Baustofflagerfläche genutzt. Später wurde das Material im Bereich der geplanten privaten Grünfläche flächig verteilt. Hier hat sich jetzt (2007) eine niedrig wüchsige, artenarme Ruderalflur mit geschlossener Vegetationsdecke entwickelt. Es kommen Klee, Löwenzahn, Schafgabe und auch Goldrute und Beifuß auf, zum Teil auch Gehölze.

Auf den südwestlich anschließenden Gleisanlagen ist die Krautvegetation weiter aufgewachsen, in Teilbereichen mischen sich bereits Hochstauden (z.B. Goldrute) unter die sonst kleinwüchsigen Kräuter. Es sind Gleisschwellen im Wechsel mit Hochstaudenfluren und Gleisschwellen im Wechsel mit Grasfluren zu unterscheiden. In Bereichen rückgebauter Gleisanlagen haben sich niedrig wüchsige, trockene, artenarme Ruderalfluren mit schütterer bis mäßig dichter Vegetationsdecke entwickelt. Wahrscheinlich wurde in den verbliebenen Gleis-schotter anderes, feinkörniges Material untergemischt und eingeebnet. Es kommen u.a. Klee und Schafgabe auf. Die Vegetationsdecke ist nicht geschlossen.

Im westlichen Bereich, ehemaliger „Bahnsteig“ oder „Ladesteig“ finden sich versiegelte Flächen mit aufkommender Ruderalvegetation, z.T. mit Gehölzaufwuchs. In den Fugen des Pflasters und in angewehem Laub kommt schütterere, trockene Ruderalvegetation auf, z.T. sogar Birken, die in den Fugen wurzeln. In den Randbereichen sind weitere Gehölze anzutreffen. Weiterhin finden sich verschiedene Aufhaldungen im Gebiet zumeist aus Bahnschwellen, aber auch aus anderen Baumaterialien bestehend.

Das Gebiet ist nach Norden und Südosten von gehölzbestandenen Böschungen „eingerahmt“. An der nordwestlichen Böschung sind Reste des oben beschriebenen Gehölzbestands verblieben, bestehend aus Hundsrose, Holunder, Weiden, Brombeere u.a., der teilweise dicht, teilweise auch lückig ausgebildet ist. Die westexponierte Böschung zur B 2/Brandenburger Straße und deren Brücke am südöstlichen Rand des Gebiets wurde vor wenigen Jahren mit überwiegend heimischen, frühblühenden Gehölzen neu bepflanzt.

Die Funktionen des Schutzgutes Flora / Fauna sind im Bestand 1999 und 2007 als beeinträchtigt zu bezeichnen. Funktionen wie Beiträge zur Erholungsvorsorge, zum Stadtklima und zum Wasserhaushalt sind aufgrund des geringen Anteils an Vegetationsflächen eingeschränkt. Als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt weist das Gebiet 2007 aufgrund seiner extremen Standortbedingungen und relativ geschützten Entwicklung eine hohe Bedeutung für spezialisierte Arten auf, die in ihrem Bestand gefährdet und deshalb besonders geschützt sind.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würden die ehemaligen Gleisanlagen weiter sich selbst überlassen bleiben, ist mit einem immer dichteren krautigem Aufwuchs im Verlauf der Jahre zu rechnen. Zudem würde auch mehr und mehr Gehölzaufwuchs aufkommen, der wahrscheinlich in erster Linie aus Birken bestehen würde. Birken entwickeln sich bereits auf den austrocknungsgefährdeten, nährstoffarmen Standorten im Gebiet. Dieser Prozess zum (so genannten) Vorwald würde einige Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Das Laub der Birken trägt zur Humusbildung bei, so dass sich im Lauf der Jahre auch anspruchsvollere Baumarten ansiedeln können. Die derzeit bebauten und flächig versiegelten Flächen würden entweder weiter „durch den Menschen“ genutzt oder verfallen bzw. verwittern und somit im Verlauf von Jahren wieder zu Standorten von Pflanzen werden.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die noch vorhandenen ehemaligen Gleisanlagen überplant, d.h. zerstört und durch Bebauung, Verkehrsanlagen und Grünflächen ersetzt. Es werden sich neue Vegetationsbestände entwickeln, die aufgrund der Nutzung einen stärkeren menschlichen Einfluss aufweisen werden als die derzeitige Vegetation (besonders Hochstaudenfluren und ehemaligen Gleisanlagen). Der menschliche Einfluss zeigt sich an der Artenauswahl und der Pflege der Grünflächen.

Mit der Festsetzung der über 1,1 ha großen privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Entwicklung einer zusammenhängenden vegetationsbestandenen Fläche gesichert. Die Festsetzungen zu Baumanpflanzungen und zur Anlage einer Schotterfläche bewirken die Entwicklung einer struktur- und artenreichen Grünfläche. Bei Durchführung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora (Pflanzen) zu erwarten.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen trägt die Festsetzung zur privaten Grünfläche mit Anlage der Schotterfläche und Baumanpflanzungen erheblich bei. Die Festsetzung zur Herstellung von Schotterflächen im nördlichen Bereich gewährleistet die Entwicklung naturnaher Vegetationsgesellschaften, da diese Flächen, ebenso wie die bereits bestehenden, zunächst von wärmeliebenden und trockenresistenten Pflanzenarten besiedelt werden und sich im Verlauf der Jahre weiter entwickeln. Weiterhin bewirken die Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und zur Verwendung von heimischen Gehölzen auf zumindest 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen eine Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora. Mit diesen Festsetzungen wird ein hoher Anteil einheimischer Pflanzenarten in den gewerblich genutzten Bereich des Geltungsbereichs gesichert.

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet. Folgende Gutachten wurden ausgewertet: TZO - Technologie-Zentrum Oberflächentechnik und Umweltschutz Leipzig GmbH: Orientierende Untersuchung Leipzig Hauptbahnhof Ostseite (26.02.1999); Amt für Umweltschutz (AfU) der Stadt Leipzig: Altlastenkataster; Schnabel (2001): Neubewertung der Böden im Stadtgebiet Leipzig; Amt für Umweltschutz (22.05.2003): Hausmitteilung zum B-Plan 106.1 und (08.08.2005) Stellungnahme zum Bebauungsplan Vorentwurf; Kreher und Meutzner i.A. DB Slmm (2004): Flächenrisikoanalyse (FRIDU) für Hauptbahnhof Ostseite Leipzig. Insbesondere die Aussagen zum Bestand sind aus der genannten FRIDU entnommen. Allerdings deckt das Untersuchungsgebiet der FRIDU nur den mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs ab, diejenigen Flächen, die als Sondergebiet und private Grünfläche festgesetzt werden. Für den südlichen Teil wurden die Aussagen der Orientierenden Untersuchung herangezogen.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden berücksichtigt: Regierungspräsidium (RP) Leipzig (22.07.2005), Amt für Umweltschutz (AfU) (27.07.2005 und Ergänzung 08.08.2005).

Boden

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Gebiets sind die natürlichen Bodentypen flächig mit Aufschüttungen überdeckt. Unter der anthropogenen (künstlichen) Aufschüttung folgen verschiedene Auesedimente (Ablagerungen) der Parthe. Kiesige Sande wechseln mit schwach tonigen Schluffen, wobei auch organische Ablagerungen anzutreffen sind. Die Gesamtmächtigkeit der Auesedimente liegt zwischen 2,9 und 5,6 m. Die Mächtigkeit der

künstlichen Aufschüttungen variiert zwischen 0,5 und 2,5 m, an der Grundwassermessstelle beträgt sie sogar 4,4 m. Die Aufschüttungen setzen sich aus schluffig, kiesigem Sand mit unterschiedlichen mineralischen Beimengungen zusammen. Die Lagerungsdichte variiert stark (Flächenrisikoanalyse FRIDU, 2004).

Auf älteren, ehemaligen Gleisanlagen kann es zu ersten Ansätzen von neuer Bodenentwicklung kommen, die jedoch nicht über das Stadium der Rohbodenbildung hinausgehen. Die Eigenschaften dieser anthropogen stark überprägten Böden sind sehr unterschiedlich und in hohem Maße von den Bodenarten der Aufschüttungen abhängig.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

1999 wurde eine Orientierende Untersuchung von 19 ausgewählten Altlastenverdachtsstandorten des Untersuchungsgebietes Leipzig Hbf. Ostseite durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurden die beprobten Flächen Handlungskategorien bei Nutzungsparallelität zugeordnet. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Flächen, auf denen sich der Altlastenverdacht bestätigt hat: ehem. Lagerraum für Dieselkraftstoffe, Abstellfläche für Baumaschinen und Schwellenlager zwischen Gl. 107 und Gl. 110.

Ehem. Lagerraum für Dieselkraftstoffe: Die Untersuchungsergebnisse zeigen im oberen Bodenbereich bis 1 m Tiefe eine erhebliche Bodenkontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) (max. 4.500 mg/kg = > Z2 nach LAGA). Im darunter liegenden Bodenhorizont ab 1 m bis 2 m ist keine umweltrelevante Belastung mit MKW festzustellen.

Abstellfläche für Baumaschinen: Im Bodenhorizont von 0 bis 1,0 m an der Abstellfläche für Baumaschinen wurde eine Kontamination mit MKW (max. 710 mg/kg = Z1.2 nach LAGA) analysiert.

Schwellenlager zwischen Gl. 107 und Gl. 110 (innerhalb des Sondergebietes): Alle untersuchten Schadstoffe mit Ausnahme der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) im Bereich 0 bis 1 m Tiefe weisen sehr geringe Konzentrationen, teilweise unter der Nachweisgrenze, auf.

Schwellenlager und Abstellfläche werden der Handlungskategorie HK 1.1², der Lagerraum der Kategorie HK 1.2³ zugeordnet. Die übrigen untersuchten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden der Handlungskategorie 0 zugeordnet, d.h. ein Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt (Orientierende Untersuchung 1999).

Auf der Fläche des Autohauses Heil (innerhalb der Fläche GE 2) wurde eine lokal begrenzte Bodenverunreinigung durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) im Rahmen einer Bodenuntersuchung nachgewiesen (FRIDU 2004).

Im Rahmen der FRIDU wurden 42 Kleinrammsondierungen (Bohrtiefe 1,5 m, z.T. 7 m) vorgenommen, um weitere Informationen zum Zustand des Bodens zu erhalten und den daraus resultierenden Entsorgungsaufwand abzuschätzen. Die gewonnenen Bodenproben wurden auf Schwermetalle, MKW und PAK untersucht, um eine abfallrechtliche Bewertung durchzuführen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung werden Zuordnungen in Einbauklassen gem. LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorgenommen. Z 0 entspricht natürlichem, unbelastetem Bodenmaterial; Z 1 ist belastetes Bodenmaterial, das unter Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen (z.B. Industrie-, Gewerbe-, Lagerflächen) eingebaut werden darf; Z 2 bezeichnet Material, das nur mit technischen Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden darf. Bodenmaterial mit Zuordnungswerten Z 3 und Z 4 sind abfallrechtlich zu entsorgen (im Plangebiet nicht vorhanden).

Der überwiegende Teil des untersuchten Materials wird der Einbauklasse Z 1.2 zugeordnet. In den oberen Bodenschichten (0-50 cm) fallen 15 % der untersuchten Proben unter Z 2. Der Anteil belasteten Z 2-Materials nimmt mit zunehmender Tiefe ab. Die hauptsächliche Schadstoffbelastung resultiert aus den hohen Gehalten an PAK und MKW. Insgesamt wird davon

² HK 1.1: latente Gefährdung, keine Gefahrenabwehr, evt. erhöhte Entsorgungskosten, Aushub ist beschränkt wieder einbaufähig, Belastungen <= LAGA Z2

³ HK 1.2: latente Gefahr, keine Gefahrenabwehr, Anfall erhöhter Entsorgungskosten, Aushub ist nicht wieder einbaufähig, Belastungen >= LAGA Z2

ausgegangen, dass 90 % des anfallenden Bodenaushubs im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen im Gebiet eingebaut bzw. mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen wieder eingebaut werden kann (z.B. im Straßen- und Wegebau). Etwa 10 % des Aushubs, welche den Z 2-Wert der LAGA-Richtlinie überschreiten, sind entsprechend Abfallrecht zu entsorgen.

Die gesondert untersuchten Gleisschotter weisen erhöhte PAK-Gesamtgehalte auf, die der Zuordnungsklasse 1.2 entsprechen. Für alle anderen untersuchten Parameter ergaben sich Zuordnungsklassen von Z 0 bzw. Z 1.1. Damit ist keine Einschränkung der Wiederverwertbarkeit der Altschotter gegeben (FRIDU).

Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als sehr stark beeinträchtigt zu bezeichnen, aufgrund der massiven Überprägung der natürlichen Situation und der nachgewiesenen Verunreinigungen.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeitigen Rohböden der ehemaligen Gleisanlagen würden sich im Verlauf von Jahrzehnten zunächst zu Lockersyrosemen entwickeln, wobei die mineralischen Bestandteile immer tiefgründiger verwittern und sich Bodenhorizonte herausbilden. Der endgültige Bodentyp würde sich in Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren wie Kalkgehalt, klimatischen Verhältnissen und den Grundwasserbedingungen im Verlauf von Jahrhunderten entwickeln.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In den zukünftig überbauten und versiegelten Bereichen der Sonder- und Gewerbegebiete wird keine Bodenbildung stattfinden. Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, was als nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu werten ist. Bei den gärtnerisch genutzten Flächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass humushaltiger Mutterboden aufgetragen bzw. unter die oberste Bodenschicht gemischt wird, um die Nährstoffversorgung und das Wasserhaltevermögen zu verbessern. Auch die mechanische Auflockerung der oberen Bodenschichten ist für die gärtnerische Nutzung typisch. Die entstehenden Böden werden als Hortisole (Gartenböden) bezeichnet. Auf der 1,15 ha großen privaten Grünfläche wird langfristig die natürliche Bodenentwicklung ermöglicht, was eine deutliche Verbesserung zum aktuellen Zustand bedeutet.

Auf der privaten Grünfläche wird Neuversiegelung ausgeschlossen, so dass die gesamte Grünfläche für die Bodenentwicklung zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der erfassten Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen wird davon ausgegangen, dass für die geplanten Nutzungen keinerlei Gefährdungen zu erwarten sind. Im Sondergebiet und den Gewerbegebieten ist der direkte Kontakt Boden-Mensch weitgehend auszuschließen, so dass über diesen Wirkpfad keine Schadstoffe zum Menschen gelangen werden. Auch auf der privaten Grünfläche, die durch einen Zaun abgegrenzt und nicht öffentlich betretbar sein wird und auch keiner Nutzung unterliegen wird, ist eine Gefährdung weitgehend auszuschließen. Dennoch sind die erfassten Bodenverunreinigungen fachgerecht zu beseitigen. Dazu sind die Baumaßnahmen im Gebiet von einem Bodengutachter zu begleiten, der bei Auffälligkeiten gegebenenfalls Bodenproben entnimmt und analysiert. Auch der konkrete Maßnahmenbedarf (z.B. Bodenaustausch) kann erst dann festgelegt werden, wenn die Größe der verunreinigten Bereiche bekannt ist.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die auf der privaten Grünfläche im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zur Anlage von Vegetationsflächen tragen deutlich zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in den Sonder- und Gewerbegebieten bei.

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet. Neben dem Landschaftsplan und topografischen Karten lagen folgende Gutachten und Stellungnahmen zur Auswertung vor: Jessberger und Partner GmbH (2002): Detailuntersuchung / Grundwassermonitoring am Standort 2083 Leipzig Ölgasanstalt; Amt für Umweltschutz (22.05.2003): Hausmitteilung zum B-Plan 106 und (08.08.2005) Stellungnahme zum B-Plan Vorentwurf; Kreher und Meutzner i.A. DB Slmm (2004): Flächenrisikoanalyse (FRIDU) für Hauptbahnhof Ostseite Leipzig. Das Untersuchungsgebiet der FRIDU deckt nur den mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs ab. Soweit geeignet werden die Aussagen der FRIDU auf den gesamten Geltungsbereich bezogen.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplan wurden berücksichtigt: Regierungspräsidium (RP) Leipzig (22.07.2005), Amt für Umweltschutz (AfU) (27.07.2005 und Ergänzung 08.08.2005).

Darstellung des ermittelten Bestandes

Das Wasser der Östlichen Rietzschke wird östlich des Plangebiets dem Hauptsammler Ost zugeleitet. Der Hauptsammler Ost - und somit auch das Wasser der Östlichen Rietzschke - quert das Plangebiet im nördlichen Bereich von Südosten nach Nordwesten in einer Wölbleitung und fließt über den 1. nördlichen Hauptsammler der Kläranlage Rosental zu. Für die Bewirtschaftung der Wölbleitung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein „Sonderbauwerk“ der KWL, dessen Zugänglichkeit dauerhaft gewährleistet sein muss. Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters beträgt 0,5 bis 1,0 m unter Flur, im südwestlichen Bereich 2,0 bis 3,0 m. Das Grundwasser fließt überwiegend nach Westen in Richtung Parthe ab (Jessberger 2002). Es ist von einer hydraulischen Verbindung mit der Parthe auszugehen.

Im Rahmen einer Grundwasseruntersuchung 2002 wurden Grundwasserkontaminationen durch LHKW (leicht flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Ursprung der Verunreinigung ist der ehemalige Mineralölgroßhandel außerhalb des Geltungsbereichs, östlich der B 2. Auch an den im Geltungsbereich eingerichteten Grundwassermessstellen OE 2/98 und DE 01/01 wurden noch 2002 hohe Belastungen mit LHKW nachgewiesen. Eine Entscheidung zur Tolerierbarkeit des Grundwasserschadens konnte nach dem Monitoring 2003/2004 nicht getroffen werden, da die GWM OE 2/98 zerstört und somit nicht mehr beprobbar war. In der neu errichteten Messstelle OE 2/98 – 02/05 wurden LHKW-Belastungen von 509 µg/l (OP) bzw. 1.526 µg/l (UP) gemessen – ein Vielfaches des Maßnahmewertes von 50 µg/l nach LAWA -, so dass eine weitere Ausbreitung / Verlagerung zur DE 01/01 anzunehmen ist. Hier wurden 2003 232 µg/l und 2004 bereits 426 µg/l gemessen, gemäß Bericht zum Grundwassermonitoring vom 20.01.2005 (AfU 08.08.2005). Die Grundwassermessstellen (GMS) sind zu erhalten und ihre Zugänglichkeit ist dauerhaft zu sichern. Sie werden im Bebauungsplan dargestellt (AfU 2003 und 2005). Da die zerstörte GWM OE 2/98 durch eine Doppelmessstelle ersetzt wurde, befinden sich folgende Messstellen im Geltungsbereich:

Bezeichnung der Grundwassermessstelle	Rechtswert	Hochwert
DE 01/01	4527309.95	5690489.89
OE 2/98 – OP 02/05	4527455.25	5690497.76
OE 2/98 – UP 02/05	4527455.18	5690497.64
OE 1/98	4527126.57	5690249.28

Mittlerweile sind am Kontaminationsherd keine Schadstoffe mehr vorhanden und ein erneuter Austrag in das Grundwasser wird ausgeschlossen (FRIDU). Die bereits in das Grundwasser migrierten (gewanderten) Schadstoffe unterliegen dem Abbau zu unschädlichen Produkten. Es wird in der FRIDU davon ausgegangen, dass sich die nach wie vor nachweisbare Grundwasserverunreinigung in einem überschaubaren Zeitraum verringern wird. Im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in den Grundwasserbereich vorgesehen, so dass keine Mehraufwendungen für die Reinigung von Grundwasser entstehen werden (FRIDU). Bei Tiefbaumaßnahmen, die eine Wasserhaltung erfordern, ist mit erhöhten Kosten für die Reinigung des Grundwassers zu rechnen (AfU 2005).

Der Zustand des Schutzguts Wasser ist im Plangebiet in Bezug auf Oberflächengewässer als sehr stark überformt und in Bezug auf das Grundwasser als sehr stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Die Geschütztheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Plangebiet als ungünstig bis sehr ungünstig eingestuft.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann weiterhin Niederschlagswasser auf den derzeit nicht versiegelten Flächen (4,0 ha) versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Da davon ausgegangen wird, dass sich die nach wie vor nachweisbare Grundwasserverunreinigung in einem überschaubaren Zeitraum verringern wird (FRIDU), wird die Gefahr von schädlichen Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung als gering eingeschätzt.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb der als Sonder- und Gewerbegebiets festgesetzten Flächen werden bei Durchführung der Planung Flächen zusätzlich neu versiegelt. Auf diesen Flächen wird die Versickerung von Niederschlagswasser und die Bildung von Grundwasser unmöglich. Auf der privaten Grünfläche wird es bei Durchführung der Planung keine Versiegelungen geben, so dass hier die Möglichkeit zur Versickerung auf der gesamten Fläche gegeben ist.

Da davon ausgegangen wird, dass sich die nach wie vor nachweisbare Grundwasserverunreinigung in einem überschaubaren Zeitraum verringern wird (FRIDU), wird die Gefahr von schädlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung als gering eingeschätzt. Zur Überprüfung sind allerdings die vorhandenen Grundwassermessstellen im Gebiet zu erhalten bzw. als Unterflur-Messstellen umzubauen und regelmäßig zu kontrollieren.

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzung der privaten Grünfläche, auf der keine Versiegelungen zulässig sind, trägt in hohem Maße zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei. Aus der gesamten Grünfläche ist Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Zudem tragen die Anpflanzungen von Bäumen und die Anlage einer Wiese zur Erhöhung der Verdunstungsleistung und Wasserspeicherkapazität bei.

Für die Verkehrsflächen im Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht wünschenswert. Es werden keine versickerungsfähigen Flächenbefestigungen festgesetzt. Dies verhindert zwar die Versickerung von Niederschlagswasser, bedeutsamer aber ist die Verhinderung des Eintritts von Schadstoffen in Boden und Grundwasser durch Sickerwasser.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sonder- und Gewerbegebieten mindern den Verlust von Vegetationsmasse

und Blattoberfläche, wodurch die Wasserspeicherkapazität und Verdunstungsleistung erhöht werden, mit positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt.

7.2.5 Luft / Klima

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Auswertung von Gutachten und Stellungnahmen: Landschaftsplan (1998/1999); Steinicke und Streifeneder (1998): Stadtklimauntersuchung; Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG): Jahresbericht zur Immissionssituation 2003; Amt für Umweltschutz (25.07.2005 und 08.08.2005): Stellungnahmen zum Bebauungsplan 106.1.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Geländeklima

Das Plangebiet wirkt lokalklimatisch aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades durch Bebauung und Flächenbefestigungen als überwärmter Bereich mit bioklimatisch belastenden Eigenschaften. Es ist als vordringlicher Klimasanierungsbereich ausgewiesen (Stadtklimauntersuchung). Neben den versiegelten Flächen verfügen auch die geschotterten, vegetationsarmen Gleisanlagen über ein hohes Wärmespeichervermögen. Allerdings strahlen Schotterflächen die gespeicherte Wärme wesentlich schneller wieder ab, als versiegelte Flächen. Neben der erhöhten Temperatur zeichnen sich überwärmte Bereiche durch verminderte Feuchte und ein verändertes Windfeld aus.

Auch die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind überwiegend stark versiegelt und somit stadtklimatisch überwärmte Bereiche, in denen nur sehr wenige thermische Ausgleichsflächen existieren. Thermische Ausgleichsfläche in weiterer Umgebung ist der Mariannenpark im Norden des Plangebiets. Das Plangebiet und sein Umfeld sind als vordringlicher Klimasanierungsbereich ausgewiesen. Entlang des Plangebiets verlaufen mehrere Ventilationsbahnen. Die im Norden angrenzenden Gleisanlagen fungieren als sekundäre Ventilationsbahn. Nördlich der Gleisanlagen befindet sich die Ventilationsbahn der Parthe, die über eine hohe lokalklimatische Entlastungsfunktion verfügt.

Lufthygiene

Für die Darstellung der Hintergrundbelastung von Luftschadstoffen werden die Daten der Messstelle Leipzig-Mitte am Willy-Brandt-Platz des LfUG verwendet, die sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet. Die hier gemessenen Werte (für Benzol, Russ, PM10 (Schwebstaub und Partikel) und NO₂) sind zur Bewertung heranzuziehen, indem sie mit den Grenzwerten der 22. BImSchV von 2002 und mit den aktualisierten Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig (2003) verglichen werden. Die Werte I1 und I2 beziehen sich auf Jahresdurchschnittswerte (I1: über ein Kalenderjahr gemittelter Wert) und Kurzzeitbelastungen (I2: über eine volle Stunde gemittelter Wert) in der Einheit µg/m³.

Gemessene Luftschadstoffe 2003 an der Messstelle Willy-Brandt-Platz (LfUG 2003) im Vergleich mit den Grenzwerten der 22. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) und den Zielwerten der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig:

	Messwerte an der Messstelle Willy-Brandt-Platz 2003	Grenzwert 22. BImSchV, gültig ab 01.01.2005	Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig 2005	Umweltqualitätsziele Stadt Leipzig, Zielwert 2015
Benzol I1 Jahresmittelwert	3,2 µg/m ³	10 µg/m ³	5,0 µg/m ³	2,5 µg/m ³
Benzol I2 Kurzzeitbelastung	9,6 µg/m ³	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
PM₁₀ I1 Jahresmittelwert	37 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³	< 20 µg/m ³
PM₁₀ I2 Kurzzeitbelastung	63 µg/m³	50 µg/m ³ bei 35 zugelassenen Überschreitungen im Kalenderjahr	keine Angaben	keine Angaben
NO₂ I1 Jahresmittelwert	56 µg/m³	50 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³
NO₂ I2 Kurzzeitbelastung	116 µg/m ³	250 µg/m ³	160 µg/m ³	135 µg/m ³

(Fett: Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV)

Die seit 01.01.2005 gemäß 22. BImSchV zulässige Anzahl von 35 Tagen, an denen die zulässige Feinstaubbelastung (PM₁₀) überschritten werden darf, wurde bereits im Mai 2005 an der Messstelle Willy-Brandt-Platz überschritten.

Die aufgeführten Daten belegen, dass die lufthygienische Situation im nördlichen Innenstadtbereich, zu dem auch der Geltungsbereich gehört, als stark vorbelastet zu bewerten ist. Die Grenzwertüberschreitungen bei der Feinstaubbelastung PM₁₀ (Kurzzeitbelastung) und bei Stickstoffdioxid NO₂ (Jahresmittel) sind in erster Linie auf die erhebliche Verkehrsbelastung bei mäßiger Frischluftzufuhr zurückzuführen.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da zurzeit kein emittierendes Gewerbe im Gebiet ansässig ist, würde bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung der Ist-Situation hinsichtlich der Lufthygiene auftreten.

Auch hinsichtlich der klimatischen Situation sind bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderungen zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Da emittierendes Gewerbe im Geltungsbereich ausgeschlossen wird, ist nicht mit vermehrter Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen. Die im Bestand sehr angespannte lufthygienische Situation wird sich jedoch aufgrund des zu erwartenden vermehrten Verkehrsaufkommens verschärfen. Die Umsetzung der festgesetzten privaten Grünfläche sowie der Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche werden deutlich zur Entlastung der lufthygienischen Situation beitragen. Die über 1,1 ha große Grünfläche wird als Emissionssenke wirken (keine Abgabe von Luftschadstoffen). Zudem vermag die Vegetation einen gewissen Anteil an Luftschadstoffen zu binden. Für das gesamte Plangebiet ist aufgrund der Festsetzung der privaten Grünfläche nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu rechnen.

Der Verlust von Vegetationsfläche bei Durchführung der Planung in den Sonder- und Gewerbegebieten wirkt sich negativ auf die Kalt- und Frischluftproduktion aus. Die Neuversiegelung in den Sonder- und Gewerbegebieten durch Gebäude und Befestigungen schafft Oberflächen, die Wärme speichern und diese nachts abgeben, was zur Erwärmung von bodennahen Luftschichten führt. Die Festsetzung der über 1,1 ha großen privaten Grünfläche hat allerdings positive Auswirkungen auf das Lokalklima. Die Baumanpflanzungen tragen zur Frischluftproduktion bei mit positiven Effekten auf die angrenzenden Flächen. Auch der Überwärmung des Bereichs kann die Vegetationsfläche in begrenztem Umfang entgegenwirken. Bezogen auf das gesamte Plangebiet sind bei Durchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Dies liegt im Besonderen an der Festsetzung der privaten Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, auf der die nachteiligen Auswirkungen durch die Festsetzungen in den Sonder- und Gewerbegebieten ausgeglichen werden können.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft tragen weiterhin die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen in den Sonder- und Gewerbegebieten bei. Mit diesen Festsetzungen wird ein lokalklimatisch wirksamer Gehölzbestand im Gebiet gesichert. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen könnten die negativen Auswirkungen in den Sonder- und Gewerbegebieten zusätzlich verringert werden, da neue Vegetationsflächen geschaffen würden.

7.2.6 Landschaft

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurden der Landschaftsplan 1998/1999 und topografische Karten ausgewertet sowie Einschätzungen bei Vorortbegehungen vorgenommen. Die folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden berücksichtigt: Regierungspräsidium (RP) Leipzig (22.07.2005), Amt für Umweltschutz (08.08.2005), Sachgebiet Grünordnungs- und Landschaftsplanung im Stadtplanungsamt Leipzig (27.07.2005).

Darstellung des ermittelten Bestandes

Das Landschaftsbild (bzw. Stadtbild) ist derzeit (2007) geprägt durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und Gleisanlagen. Da große Bereiche nicht mehr genutzt werden, treten Verbrachungs- und Verwahrlosungserscheinungen auf. Es ist kein raumwirksamer Baumbestand vorhanden, auch Eingrünungen fehlen. Zudem wird das Gebiet im Süden von der stark befahrenen Mecklenburger Straße und im Osten von der Brandenburger Straße B 2 begrenzt. Nach Norden ist das Gebiet durch sehr breit ausgebildete Gleisanlagen von den angrenzenden Flächen abgeschnitten.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würden die im Gebiet vorhandenen Nutzungen aufgegeben und der Verfall der Gebäude und des Gebiets voran schreiten, würde die Vegetation das Gebiet zurückerobern. Nach Durchlaufen der Sukzessionsstadien würde sich die heutige potenzielle Vegetation im Gebiet etablieren.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb der festgesetzten Sonder- und Gewerbegebiete werden sich stark versiegelte, intensiv genutzte Gebiete mit Ziergrünflächen entwickeln. Für das Sondergebiet, auf dem ein Gartenfachmarkt errichtet werden soll, liegt die Gestaltung der Freianlagen vor. Darin ist ersichtlich, dass die Festsetzungen zur Begrünung des Sondergebiets (Anzahl der Baumanpflanzungen, Größe der Vegetationsflächen) umgesetzt werden.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im nördlichen Bereich trägt zur stadtlandschaftlichen Einbindung des „neuen Gewerbegebiets“ am Rand der Innenstadt bei. Die lineare Strukturierung der Grünfläche, die sich in der Lage und Form der verschiedenen Vegetationsflächen und insbesondere in der Anordnung der Baumanpflanzungen manifestiert, stellt zum Einen den historischen Bezug zum ehemaligen Freiladebahnhof her und bildet zum Anderen neue Sichtachsen in Richtung Innenstadt.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist bei Durchführung der Planung mit positiven Effekten auf das (Stadt-)Landschaftsbild zu rechnen.

7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei Durchführung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Maßnahmen ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Dies liegt in erster Linie an den Festsetzungen zur privaten Grünfläche. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere zur Anpflanzung von Laubbäumen je angefangene 200 m² sowie die Festsetzung zur Bepflanzung von Stellplätzen zur positiven Entwicklung des (Stadt-) Landschaftsbildes bei.

7.2.7 Menschen

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet. Weiterhin wurden ausgewertet: Hoffmann-Leichter Ing. Gesellschaft (2005): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 106.1 in Leipzig und Hoffmann-Leichter Ing. Gesellschaft (Oktober 2007): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 106.1. Die folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden berücksichtigt: Regierungspräsidium (RP) Leipzig (22.07.2005), Amt für Umweltschutz (27.07.2005).

Darstellung des ermittelten Bestandes

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich keine Wohnnutzungen. Die Zahl der Arbeitsplätze im Geltungsbereich wird auf weniger als 50 geschätzt. Es grenzen keine Wohnnutzungen an das Plangebiet. Das Gebiet ist von Gleisanlagen, stark befahrenen Straßen und gewerblich genutzten Bereichen umgeben. Zur aktuellen Lärmbelastung liegen keine konkreten Angaben vor (z.B. Messergebnisse). Aufgrund der angrenzenden, stark frequentierten Straße und der Gleisanlagen ist das Gebiet im Bestand als stark durch Lärm vorbelastet zu bezeichnen.

Aufgrund der (zum großen Teil bereits aufgegebenen) gewerblichen und bahnbetrieblichen Nutzung, verfügt das Gebiet derzeit über keinerlei Erholungsqualitäten. Die brachliegenden Gleisanlagen werden von Spaziergängern kaum betreten, da sie durch die umliegenden Bahn- und Straßenanlagen kaum zu erreichen sind.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gehen - wie im Bestand - keine Lärmbelastungen (Emissionen) von der Fläche des Plangebiets aus. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf den

angrenzenden Straßen bleibt im gesamten Gebiet hoch. Die Erholungsqualitäten werden bei Nichtdurchführung der Planung weiter sinken, weil mit zunehmender Verwahrlosung zu rechnen ist.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In der Schalluntersuchung zum B-Plan Nr. 106.1 (Hoffmann-Leichter, Dezember 2007) wird aufgrund der verschiedenen rechtlichen Grundlagen und der unterschiedlichen Wahrnehmung der Lärmarten zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm unterschieden. Es wurden zahlreiche Immissionspunkte (IP) festgelegt, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 mit den errechneten Lärmbelastungen verglichen werden.

Verkehrslärm

Für die Berechnung des Verkehrslärms werden die Prognosebelastungen für 2015 aus der verkehrlichen Untersuchung zum B-Plan Nr. 106.1 (Variante C) herangezogen. Mit folgendem Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Lärmbelastungen (Emission) wird gerechnet:

Straßenabschnitt	DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)	Emissionspegel
Brandenburger Str. (nördlich)	49.200 Kfz/24h	69,8 / 63,5 dB(A)
Brandenburger Str. (südlich)	7.900 Kfz/24h	61,9 / 54,9 dB(A)
Mecklenburger Str. (westlich)	26.400 Kfz/24h	64,1 / 60,1 dB(A)
Mecklenburger Str. (östlich)	19.000 Kfz/24h	64,9 / 57,9 dB(A)
Lagerhofstraße	42.100 Kfz/24h	69,1 / 62,0 dB(A)
Sachsenseite	8.800 Kfz/24h	62,3 / 55,4 dB(A)
geplante Straßen:		
Planstraße A	3.100 Kfz/24h	54,3 / 47,3 dB(A)
Anlieferung gepl. Bau- und Garten- fachmarkt	41 Kfz/24h	45,1 / 41,6 dB(A)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird mit 65 dB für die im Nordosten angrenzenden Gleisanlagen angesetzt (entsprechend DIN 18005). Die Lärmemissionsberechnungen für die zum geplanten Bau- und Gartenmarkt gehörenden Stellplätze erfolgen in einem zusammengefassten Berechnungsverfahren, in dem der Parkplatz in seiner Gesamtheit als Flächenschallquelle betrachtet wird. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Tagesganglinien mit Belegungszahlen und diversen Zuschlägen ergibt sich ein flächenbezogener Emissionspegel von 100,5 dB(A) tags und 81,7 dB(A) nachts. Für den Anlieferungsbereich (Lkw-Stellplatz) wird ein flächenbezogener Emissionspegel von 83,5 dB(A) tags und 77 dB(A) nachts ermittelt.

Im Ergebnis der Berechnungen für den Verkehrslärm nach DIN 18005 lässt sich feststellen, dass es bei allen geplanten Gebäuden zu Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A) nachts kommt. Entlang der stark belasteten Brandenburger Straße treten an den zugewandten Gebäudeseiten ebenfalls Überschreitungen des Orientierungswerts von 65 dB(A) tags auf. Der lauteste Immissionsort am Tage befindet sich bei den an der Brandenburger Straße geplanten nördlichen Bebauungsflächen mit 73,0 dB(A). Der lauteste Immissionsort in der Nacht befindet sich ebenfalls an diesem Punkt und besitzt einen Geräuschpegel von 66,0 dB(A). Die Ursache für die Überschreitungen der Orientierungswerte liegt an der Nähe der Baugrenzen der Gewerbegebiete zu den stark frequentierten Verkehrswegen (Hoffmann-Leichter, 2007).

Für die Beurteilung nach der 16. BImSchV der neu geplanten Straße wurden die Lärmpegel an den Immissionspunkten (IP) berechnet. An allen IP werden die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten. Damit ergibt sich durch den Straßenneubau kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung.

Gewerbelärm

Bei der Zuordnung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln werden die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) und das Sondergebiet SO als lärmemittierende Nutzungen angenommen, die private Grünfläche wird als nicht lärmemittierende Nutzung angenommen.

Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel für die Gebietsflächen festgesetzt und die daraus resultierende Lärmbelastung an den Immissionspunkten berechnet. Für das Gewerbegebiet wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgelegt. Mit diesen Festlegungen werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten auch innerhalb des Geltungsbereichs nicht überschritten. Alt! überarbeiten

7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen (Überschreitung der Orientierungswerte) werden vermieden, in dem flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet festgesetzt werden.

Um die Beschäftigten vor unzumutbaren Lärmbelastungen zu schützen, sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes sollten unter städtebaulichen Gesichtspunkten innerhalb des Areals jedoch keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle realisiert werden. Als aktive Lärmschutzmaßnahme verbleibt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf der Planstraße A, wodurch die durch Verkehrslärm verursachten Immissionen um ca. 2,5 dB gesenkt würden. Weiterhin stehen passive Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung: Z.B. sollten schutzbedürftige Räume auf den der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

7.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet und Ortsbegehungen durchgeführt. Im Geltungsbereich befindet sich das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn an der Brandenburger Straße (ehemaliges Reichsbahnamt). Sachgüter im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Autohaus und andere Betriebe. Als Sachgut ist auch das Sonderbauwerk der KWL über der Wölbleitung zu bewerten, das nicht überbaut werden darf, weil dessen Zugänglichkeit dauerhaft gewährleistet sein muss.

Zudem befinden sich Leitungstrassen der Deutschen Bahn AG im Gebiet, die weithin bahnbetrieblich genutzt werden. Diese Trassen sind bahnbetrieblich gewidmet und dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden.

Auch die zur Überwachung des Grundwasserschadens errichteten Grundwassermessstellen (s. auch Kap. 7.2.4) müssen dauerhaft zugänglich sein, da ihre regelmäßige Beprobung zur Beobachtung der Schadstoffbelastung des Grundwassers erforderlich ist.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation unverändert.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung bleibt das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude erhalten und wird durch Übernahme in den Bebauungsplan kenntlich gemacht. Der Erhalt des Sonderbauwerks KWL wurde mit dem Betreiber (KWL) abgestimmt: Die Stellung des geplanten Gebäudekörpers und die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen das Bauwerk, dessen Zugänglichkeit gesichert sein muss und das nicht überbaut werden darf. Die weiterhin bahn-gewidmeten Leitungstrassen der DB AG sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dar-

gestellt. Die Grundwassermessstellen sind ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt. Sie sind als Unterflur-Messstellen im Falle einer Inanspruchnahme durch den Vorhabenträger umzubauen.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

7.2.9 Biologische Vielfalt

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet und Ortsbegehungen durchgeführt. Aufgrund der heterogenen (verschiedenartigen) Ausstattung des Gebiets - mit Gebäuden in unterschiedlichen baulichen Zuständen, versiegelten Flächen und unterschiedlichen Vegetationsbeständen - ist auch die biologische Vielfalt im Bestand (2007) sehr ausgeprägt. Ehemalige Gleisanlagen mit unterschiedlicher Ruderalvegetation sind artenschutzrechtlich bedeutsam. Innerhalb von wenigen Jahren haben sich mobile, wärmeliebende Tierarten etabliert, wengleich sich die Lebensraumbedingungen aufgrund des zunehmenden Vegetationsaufwuchses in den letzten Jahren wieder verschlechtert haben. Dennoch haben diese Flächen eine besondere Funktion hinsichtlich der Reproduktion, der Erhaltung der Artenvielfalt und als Ausgangspunkt für die Besiedlung anderer Flächen.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit mit schütterer Ruderalvegetation bewachsenen Gleisanlagen immer stärker von Gehölzen eingenommen werden. Am Ende der Entwicklung wird ein lichter Wald stehen, der mit den kiesig-sandigen Substraten zurecht kommt. Der Tierartenbesatz wird sich entsprechend anpassen, die wärmeliebenden Offenlandarten würden verdrängt. Bei weitrem Verfall der Gebäude, würde die biologische Vielfalt ansteigen, da die Ruinen zahlreiche Lebensräume für gebäudebewohnende (ursprünglich felsenbewohnende) Tierarten darstellen. Unterschiedliche Strukturen (z.B. Gebäudereste, Wald) würden erhalten bleiben und somit auch die biologische Vielfalt, wengleich sie starken Veränderungen unterworfen ist.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die biologische Vielfalt in den Sonder- und Gewerbegebieten weitgehend verloren. Sie wird dort ersetzt durch Zierbepflanzungen auf den Restflächen. Aufgrund der festgesetzten Anpflanzungen von heimischen Gehölzen finden heimische Tierarten in gewissen Umfang Lebens- und Nahrungsräume.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen und der verschiedenen (Anpflanzungs-) Maßnahmen (Herstellung einer Schotterfläche, Anlage einer Wiese, Anpflanzung von Bäumen) schafft und sichert neue biologische Vielfalt im Gebiet. Der Verlust von derzeit vorhandenen Lebensräumen für gebäudebewohnende Tierarten kann nur durch das zur Verfügung stellen von Nisthilfen in den Gebäuden ausgeglichen werden. Insgesamt führt die Umsetzung der Festsetzungen zu einem Verlust der biologischen Vielfalt im Gebiet.

7.2.10 Wechselwirkungen

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

Im Bereich der nicht mehr genutzten Gleisanlagen haben sich Lebensräume entwickelt, die aufgrund ihrer Seltenheit einen besonderen ökologischen Wert entwickelt haben. Diese Entwicklung wurde erst aufgrund menschlichen Handels möglich, denn natürlicherweise sind an diesem Standort stark vernässte Niederungsbereiche vorhanden. Die massive menschliche Einflussnahme auf die Bodenverhältnisse durch mächtige Aufschüttungen aus Sand und Kies

haben trockene Bereiche geschaffen. Dies wirkt sich auf die Vegetation aus, die diesen Standort nach Aufgabe der Nutzung durch den Menschen, zurückerobert würde. Die Sand- und Schotterflächen mit schütterer Vegetation, die sich bei Sonneneinstrahlung extrem aufheizen, stellen Lebensräume dar, die von wärmeliebenden Tierarten gern genutzt werden, da diese Standorte in der Stadt aber auch in der intensiv genutzten Landschaft außerhalb der Städte selten geworden sind. Die Seltenheit dieser Lebensräume hat auch den starken Rückgang dieser spezialisierten Arten bewirkt. Allerdings sind die mit schütterer Vegetation bestandenen Flächen starken Veränderungen ausgesetzt. Die Wurzeln der Pioniervegetation lockern Sand und Kies auf, der Humus der absterbenden Pflanzen reichert Sand und Kies mit organischer Substanz an. Die natürliche Bodenentwicklung beginnt von neuem. Nach und nach können auch anspruchsvollere Pflanzarten die Flächen besiedeln.

7.2.10.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird durch die Humusentwicklung aus abgestorbenen Pflanzenteilen und eingewehtem Laub die Bodenentwicklung initiiert. Mit der Humusentwicklung werden auch neue Lebensräume für Tierarten geschaffen, die im Boden leben. Diese bereiten die Pflanzenreste auf. Damit nehmen das Nährstoffangebot und das Wasserhaltevermögen des Bodens zu. Anspruchslose Pionierarten, die aufgrund zahlreicher, leichter Samen einwandern können (z.B. Birken) können für gewisse Zeiträume die gesamte Fläche einnehmen. Mit zunehmender Bodenqualität können sich auch anspruchsvollere Pflanzen ansiedeln. Da sich Gehölze in Mitteleuropa aufgrund der klimatischen Gegebenheiten gegenüber krautigen Pflanzen durchsetzen können, wird sich im Verlauf von Jahrzehnten ein Wald entwickeln. Die Vegetationsbedeckung wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus (z.B. Sauerstoffproduktion, Verbrauch von Kohlendioxid, Befeuchtung der Luft durch Verdunstung von den Blattoberflächen und damit Abkühlung).

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung nimmt in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet der Flächenanteil auf dem natürliche Prozesse stattfinden können extrem ab. In den versiegelten Bereichen ist insbesondere der Wasserkreislauf unterbrochen. Das fehlende Sickerwasser und der Luftabschluss machen Bodenentwicklung unmöglich. Damit ist auch keine Vegetationsentwicklung möglich. Die versiegelten Flächen wirken sich negativ auf das Lokalklima aus, weil sie sich bei Sonneneinstrahlung extrem aufheizen und die gespeicherte Energie nachts abstrahlen. Dies trägt zur weiteren Überwärmung der Stadtlandschaft bei. Auf der festgesetzten Grünfläche werden natürliche bzw. naturnahe Prozesse stattfinden, die miteinander in Wechselwirkungen treten.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.3.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs sind:

- Festsetzung der privaten Grünfläche
- Herstellung einer Schotterfläche als Ersatzlebensraum für wärmeliebende Tierarten
- Anlage einer Wiese und Anpflanzung von Bäumen in der privaten Grünfläche
- Begrünung von mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sonder- und Gewerbegebieten mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen
- Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaums je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche in den Sonder- und Gewerbegebieten

- Begrünung von Stellplätzen durch Anpflanzung von mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum je vier Stellplätze in den Sonder- und Gewerbegebieten.

7.3.2 Eingriffsbilanzierung

7.3.2.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs

Um die Größe des naturschutzrechtlichen Eingriffs und den daraus resultierenden erforderlichen ökologischen Ausgleich 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 Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“ ist Ausgleich erforderlich, weil mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Vorhaben und Nutzungen im Geltungsbereich ermöglicht werden, die bisher nicht zulässig waren. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu bezeichnen, weil die Nutzungen und baulichen Anlagen im Gebiet des gesamten Freiladebahnhofs mit seinen vormaligen Bahnanlagen, Laderampen und Lagergebäuden keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 BauGB begründen, denn diese Anlagen sind nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt. Das Areal des „Freiladebahnhofs Ost / Westseite“ ist mit seiner gesamten Flächengröße von über 8 ha stadträumlich und städtebaulich den nördlich angrenzenden Gleisanlagen des Hauptbahnhofs Leipzig zuzuordnen.

Als vor der planerischen Entscheidung zulässige Nutzung wird der Zustand von 1999 vor Beginn der Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet zu Grunde gelegt, als das Gebiet noch als Freiladebahnhof bahnbetrieblich genutzt wurde. Als Eingriff werden nur die durch den Bebauungsplan Nr. 106.1 zulässigen Nutzungen bewertet, die über die Nutzungen von 1999 hinausgehen.

Grundlage für die Bewertung des Eingriffs sind die Flächenbilanzierungen (1999 und Planungszustand) und die im Leipziger Bewertungsmodell vorgegebenen Wertpunkte je Schutzgut und Nutzungstyp. Bei der Eingriffsbewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell werden ein ökologischer Bestandswert 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 wird der Summe der Planung gegenübergestellt und ermöglicht somit Aussagen über die Schwere eines Eingriffs und über die Bemessung eines etwa erforderlichen Ausgleichs.

Die Bilanzierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe im Geltungsbereich wird aufgeteilt in die betroffenen Grundstücksflächen je Eigentümer, um den konkreten Eingriffsumfang dem jeweiligen potenziellen Eingriffsverursacher zuordnen zu können. Der Eigentümer, dem der überwiegende Teil des Plangebiets gehört, wird im Folgenden Eigentümer 1 genannt, der Eigentümer, dem die Flurstücke 3918/24 und 3918/25 gehören, wird Eigentümer 2 genannt. Nicht berücksichtigt wird das Flurstück 3918/22 (ehemaliges Reichsbahnamt), dessen Nutzung durch den Fortbestand der bahnbetrieblichen Zweckbestimmung unverändert bleibt sowie die an den Verkehrsflächenbestand angelehnte neue Rechtsabbiegespur an der Brandenburger Straße, deren geringer zusätzlicher Neuversiegelungsanteil von ca. 80 m² (ausschließlich auf Grundstücksteil des Eigentümers 1) abwägungsgerecht und mindernd auf den im Bebauungsplan zur Kompensation der möglichen Eingriffe festgesetzten Ausgleichsumfang angerechnet wird. Die Eigentümer 1-Teilfläche der Rechtsabbiegespur geht nach Herstellung in das Eigentum der Stadt über.

Der im B-Plan Nr. 106.1 als Verkehrsfläche festgesetzte Bereich der Brandenburger Straße beinhaltet neben der Rechtsabbiegespur auch die zu begrünende, ca. 300 m² große Böschung zur Überbrückung der Höhendifferenz zwischen Verkehrsfläche und geplanter Grünfläche bzw. Sondergebiet. Im Bestand von 1999, welcher der Eingriffsbilanzierung zu Grunde

gelegt wird, setzt sich die im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche aus versiegelter Straßenfläche sowie einem begrüntem ca. 380 m² großen Böschungsbereich zusammen. Differenzen bei den Eingriffsgrößen der einzelnen Teilflächen resultieren aus unterschiedlichen Flächengrößen und unterschiedlichen Flächennutzungen im Bestand.

Aus der im Grünordnungsplan dargestellten Eingriffsbilanzierung werden hier die Ergebnisse zusammengefasst wiedergegeben. Der gesamte naturschutzrechtliche Eingriff in den Sonder- und Gewerbegebieten sowie der Planstraße A, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 106.1 ermöglicht wird, beträgt gemäß Leipziger Modell, lt. nachstehender Tabelle, rund 63.600 Wertpunkte (WP). Dem gegenüber steht eine ökologische Aufwertung von rund 190.000 WP auf der privaten Grünfläche im Geltungsbereich. Unterschieden nach festgesetzten Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung verteilt sich der Eingriff wie folgt:

	Eigentümer 1					Eigen- tümer 1 gesamt	Eigen- tümer 2 Fl.St. 3918/24 u. 3918/25	Gesamt- bilanz in m ² und Wert- punkten
	SO	GE 1 <small>ohne Fl.St. 3918/24, 3918/25 u. 3918/22</small>	GE 2	Plan- straße A	private Grünflä- che			
Flächen- größe (m²)	33.860	19.070	8.270	2.940	11.425	75.565	4.000	79.565
Bestand in Wert- punkten (WP)	294.478	198.304	108.831	27.543	125.146	754.301	21.480	775.781
Planung in Wert- punkten (WP)	316.451	171.593	69.468	8.085	314.794	880.391	33.600	913.991
Differenz in Wert- punkten	21.974	-26.711	-39.363	-19.458	189.648	126.090	12.120	138.210

Hinweis: Die Differenz zur Geltungsbereichsgröße von 84.104 m² resultiert aus der Nichteinbeziehung der nicht-eingriffsrelevanten Flächen des Bahnflurstücks 3918/22 (Nutzung bleibt durch Fortbestand der bahnbetrieblichen Zweckbestimmung unverändert) und des Verkehrsflächenbestandes der Brandenburger Straße, deren geringer Neuversiegelungsanteil durch die neue Rechtsabbiegespur von ca. 80 m² mindernd auf den festgesetzten Ausgleichsumfang angerechnet wird (vgl. S. 40).

In der Gesamtbilanz und für die beiden Flächeneigentümer zeigt sich eine deutliche ökologische Aufwertung. Zum Erreichen der Aufwertung ist für Flächeneigentümer 1 allerdings die Realisierung der auf der privaten Grünfläche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Voraussetzung.

7.3.2.2 Zuordnung der Ausgleichsfläche und -maßnahmen auf der privaten Grünfläche

Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen steht die private Grünfläche im Geltungsbereich zur Verfügung, die sich - wie der größte Teil der Flächen im Geltungsbereich - im Eigentum des Eigentümers 1 befindet. Für die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Kosten und Flächenbedarf auf die Flächeneigentümer.

Die Ausgleichspflicht (resultierend aus den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen) verteilt sich wie folgt (WP: Wertpunkte gemäß Leipziger Modell):

GE 1	=	26.711 WP
GE 2	=	39.363 WP
Planstraße A	=	19.458 WP

abzüglich der ökologischen Aufwertung auf der
SO-Fläche = - 21.974 WP

Ausgleichspflicht = 63.557 WP

Zuordnung der Ausgleichsfläche

Auf der Grünfläche wird ein Ausgleich verwirklicht in Höhe von:

189.648 WP

benötigt werden: 63.557 WP , das sind 33,5 %

Größe der privaten Grünfläche	11.425 m ²
abzüglich der aus artenschutzrechtlichen Gründen herzustellenden Schotterfläche	3.200 m ²
Größe der verbleibenden Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen	8.225 m ²

Auf 33,5 % der verbleibenden Grünfläche werden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Geltungsbereich durchgeführt, das entspricht: 2.755 m²

Die Größe der nicht für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Geltungsbereich erforderlichen Grünfläche beträgt: 5.470 m²

7.3.2.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche ist in dem abgeschlossenen Städtebaulichen und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Flächeneigentümer 1 (vgl. Teil B, Kap. 6.1.8) geregelt.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da bei Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen.

Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

7.5 Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden die gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt, beschrieben und bewertet. Für alle Schutzgüter wird der Bestand beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106.1 treten Beeinträchtigungen der Schutzgüter in den geplanten Sonder- und Gewerbegebieten auf. Mit den Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der

privaten Grünfläche werden alle nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Gebiet mehr als ausgeglichen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen am Planverfahren

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Freiladebahnhof – Hauptbahnhof-Ost“ wurde in der Zeit vom 05.12.2000 bis einschließlich 20.12.2000 im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes der Deutschen Bahn AG, Brandenburger Straße 3a (ehemaliges Reichsbahnamt), durchgeführt.

Am 13.12.2000 wurde die Planung durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes vor rund 15 interessierten Bürgern und gebietsansässigen Gewerbetreibenden im Haus Brandenburger Straße 5 („Blaues Haus“) erläutert. Von diesen wurde die Planung mit Verweis auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit begrüßt.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Einladung zur Erörterungsveranstaltung erfolgten im Leipziger Amts-Blatt Nr. 24 vom 25.11.2000.

Zwei Bürger nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme. Dem Stadtplanungsamt gingen zwei Stellungnahmen zu. In den Äußerungen wurde

- eine Erweiterung der Sondergebietsfläche von ca. 15.000 m² auf ca. 30.000 m² zur Unterbringung eines Bau-, Heimwerker- sowie Gartenfachmarktes und
- die getrennte Führung des Gewässers Östliche Rietzschke von der Hauptentwässerungsleitung sowie eine unverrohrte Führung innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106

angeregt.

Diese Anregungen sind zunächst in der weiteren Planung nicht berücksichtigt worden, da

- eine Erweiterung der Sondergebietsfläche - zum damaligen Zeitpunkt - den Nutzungszielen im Bebauungsplan widersprach, die v.a. den Erhalt der bestehenden Betriebe und die Neuansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe zum Ziel hatten.
(Eine Erhaltung der bestehenden Nutzungen und Strukturen wird, aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Veränderungen im Gebiet, im damaligen Umfang nicht mehr angestrebt. Die Sondergebietsfläche wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung und aufgrund konkreter Nutzungsanfragen auf ca. 33.700 m² erweitert.)
- für die separate Führung der östlichen Rietzschke vom Abwasser eine neue Trasse errichtet werden müsste. Diese Neutrassierung mit Darstellung offener Gewässerabschnitte ist mit einem enormen Aufwand (u.a. Ankauf von Flurstücken, Leitungsverlegung und Dükerungen unter Gebäuden, hohe Planungs- und Realisierungskosten) verbunden und wird von der Stadt Leipzig bis auf weiteres nicht verfolgt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Freiladebahnhof – Hauptbahnhof-Ost“ wurde mit Schreiben vom 10.04.2003 durch die Stadt durchgeführt. Außerdem wurden aus Informationsgründen der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V., der Bürgerverein Neustädtischer Markt e.V. und

der Stadtbezirksbeirat Mitte angeschrieben. Den Beteiligten wurde eine Frist bis zum 22.05.2003 zur Stellungnahme eingeräumt.

3 Träger öffentlicher Belange, der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bürgerverein Neustädtischer Markt e.V. sowie der Stadtbezirksbeirat Mitte äußerten sich nicht. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Insgesamt liegen 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Stadt Taucha sowie dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. und dem NABU vor. 10 Träger öffentlicher Belange, die Stadt Taucha äußerten keine Anregungen und / oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 9 Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und / oder Hinweise die sich im Wesentlichen auf folgende Punkte bezogen:

Art der baulichen Nutzung

- Schank- und Speisewirtschaften sollten ausnahmsweise zur Versorgung, der in den Betrieben Tätigen gestattet werden. (NABU)

Einschränkung der Überbauung

- Eine Überbauung der Abwasserkanäle sowie der Hauptversorgungsleitungen sollte ausgeschlossen werden. (Staatliches Umweltfachamt)

Grünflächen, Wegeverbindungen, Tiere

- Möglichst große zusammenhängende Flächen sollten erhalten und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen begrünt werden. (Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.)
- Die Hecke entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, die bei den Gleisrückbauarbeiten entfernt wurde, sollte wieder hergestellt werden. (Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.)
- Für Fußgänger und Radfahrer sollte eine Verbindungsachse in Nord-Süd-Richtung entlang der Planstraße D (*die Planstraße D verlief parallel zur östlichen Grenze des Sondergebietes*) angelegt werden. (NABU)
- Den gebäudebewohnenden Tieren (z.B. Turmfalke, Mauersegler, Fledermaus) sollten neue Unterkunfts- und Nistmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, wenn es zum Verlust der Rückzugsmöglichkeiten kommt (Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.) bzw. an ausgewählten Gebäuden mit einer Traufhöhe > 11 m sollten Nisthilfen für Turmfalken, Mauersegler, Halbhöhlen für Gartenrotschwänzchen und Sperlinge angebracht werden, die zu deren Ansiedlung führen könnten. (NABU)

Darüber hinaus erfolgten weitere Anregungen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 106.1 nicht relevant sind, da die Anregungen sich auf Flächen außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs bezogen.

In den Stellungnahmen erfolgten darüber hinaus Hinweise zu Ver- und Entsorgungsleitungen, zur Freihaltung und zum Zustand von Leitungstrassen (kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Staatliches Umweltfachamt, Stadtwerke Leipzig) und zum Umgang mit Bodendenkmalen (Landesamt für Archäologie).

Die Anregungen wurden nur teilweise im Rahmen der zwischenzeitlichen Bearbeitung berücksichtigt:

- Schank- und Speisewirtschaften werden im Plangebiet nicht zugelassen. Die Einrichtung von Betriebskantinen zur Versorgung der Beschäftigten ist auch bei einem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften möglich, da es sich hierbei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung handelt.
- Zur zulässigen Überbauung der Abwasserkanäle erfolgten zwischenzeitlich gesonderte Abstimmungen zwischen den Versorgungsträgern und dem jetzigen Eigentümer der Flächen. Der Bebauungsplan übernimmt das Ergebnis der Abstimmungen.
- Größere zusammenhängende Freiflächen werden mit der Festsetzung der privaten Grünfläche gesichert. Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern

ist beabsichtigt. Darüber hinaus gibt es innerhalb des Sondergebietes und entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze weitere zusammenhängende Flächen zur Biotopentwicklung.

- Die Hecke entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist wieder anzupflanzen. Der Bebauungsplan nimmt entsprechende Regelungen auf.
- Eine gesonderte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung erfolgt nicht, da die Weiterführung nicht gegeben ist. Der Fuß- und Radverkehr wird neben den Kfz-Verkehrsflächen geführt.
- Die Festlegung von Maßnahmen, bei Verlust der Unterkunfts- und Nistmöglichkeiten von gebäudebewohnenden Tieren, erfolgt im Rahmen der Abrissgenehmigung. Zum Abrissantrag ist entsprechend § 42 BNatSchG ein Gutachten zum Vorkommen von gebäudebewohnenden Tierarten vorzulegen, in dem bei Nachweis von geschützten Tieren, entsprechende Maßnahmen festgelegt werden.

Die übrigen Hinweise wurden, soweit relevant, in den Begründungstext und die Planzeichenerklärung eingearbeitet bzw. als Hinweise auf den Plan aufgenommen.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs wurde mit Schreiben vom 23.06.2005 durch die Stadt durchgeführt.

Grundlage war der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 106.1 „Freiladebahnhof Ost / Westseite“, dessen räumlicher Geltungsbereich nur noch eine Teilfläche des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 106 umfasst (vgl. Teil C, Kap. 10).

Außerdem wurden aus Informationsgründen der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V., der Bürgerverein Neustädtischer Markt e.V. und der Stadtbezirksbeirat Mitte angeschrieben. Den Beteiligten wurde eine Frist bis zum 25.07.2005 zur Stellungnahme eingeräumt.

3 Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die aus Informationsgründen angeschriebenen Vereine und der Stadtbezirksbeirat Mitte äußerten sich nicht zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Insgesamt liegen 17 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor. 9 Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen und / oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 8 Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und / oder Hinweise die sich im Wesentlichen auf folgende Punkte bezogen:

Art der baulichen Nutzung

- Die Branche „Zoologie“ ist entgegen der Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Leipziger Sortimentsliste eindeutig zentrenrelevant. Im Bebauungsplan ist die Branche in der Positivliste geführt und damit innerhalb der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Zuordnung sollte korrigiert werden (IHK, Regierungspräsidium Leipzig).

Festsetzungen zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung

- Festsetzung einer zusammenhängenden Habitatfläche im Gewerbegebiet GE 1 (jetzt: private Grünfläche) von ca. 3.000 m² durch Ausschluss der Überschreitung der festgesetzten GRZ; Erweiterung der Habitatfläche Bennigsenstraße auf mind. 5.000 m², Verortung der Habitatfläche in Randlage der anzulegenden Waldfläche, Herstellung sonnenexponierter, sandig-kiesiger Flächen in frühen Sukzessionsstadien (Regierungspräsidium Leipzig).

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zu Ver- und Entsorgungsleitungen (kommunale Wasserbetriebe, Regierungspräsidium Leipzig, Stadtwerke Leipzig), zur Freihaltung von Leitungstrassen (DB AG), Eigentümern, Leitungsbezeichnungen, Stand der laufenden Freistellungsverfahren, Altlastenverdachtsflächen und Bodenschutz (Regierungspräsidium Leipzig), Bo-

dendenkmalen (Landesamt für Archäologie) sowie Arbeitsschutz (Regierungspräsidium Leipzig).

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Die Branche „Zoologie“ wird innerhalb des Sondergebietes auf das max. 10%ige Randsortiment der Verkaufsfläche beschränkt. Auf einen vollständigen Ausschluss wird verzichtet, um die Konkurrenzfähigkeit des Bau- und Gartenfachmarktes gegenüber anderen Baumärkten nicht unverhältnismäßig einzuschränken.
- Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde zwischenzeitlich vollständig überarbeitet. Die Habitatfläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde auf 3.200 m² erweitert. Weitere Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht erforderlich, da die fortgeschrittene Sukzession zu einer Veränderung der Lebensraumbedingungen geführt hat. Im April 2007 erfolgte eine neue Einschätzung der Fläche als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten (Terra IN, Mai 2005). Mit der Vorhaltung der 3.200 m² großen Schotterfläche am nördlichen Rand der privaten Grünfläche werden Ersatzlebensräume für wärmeliebende Arten geschaffen (vgl. Pkt. 7.2.1.2).

Die übrigen Hinweise wurden, soweit relevant, in den Begründungstext und die Planzeichenerklärung eingearbeitet bzw. als Hinweise in den Plan aufgenommen.

8.4 Beteiligung der Grundstückseigentümer

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die damaligen Eigentümer und Projektentwickler im Gebiet angeschrieben und vom aktuellen Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Es liegen Stellungnahmen der DB Services Immobilien GmbH, NORDPUNKT Service GmbH, aurelis GmbH und I.C.P. GmbH vor.

Folgende Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung in die Planung berücksichtigt:

Textliche Festsetzungen

- Der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör, Motorrädern, Mopeds und Rasenmähern wird in den Gewerbegebieten zugelassen.
- Der Stammdurchmesser der zwischen den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume wird auf 14-16 cm reduziert.

Zeichnerische Festsetzungen

- Der Querschnitt der Planstraße A wird auf 14,5 m, der des Wendehammers auf 29 m reduziert.

Darüber hinaus erfolgten Anregungen, die aufgrund der geänderten Objektplanung des Bau- und Gartenfachmarktes überholt sind. Die sonstigen Hinweise wurden, sofern relevant, in den Begründungstext übernommen.

8.5 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2008 vom 28.06.2008 in der Zeit vom 08.07.2008 bis 07.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

8.6 Beteiligung der TöB zum Planentwurf

Mit Schreiben vom 03.07.2008 wurden die TöB gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Insgesamt wurden 22 TöB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben folgende TöB keine Stellungnahme ab:

- Landesamt für Denkmalpflege
- Grenzschutz- und Bahnpolizeiamt Halle
- Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich
- Regierungspräsidium Leipzig, Bereich Arbeitsschutz

Die folgenden 8 TöB äußerten keine für den B-Plan relevanten Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

	Stellungnahme vom
Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig	16.07.2008
Envia Verteilnetz GmbH	09.07.2008
Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH	08.07.2008
GDMcom mbH, i.A. der VNG - Verbundnetz Gas AG	16.07.2008
Handwerkskammer zu Leipzig	21.07.2008
Landesamt für Archäologie	08.07.2008
Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB)	14.08.2008
Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung	11.07.2008

Folgende TöB äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in der Begründung und den Hinweisen berücksichtigt:

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig Stellungnahme vom
06.08.2008

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) gibt den Hinweis, dass die Sortimentszulässigkeit in den textlichen Festsetzungen TF 5a und TF 5c widersprüchlich ist. Einerseits sind in der TF 5a einige Sortimente für unzulässig erklärt, die aber andererseits unter TF 5c auf einer maximalen Verkaufsfläche von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche zulässig sind.

Hierzu wurde eine Planänderung nach § 4a (3) BauGB mit Beteiligung der von der Änderung Betroffenen durchgeführt. Der Abschnitt der textlichen Festsetzung TF 5a, in dem die nicht zulässigen Sortimente aufgeführt waren, wurde ersatzlos gestrichen, so dass die Widersprüche zur Sortimentszulässigkeit ausgeräumt wurden.

Der Sachverhalt wurde in die Begründung Kap. 8.7 und 12.1.2 ergänzend aufgenommen.

Es wird ferner unter Bezug auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 darauf hingewiesen, dass die Definition der Verkaufsfläche an die konkrete Nutzung als Fachmarkt für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf anzupassen ist.

Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt und im Kap. 12.1.2 aufgenommen.

Des Weiteren wird durch die IHK darauf hingewiesen, dass die Verwaltungsvorschrift zur Behandlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit Wirkung vom 25.04.2008 aufgehoben wurde. Seit diesem Tag ist die neue Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren in Kraft.

Dieser Sachverhalt wurde korrigierend berücksichtigt und das Kap. 6.2.5 der Begründung ersatzlos gestrichen. Der Inhalt der Handlungsanleitung ist bereits bei der Erstellung der Sortimentskataloge der Stadt Leipzig, u.a. für großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, berücksichtigt worden. Daher kann auf eine Erwähnung der Handlungsanleitung verzichtet werden.

Regierungspräsidium Leipzig (ab 01.08.2008 Landesdirektion Leipzig)

22.07.2008

Hinweis der Raumordnung, dass der Landesentwicklungsplan (LEP 2003) und der Regionalplan Westsachsen in Teil- und Gesamtfortschreibung wesentliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 106.1 bilden. Insbesondere sind die überfachlichen Ziele der Raumstruktur und die fachlichen Ziele des Landesentwicklungsplanes zur Siedlungsstruktur und zur gewerblichen Wirtschaft und zum Handel genannt.

Dieser Hinweis wurde berücksichtigt, die konkreten Ziele aus dem Landesentwicklungsplan 2003 wurden in Kap. 6.1.1 der Begründung ergänzend aufgenommen.

Hinweis der Raumordnung zu Widersprüchen in den textlichen Festsetzungen TF 5a und TF 5c, die zu Konflikten führen könnten, da in TF 5a bestimmte Sortimente grundsätzlich nicht zulässig sind, gleichzeitig unter TF 5c für einige dieser unzulässigen Sortimente oder Teile von ihnen eine Höchstgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche bestimmt wird.

Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und hierzu wurde eine einfache Änderung nach § 4a (3) BauGB mit Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen durchgeführt. Der Abschnitt der textlichen Festsetzung TF 5a, in dem die nicht zulässigen Sortimente aufgeführt waren, wurde ersatzlos gestrichen, so dass die Widersprüche zur Sortimentszulässigkeit ausgeräumt wurden. Der Sachverhalt wurde in die Begründung Kap. 8.7 und 12.1.2 ergänzend aufgenommen.

Hinweis aus verkehrsplanerischer Sicht, dass für die geplante Rechtsabbiegemöglichkeit mit separater Fahrbahnspur von der Brandenburger Brücke in Richtung Friedrich-List-Platz der Nachweis der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit zu führen ist und die abschließende Bewertung durch die Untere Straßenverkehrsbehörde der Stadt Leipzig erfolgen soll.

Der Sachverhalt ist durch das Verkehrs- und Tiefbauamt (VTA) nochmals ausführlich geprüft und dargelegt worden, mit dem Ergebnis, dass eine Änderung des B-Planentwurfs nicht notwendig wird. Durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, wird eine verkehrsfunktional und -technisch tragfähige Anbindung gesichert.

Hinweis aus verkehrsplanerischer Sicht, dass der Verzicht der Einfahrt (Brandenburger Straße mit Rechtsabbiegemöglichkeit aus Richtung Brandenburger Brücke) zugunsten der großzügigeren Gestaltung der Einfahrt in der südlichen Brandenburger Straße (ehemals Einfahrt zum Milchhof) geprüft werden sollte.

Dieser Hinweis war bereits berücksichtigt. Durch das Planungsbüro Hoffmann-Leichter wurden parallel zur Erarbeitung des B-Planes vier Varianten zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes, insbesondere des Sondergebietes untersucht (vgl. auch Kap. 9.3.1 der Begründung). Die im B-Planentwurf festgesetzte Erschließung über die nördliche und südliche Brandenburger Straße/B2 wird sowohl vom VTA als auch von der Unteren Straßenverkehrsbehörde mitgetragen. Des Weiteren kann das Sondergebiet bis zur Herstellung der Planstraße A über die vorhandene Ladestraße erschlossen werden.

Hinweis aus Sicht des Bauplanungsrechts, dass die Rechtmäßigkeit der Überplanung von Bahnanlagen durch die verbindliche Bauleitplanung in Frage gestellt wird.

Der Hinweis ist unzutreffend. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen sowie die Flächen über oder unter ihnen ist der kommunalen Bauleitplanung immer dann zugänglich, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht entgegen steht, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Dem weiteren Hinweis, dass die Definition der Verkaufsfläche an die konkrete Nutzung als Fachmarkt für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf anzupassen ist, wurde gefolgt und die Definition der Verkaufsfläche in der textlichen Festsetzung TF 5b und in Kap. 12.1.2 der Begründung redaktionell überarbeitet.

Regionaler Planungsverband Westsachsen

06.08.2008

Die Regionale Planungsstelle gibt ähnlich der Stellungnahme des Regierungspräsidiums den Hinweis, dass die Widersprüche in den textlichen Festsetzungen TF 5a und TF 5c zu Konflikten führen könnten. Der Sachverhalt wurde berücksichtigt. In der Festsetzung TF 5a wurde der nicht zulässige Sortimentskatalog gestrichen, so dass die Widersprüche zur Sortimentszulässigkeit ausgeräumt wurden. In der TF 5a sind somit die zulässigen Sortimente genannt, in der TF 5c sind die Rand- und Ergänzungssortimente genannt.

Hierzu wurde eine Planänderung nach § 4a (3) BauGB mit Beteiligung der von der Änderung Betroffenen durchgeführt. Der Sachverhalt wurde in die Begründung Kap. 8.7 und 12.1.2 ergänzend aufgenommen.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

13.08.2008

Hinweis durch das Landesamt, dass zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse für die geplante Baumaßnahme die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen wird.

Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, die hier empfohlene Baugrunduntersuchung dient konkreten Bauvorhaben und ist Teil der Planungskordinierung des Vorhabenträgers. Daher wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.

DB Services Immobilien GmbH

14.07.2008

Die DB Services Immobilien GmbH gibt den Hinweis, dass die DB Services Immobilien GmbH selbst Eigentümer des Flurstücks 3918/22 ist und durch die Überplanung der derzeitigen Ladestraße (überplant als Gewerbegebiet – Teil des GE 1) die verkehrstechnische Erschließung als unzureichend erachtet und die Herstellung einer 5,50 m breiten Zufahrt (auch für Rettungsfahrzeuge) gefordert wird.

Das Flurstück wird weiterhin von Westen und Süden verkehrstechnisch erschlossen, im Westen grenzt es an die öffentliche Erschließungsstraße „Sachsenbreite“ und im Süden an die öffentliche Erschließungsstraße „Brandenburger Straße an. Die östliche Erschließung des Flurstücks war bis zum Eigentümerwechsel über das Flurstück 3918/27 (u.a. Ladestraße) gesichert und kann auch nach Eigentümerwechsel privatrechtlich gesichert werden. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Dresden

16.07.2008

07.08.2008

Das Eisenbahn-Bundesamt verweist darauf, dass die DB Netz AG, vertreten durch DB Services Immobilien GmbH in Leipzig für das Flurstück 3918/22, welches nachrichtlich als Bahnanlage in die Planunterlagen übernommen wurde, einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt hat.

Mit Schreiben vom 07.08.2008 wurde die Freistellung des Flurstücks 3918/22 zum 08.08.2008 aus der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes bekannt gegeben.

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, jedoch wird durch die Freistellung die Änderung der nachrichtlichen Kennzeichnung der betreffenden Fläche notwendig, die Schraffur wird aus der Planzeichnung entnommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert.

Die Freistellung des Flurstücks wurde in den Kap. 5.2, 5.8 und 19.2 der Begründung ergänzend berücksichtigt.

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH

25.07.2008

Die MITGAS informiert, dass die SN vom 23.06.05 noch Gültigkeit habe, in dieser SN informierte die MITGAS, dass sich im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen des Unternehmens befinden und dass das Unternehmen der Planung uneingeschränkt zustimmt.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

30.07.2008

Die KWL informieren, dass der Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Netz für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 rechtzeitig zu regeln ist.

Da die technischen Lösungen Bestandteil nachgeordneter Planverfahren, hier der Erschließungsplanung für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind, wurde im B-Planverfahren auf diesen Sachverhalt nicht eingegangen. Die weitere Abstimmung u.a. mit dem Brandschutzamt obliegt dem Vorhabenträger im Zuge der technischen Erschließung des Plangebietes.

Die KWL weisen darauf hin, dass die Abwasserentsorgung nicht über die peripher im Plangebiet vorhandenen Leitungen erfolgen kann. Die abwasserseitige Erschließung kann im Mischsystem erfolgen. In Abhängigkeit des geplanten Versiegelungsgrades der Grundstücke ist zu prüfen, ob eine Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken erfolgen muss, da das ungedrosselte Ableiten des Regenwassers nicht gesichert werden kann.

Die Sachverhalte werden ergänzend Kap. 5.6.2 aufgenommen, die konkrete technische Lösung der Abwasserentsorgung ist Bestandteil nachfolgender Planverfahren, hier der Erschließungsplanung und ist durch den Vorhabenträger zu sichern.

Die weiteren Hinweise der KWL, die den konkreten Umgang mit wasserwirtschaftlichen Anlagen betreffen, sind nicht Bestandteil des Planverfahrens. Die Hinweise dienen dem Erhalt der wasserwirtschaftlichen Anlagen der KWL im Plangebiet sind durch den Vorhabenträger zu sichern.

Polizeidirektion Leipzig

16.07.2008

Die Polizeidirektion gab den Hinweis, dass die Andienung des Sondergebietes mit LKW kritisch bewertet wird, insbesondere hinsichtlich des Ausfahrens aus dem Sondergebiet auf die Brandenburger Straße. Der Sachverhalt wurde durch das Verkehrs- und Tiefbauamt (VTA) nochmals geprüft, eine Änderung des B-Planentwurfes wird nicht notwendig.

Verkehrsorganisatorisch werden die Schleppkurven für Lastzüge so angepasst, dass ein Befahren des linken Fahrstreifens auf der Brandenburger Straße (B2) nicht erfolgt.

Die Polizeidirektion schlug weiterhin vor, dass die Erschließung des Plangebietes für Fahrzeuge über 3,5 t über die Planstraße A an der Lichtsignalanlage Mecklenburger Straße/Hans-Poeche-Straße erfolgen solle. Der Sachverhalt wurde durch das Verkehrs- und Tiefbauamt (VTA) nochmals geprüft. Die verkehrsorganisatorische Lösung führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.

Stadtwerke Leipzig GmbH

07.08.2008

Hinweis, dass für die 110 KV-Freileitung, die sich östlich des Geltungsbereiches befindet, ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 16,5 m zu berücksichtigen ist und nachrichtlich in den Plan übernommen werden soll.

Der Sachverhalt ist in Kap. 5.6.2.3 ergänzend aufgenommen, in der Planzeichnung ist der Schutzstreifen mit jeweils 16,5 m dargestellt (redaktionelle Ergänzung).

8.7 Beteiligung im Rahmen der Änderung des Planentwurfs

Der mit „Folgende Sortimente sind nicht zulässig... bis ...Sportgeräte (Surfbords u.a.)“ beginnende Teil der textlichen Festsetzung TF 5a wurde aufgrund der in der öffentlichen Auslegung gegebenen Hinweise aus dem Planentwurf herausgenommen. Damit wurden die Widersprüche zur Sortimentszulässigkeit ausgeräumt.

Wird der Planentwurf nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert und werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, so kann sich das nochmals durchzuführende Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Einholung der Stellungnahmen der Betroffenen beschränken. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planverfahren gegeben. Mit Schreiben vom 27.08.2008 wurde der von der Planänderung allein betroffene Vorhabenträger um Stellungnahme gebeten. Der Vorhabenträger erklärte, dass er gegen die Planänderung keine Einwände erhebt (Schreiben vom 08.09.2008).

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet gliedert sich in unabhängig voneinander entwickelbare Teilbereiche

- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb für Bau,- Heimwerker- und Gartenbedarf“ im zentralen Bereich
- sowie Gewerbegebiete südlich des Sondergebietes und
- eine private Grünfläche nördlich des Sondergebietes.

Die Erschließung erfolgt über die äußeren vorhandenen Erschließungsstraßen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) und eine neu anzulegende öffentliche Straße im Plangebiet.

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. Der südliche Kopfbereich wird im Sinne einer baulich-räumlichen Neufassung entlang der auf die Innenstadt orientierten Stadt- und Straßenräume entwickelt. Die gewerblichen Bauflächen werden über eine neu anzulegende öffentliche Stichstraße erschlossen. Eine Neubebauung im Gewerbegebiet GE 2 soll sich sowohl zur Brandenburger Straße als auch zur Planstraße A orientieren. Vorrangiges Ziel ist jedoch die städtebauliche Neufassung der Brandenburger Straße, das Bau- und Gewerbefeld des Gewerbegebietes GE 2 ist daher am südlichen Blockrand zu entwickeln. Im Gewerbegebiet GE 1 ist die räumliche Fassung des Straßenraumes bereits durch das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Bahn, welches zugleich maßstabsbildend für die Gewerbegebiete ist, gegeben. Durch den Verzicht auf den Ausbau der vorhandenen Ladestraße ergeben sich für das Bau- und Gewerbefeld GE 2 größere Entwicklungspotenziale für neue, auch größere Nutzungen.

Das aus den Abstimmungen hervorgegangene städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan im Sondergebiet zugrunde liegt, sieht im nordwestlichen Grundstücksbereich einen Solitärbaukörper und südöstlich davon die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze vor.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt in seiner Höhenentwicklung die vorhandene Bebauung an der Brandenburger und Mecklenburger Straße. In den Gewerbegebieten wird eine randlich geschlossene Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen bzw. mit einer Traufhöhe von 14 m angestrebt. Entlang der Brandenburger Straße darf eine Traufhöhe von 11 m nicht unterschritten werden. Innerhalb des Sondergebietes sollte eine Gebäudehöhe von 11 m nicht überschritten werden.

Abgeleitet aus der Lage werden den Gewerbegebieten verschiedenartige Ansiedlungs- und Nutzungsprofile zugeordnet. So werden im Gewerbegebiet GE 2 Lagernutzungen und öffentliche Betriebe ausgeschlossen. Angestrebt wird die Ansiedlung von bürobezogenen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Brandenburger Straße. Im Gewerbegebiet GE 1 sollte der Schwerpunkt auf der Ansiedlung von Handwerks- und sonstigen nicht wesentlich störenden Betrieben liegen.

Im Sondergebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Stadtentwicklungsplans „Zentren“ und der VwV „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ eine Einschränkung der Sortimente mit Zentrenrelevanz, die Anlass zu der Befürchtung geben, die bestehenden Versorgungszentren zu beeinträchtigen und durch hohen Kundenverkehr die Belastungsgrenze des Verkehrsnetzes zu überschreiten.

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine große zusammenhängende private Grünfläche, als stadträumlich bedeutsame Sichtbeziehung von der Brandenburger Brücke, vor der Silhouette des Stadtzentrums, gesichert. Bei der Gestaltung der Grünfläche sollen identitätsstiftende Beziehungen zur Geschichte des Ortes hergestellt werden. Darüber hinaus werden in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet weitere grünordnerische Maßnahmen zur Bepflanzung der Baugebiete und Stellplätze getroffen.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 2 an das übergeordnete städtische Straßennetz angebunden. Die B 2 verläuft als Straßenzug über die Brandenburger Brücke kommend über die Brandenburger Straße - Lagerhofstraße - Friedrich-List-Platz. Weiterhin verlaufen über die Brandenburger Straße - Lagerhofstraße - Mecklenburger Straße die B 6 und die B 87 in Richtung Stadtmitte. Im Südwesten grenzt eine weitere äußere Erschließungsstraße (Sachsenseite) an das Plangebiet.

Die Teilflächen GE 1 und GE 2 können über die Knotenpunkte Brandenburger Straße / Hans-Poeche-Straße / Planstraße A und das Gewerbegebiet GE 1 zusätzlich über die Brandenburger Straße / Sachsenseite (Ein- und Ausfahrt private Grundstücke) erschlossen werden.

Im Jahr 2005 wurden, parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes, vier Varianten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und insbesondere des Sondergebietes untersucht⁴.

Die Varianten unterscheiden sich zum einen durch die Schaffung einer Verbindung zwischen dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten über die Planstraße A, so dass vom Sondergebiet auch der südliche Knotenpunkt an der Hans-Poeche-Straße erreicht werden kann (Varianten C, D) sowie dem Ausbau des Knotenpunktes / der Zufahrt an der B 2 zur Erschließung des Sondergebietes (lichtsignalgeregelt, nicht lichtsignalgeregelt) und den daraus resultierenden Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten. Bei einem lichtsignalgeregelteten Knotenpunkt (Varianten A, D) kann aus allen Richtungen zugefahren werden, bei einer unsignalisierten Zufahrt an der B 2 ist nur die Verkehrsbeziehung „rechts-rein“ und „rechts-raus“ möglich (Varianten B, C). Vom Sondergebiet kann zusätzlich in allen Varianten auch am südöstlichen Ende des Sondergebietes in die Brandenburger Straße in Richtung Innenstadt unsignalisiert ausgefahren werden. Eine Zufahrt vom Gewerbegebiet in das Sondergebiet ist ebenfalls in allen Varianten berücksichtigt.

Für den Knotenpunkt Friedrich-List-Platz sind mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet bei allen vier Varianten auch weiterhin Überlastungen festzustellen. Gleichzeitig würde ein neuer lichtsignalgeregelter Knotenpunkt zur Erschließung des Sondergebietes (Varianten A und D) vor allem in den Hauptverkehrszeiten durch Beeinträchtigung der Lichtsignalanlagenkoordinierung negative Auswirkungen für den gesamten Verkehrsablauf auf der B 2 mit sich bringen. Unabhängig davon ist an der am südlichen Rand des Son-

⁴ Hoffmann-Leichter, 'Verkehrliche Untersuchung für den B-Plan 106.1 "Freiladebahnhof Ost / Westseite", Mai 2005 (Entwurf)

dergebietes gelegenen Ein- und Ausfahrt bei allen Varianten eine gute Leistungsfähigkeit geben.

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der B 2 durch die Anbindung des Sondergebietes an die Brandenburger Straße, hat sich die Stadt Leipzig deshalb im Zuge der Planungs- und Projekt Konkretisierung für den Verzicht eines lichtsignalgeregelten Knotenpunktes entschieden. Die zukünftige Erschließung des im Sondergebiet geplanten Bauarktes erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt („rechts-rein“/„rechts-raus“) am nordöstlichen Gebietsrand. Eine weitere Ein- und Ausfahrt (nur für Pkw) für den Bauarket befindet sich am südlichen Rand des Sondergebietes. Des Weiteren ist über die Wendeanlage der Planstraße A eine verkehrliche Anbindung an die Stellplatzflächen des Sondergebietes für Besucher aus Richtung Innenstadt kommend geplant. Bis zur Realisierung der Planstraße A wird das Sondergebiet dort verkehrlich über die vorhandene Ladestraße angebunden.

Im weiteren Verfahren wurde vom Verkehrs- und Tiefbauamt ein so genannter Verzögerungstreifen im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Sondergebiet gefordert, um Behinderungen durch Einfahrten, im Anschluss an die Kurve von der Brücke kommend, zu verhindern. Diese zusätzliche Rechtsabbiegespur wird durch den Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Realisierung der Sondergebietsnutzung hergestellt.

9.3.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind in geringem Umfang Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A vorgesehen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der jeweilige Bauherr in den Gewerbegebieten hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs funktionell plant und notwendige Stellplätze auf den grundstückseigenen Flächen unterbringt.

Für die Besucher des Bau- und Gartenfacharktes ist eine Stellplatzanlage mit ca. 340 Stellplätzen geplant (vgl. Teil C, Kap. 17.1).

9.3.3 Fußgänger- und Radfahrer

Eigene Flächen für Fußgänger- und Radfahrer werden nicht festgesetzt. Der Fuß- und Radverkehr wird neben den Kfz-Verkehrsflächen geführt.

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.

9.4 Grünkonzept

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist vordringlich die Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Im Plangebiet sind nur wenige Grünflächen und Gehölze vorhanden. Der Schwerpunkt liegt daher auf der Entwicklung und Sicherung neuer Grünstrukturen. Den Schwerpunkt des Grünkonzepts bildet die Neuanlage und Gestaltung der privaten Grünfläche sowie deren Einbindung in die Stadtlandschaft. Die Fläche hat als Ausgleichsfläche hohen ökologischen und aufgrund ihrer Lage zugleich hohen stadtgestalterischen Anforderungen zu genügen.

Hinsichtlich der Sonder- und Gewerbegebiete konzentrieren sich die grünordnerischen Festsetzungen auf die Durchgrünung des Gebietes. Innerhalb der Sonder- und Gewerbegebiete erfolgen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen.

9.4.1 Gestaltung und Funktion der privaten Grünfläche

Die ca. 1,1 ha große Fläche ist aufgrund ihrer Lage unterhalb der Böschung zur Brandenburger Brücke nur von der Brücke und deren Zufahrt aus wahrnehmbar. Zudem wird diese Brücke

cke nur in Ausnahmefällen von Fußgängern begangen, so dass bei der Gestaltung der Grünfläche die Fahrgeschwindigkeit bei der Wahrnehmbarkeit zu beachten ist, d.h. nur einfache und klare Strukturen und Elemente sind überhaupt wahrnehmbar. Grundidee der Gestaltung sind daher lineare Elemente, die die Strukturen der ehemaligen bahnbetrieblichen Nutzung aufnehmen. Durch diese linearen Strukturen soll der Blick von der Brandenburger Brücke in Richtung Innenstadt gelenkt werden.

Neben den stadtgestalterischen Anforderungen hat die Fläche auch ökologische Funktionen zu erfüllen, da sie als Ausgleichsfläche für naturschutzrechtliche Eingriffe, die im Geltungsbereich ermöglicht werden, dient. Die Fläche ist hinsichtlich ihres funktionalen Verbunds zu anderen Flächen aufgrund ihrer Lage als abgeschnitten zu bezeichnen. Nur über die stark befahrenen nördlich angrenzenden Gleisanlagen ist ein gewisser Biotopverbund möglich. Eine größere Bedeutung kommt der lokalklimatischen Funktion zu. Die Vegetation kann zur Entlastung der stark beeinträchtigten lufthygienischen Situation beitragen.

Baumreihen erfüllen die genannten Anforderungen hinsichtlich stadtgestalterischer und ökologischer Aspekte. Festgesetzt wird die Anpflanzung von insgesamt sechs Baumreihen (bzw. Strauchreihen), die in zwei Gruppen mit je drei Reihen angeordnet sind. Die Anordnung der Reihen nimmt die der Blickachse von der Brandenburger Brücke in Richtung Innenstadt auf. Der mittlere Bereich der Fläche bleibt frei und öffnet den Blick in Richtung Innenstadt. Die südwestlichen Baumreihen setzen die geplanten Baumanpflanzungen auf dem Parkplatz des Bau- und Gartenfachmarktes fort. Die nordwestliche Baumreihe nimmt die hintere Gebäudekante des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes auf.

Die lineare Struktur ist durch die Auswahl der Baumarten zu unterstreichen. Die Baumreihen sollen aus Bäumen einer Art bestehen, so dass die lineare Struktur durch den artspezifischen Wuchs, Laubaustrieb, Blüte, Laub und Herbstfärbung deutlich herausgebildet werden. Aufgrund der ökologischen Funktion sollen ausschließlich heimische Gehölze Verwendung finden.

Im nördlichen Bereich wird eine lang gestreckte Kies-/ Schotterfläche (Fläche M 2) artenschutzrechtliche Aufgaben übernehmen. Hier werden Lebensräume besonders geschützter Arten hergestellt als Ersatz für überplante Flächen im Geltungsbereich.

9.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 106.1 in Leipzig“ des Büros Hoffmann-Leichter⁵ (vgl. Teil B, Kap. 7.2.7) werden, um mögliche Bewohner (Betriebswohnungen) und Beschäftigte im Plangebiet vor Lärmbelastigungen zu schützen, Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

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 GE 2 entlang der Brandenburger Straße und im Sondergebiet 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

⁵ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 106.1 in Leipzig“, Dezember 2007

und möglicher Bewohner ausreichender Pegel erzielt werden. Zusätzlich sind 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 Osten | auf der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 3918/17, 3918/18 tlw., 3757/1, einschließlich Teilflächen der Flurstücke 3918/14 und 4432 (Teilflächen der Straßenverkehrsfläche Brandenburger Straße) |
| im Süden | auf der südlichen Grenze der Flurstücke 3757/1, 3918/27, 3918/22 |
| im Westen | auf der westlichen Grenze der Flurstücke 3918/22, 3918/23, 3918/24, 3918/29 |
| im Norden | auf der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 3918/29 und 3918/17 tlw.. |

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3918/17, 3918/18, 3918/22, 3918/23, 3918/24, 3918/25, 3918/27, 3918/29 und 3757/1, 3918/14 tlw. und 4432 tlw. der Gemarkung Leipzig.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106.1 wurden, gegenüber dem Planungsstand der Gegenstand der Beteiligung der TöB (im Jahr 2005) war, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die bereits straßenrechtlich gewidmet sind, nahezu vollständig herausgenommen. Im Geltungsbereich verblieben sind die Teilflächen, die von der Neuanlage der Rechtsabbiegespur betroffen sind. Darüber hinaus erfolgten im Nordwesten Anpassungen der Geltungsbereichsgrenze entsprechend des zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverkaufs.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist gegliedert in:

- Gewerbegebiete gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO und
- private Grünfläche.

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Gewerbegebiete (GE)

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv geschrieben.

ZF 1 **Die Baugebiete im Süden des Plangebietes werden als Gewerbegebiete GE (GE 1 und GE 2) festgesetzt.**

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

Begründung:

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen südlich der Bahngleise u.a. Gewerbeflächen zu entwickeln, wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Entwicklung von Gewerbeflächen berücksichtigt die vorhandenen Nutzungen, trägt zu einer ausgewogenen Nutzungsmischung in der Innenstadt und damit zur Weiterentwicklung bei. Die Verkehrsgunst des Plangebietes durch die überörtlichen Straßenverbindungen begünstigt einerseits die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und schränkt andererseits die Nutzungsmöglichkeiten ein.

Die gewerblichen Bauflächen werden nach ihrer Lage und Bedeutung für die Stadtgestalt und Raumbildung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliedert. Tankstellen, Autowaschanlagen, die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten), Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme: den Betrieben zugehörige untergeordnete Verkaufsstätten) sind generell in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

TF 1 **Im Gewerbegebiet GE 1 sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften, Autowaschanlagen sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Waren, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt, 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.**

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

TF 2 **Im Gewerbegebiet GE 2 sind Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung zulässig; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung, Schank- und Speisewirtschaften, Autowaschanlagen sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Waren, die ein im Plangebiet ansässiger Betrieb herstellt, 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.

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

Begründung:

In den Gewerbegebieten sind Tankstellen und Autowaschanlagen 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 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.

Aus den gleichen Gründen, Flächenverbrauch, häufig negatives städtebauliches Erscheinungsbild, werden im Gewerbegebiet GE 2 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. Im Gewerbegebiet GE 1 sind die genannten Nutzungen aufgrund der rückwärtigen Lage des Gebietes zulässig.

Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften soll einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten erwünschten Nutzungen (Ansiedlung von hochwertigen und arbeitsplatzintensiven Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) entgegenwirken. Dieser städtebaulichen und arbeitsstrukturellen Zielsetzung widersprechen Diskotheken, Nachtbars, Spielhallen, Schank- und Speisewirtschaften u.ä. Unternehmen. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften schließt Systemgastronomie ein. Im Hauptbahnhof Leipzig, in unmittelbarer Nähe, befinden sich zahlreiche gastronomische Einrichtungen. Von dem Ausschluss nicht betroffen sind Betriebskantinen, da sie zu den Nebenanlagen eines Betriebes i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zählen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zusätzlich zu einem Imageverlust des Gebietes führen. Sowohl die Nutzung selber als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtreklamen u.ä.) sind mit den geplanten Nutzungen nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen in der Regel von Unruhe - v.a. in den Abend- und Nachtstunden - geprägt und deshalb auch als Störfaktor zu betrachten sind.

In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe und Läden unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplanes "Zentren" ausgeschlossen. Der Stadtentwicklungsplan „Zentren“ legt die Grundzüge der zukünftigen Entwicklung der Leipziger City, der Stadtteilzentren sowie der Nahversorgungsanlagen fest. „Ziel ist die Stärkung städtebaulich integrierter Standorte mit guter ÖPNV-Erschließung, die eine qualitätsvolle Versorgung der Bevölkerung sichern und die nach Möglichkeit positive Impulse auf benachbarte Stadträume aussenden.“ Zur Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Eisenbahnstraße (D-Zentrum) und zur Sicherung der Leipziger City (A-Zentrum) werden daher Einzelhandelsbetriebe und Läden innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen. Einzelhandelseinrichtungen und Läden wirken in der Regel in besonderem Maß verkehrsanziehend und verkehrserzeugend. Der Ausschluss ist daher auch erforderlich, um die Überschreitung der Belastungsgrenze der angrenzenden Straßen und Verkehrsknoten zu verhindern.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist ausnahmsweise Einzelhandel zulässig, sofern das Warenangebot im Plangebiet hergestellt wird. Ziel der Regelung ist es, Betrieben die Gelegenheit zu geben, neben der Produktion oder Reparatur eine Verkaufsstelle einzurichten. Diese Festsetzung dient der Verbesserung der Standortbedingungen sowie der Steigerung der Standortattraktivität für produzierendes Gewerbe. Der Anteil an Verkaufsfläche bzw. Ausstellungsfläche der Gewerbebetriebe wird auf 10 % der Grundstücksfläche beschränkt,

damit der Verkauf an Endverbraucher dem Betriebszweck untergeordnet bleibt und Kundenverkehr nur in geringem Umfang zu erwarten ist. Gleichzeitig ist durch die Einschränkung der Zulässigkeit der Verkaufsfläche auf vor Ort ansässige Gewerbebetriebe in einer untergeordneten Größenordnung eine Einzelhandelskonzentration, die den Zielen des Stadtentwicklungsplans „Zentren“ entgegensteht, nicht zu befürchten.

TF 3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist ausnahmsweise der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Motorrädern, Mopeds und Rasenmähern zulässig.

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

Begründung:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 kann ausnahmsweise der Einzelhandel mit dem genannten Sortiment zugelassen werden, da eine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstruktur nicht zu befürchten ist (vgl. Teil B, Kap. 6.2.5). Hierbei handelt es sich um Sortimente des Einzelhandels, die nicht in hohem Maße verkehrsanziehend wirken und somit keine negativen Auswirkungen der Verkehrsabwicklung erwarten lassen. Darüber hinaus wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Gebiet seit Jahren ein gewerblicher Autohandel existiert, für den über den Bestandschutz hinaus Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Die Festsetzung erfolgt daher gleichzeitig bestandsorientiert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung mit den anderen Nutzungen verträglich ist.

TF 4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:

- **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**

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

Begründung:

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 werden die genannten Anlagen nicht zugelassen, da sie ein hohes Aufkommen an Schwerlastverkehr erwarten lassen, welches zu Störungen der Funktionsfähigkeit der Sondergebietsnutzung führen kann (Kundenverkehr Bau- und Gartenfachmarkt). Hinzu kommt, dass sie aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzungen und den in der Regel mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten und Lagernutzungen, nicht mit dem Ziel einer standortgerechten (Nähe Innenstadt) und städtebaulich auf die Umgebung (denkmalgeschützte Bausubstanz) abgestimmten Gewerbeentwicklung zu vereinbaren sind.

12.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

ZF 2 *Mittig des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf“*

[§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

Begründung:

Für den zentralen Planungsbereich liegt eine konkrete Anfrage zur Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes vor. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird die Fläche als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, da die planungsrechtlich zu sichernde Nutzung mit den gemäß Baunutzungsverordnung definierten sonstigen Baugebietskategorien nicht ermöglicht werden kann.

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und Individualverkehr aus und ist damit für eine entsprechende Nutzung prädestiniert. Das Zentrum Ost kann durch die Ansiedlung des Fachmarktes gestärkt und das bestehende Angebot erweitert werden. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten. Durch die Ansiedlung eines Fachmarktes sollen darüber hinaus Synergieeffekte entstehen, die zu einer nachhaltigen Entwicklung der Flächen im Plangebiet führen.

TF 5a Das sonstige Sondergebiet SO wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 12.500 m².

Folgende Sortimente sind zulässig:

- **Pflanzenzubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße**
- **Schnittblumen, Pflanzen**
- **Gartenbedarf:**
Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.
- **Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke**
- **Beleuchtungskörper, Elektro-Installationsbedarf, Zubehör**
- **Bau- und Heimwerkerbedarf:**
Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtung, -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen, Rollos, Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster
- **Motorräder / Mopeds, Kraftfahrzeugzubehör, Rasenmäher**

TF 5b Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 10.062 m².

Unter der Verkaufsfläche ist 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 verbindende 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, sicherheitstechnischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie z.B. der Servicebereich für den Holzzuschnitt mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager oder auf der Frei- bzw. überdachten Freifläche, dann gilt die dafür verwendete Lager- oder Freifläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen.

Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.

Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

TF 5c Der Anteil der Verkaufsfläche für die nachfolgend aufgeführten Randsortimente wird auf insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche nach b) beschränkt:

- **Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetik, hier: Wasch- und Putzmittel**
- **Bücher, Zeitschriften, hier: Fachliteratur**
- **Oberbekleidung, hier: Berufsbekleidung**
- **Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel**
- **Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel**
- **Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen**
- **Sportgroßgeräte, hier: Fahrräder**
- **Zoologie**

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

Begründung:

Insgesamt kann durch die Festsetzung und Realisierung eines „Einzelhandelsbetriebes für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf“, als Nachfolgenutzung für brach gefallene ehemalige Bahnflächen, eine wesentliche städtebauliche und funktionale Verbesserung des Standortes erreicht werden. Es handelt sich um einen Sonderstandort des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels in den Hauptsortimenten an einem verkehrlich gut erschlossenen Standort, der geeignet ist, den Kaufkraftabfluss aus der Stadt Leipzig im langfristigen Bedarfssegment zu verringern.

Die zulässige Verkaufsfläche (VKF) wird auf maximal 10.062 m² beschränkt.

Die Verkaufsfläche wurde auf Grundlage der abgestimmten Planung ermittelt. Die Festsetzung der unter TF 5a zulässigen Hauptsortimente erfolgt unter Berücksichtigung des im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ genannten Zieles der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie ihres Schutzes (vgl. Teil B, Kap. 6.2.1).

Die den Verkauf von Randsortimenten dienende Verkaufsfläche wird auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beschränkt:

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Fachmarktes eintreten werden. Das betrifft insbesondere die Leipziger City (einschl. Hauptbahnhof) und das D-Zentrum an der Eisenbahnstraße. Andererseits soll auch dafür Sorge getragen werden, dass ein Einzelhandelsunternehmen – das im Interesse seiner Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Betreibern in untergeordnetem Umfang auf den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente als Ergänzungssortimente angewiesen ist – nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt wird.

Die Sortimente „Schnittblumen und Pflanzen“ wurden, trotz Zentrenrelevanz, im Hinblick auf die beabsichtigte Produktpalette des Bau- und Gartenfachmarktes, grundsätzlich zugelassen. Der Begriff der Verkaufsfläche stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04).

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 Gewerbegebiet GE 2 bestimmt.*

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

Baugebiet	GRZ	Traufhöhe (TH) über Bezugshöhe [m]*
GE 1	0,6	14,0
GE 2	0,6	11,0 bis 14,0
SO „Bau- und Gartenfachmarkt“	0,8	11,0

*Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des unverändert beizubehaltenden Fahrbahn-
niveaus: 110,6 m über NN.

Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Begründung:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unterschritten, um eine zu starke Verdichtung gegenüber der bestehenden Situation zu vermeiden und die klimatischen Funktionen sowie die Bodenwertigkeit zumindest anteilig zu erhalten. Die Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine angemessene bauliche Entwicklung dieses Bereiches.

Für das Sondergebiet wird gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ setzt sich aus einem Anteil von ca. 0,4 für die Überbauung durch den Fachmarkt sowie einem Anteil von ca. 0,4 für Stellplätze und Zufahrten zusammen. Damit wird einerseits dem konkreten Bauvorhaben entsprochen, andererseits ein angemessener Grundstücksfreibereich für eine Begrünung und Abschirmung des Areals gewährleistet.

Geschossfläche (GF) [§ 20 Abs. 3 BauNVO]

Begründung:

Innerhalb des Sondergebietes wird eine im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche geringe Geschossfläche von 12.500 m² zugelassen (vgl. TF 5a). Diese resultiert daraus, dass für die Verkaufsräume hohe Geschosse ohne Zwischendecke vom Geländeneiveau bis zur Gebäudeoberkante vorgesehen sind. Diese Flächen gehen gemäß der Baunutzungsverordnung nur einfach, d.h. als ein Geschoss, in die Berechnung der Geschossfläche ein. Ein zweites Geschoss ist über dem Eingangsbereich und über dem rückwärtigen Anbau geplant. Die festgesetzte Geschossfläche folgt der vorliegenden Planung für den Bau- und Gartenfachmarkt.

Höhe der baulichen Anlagen [§ 18 BauNVO]

Begründung:

Um die städtebauliche Einbindung zu gewährleisten, werden maximale Traufhöhen (TH) als Obergrenzen, z.T. in Kombination mit Mindesthöhen, festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) von 14,0 m in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 orientiert sich am Altbaubestand entlang der Mecklenburger und Brandenburger Straße. Die Gebäudehöhe, die teilweise von den neu errichteten Gebäuden südlich der Straße Sachsenenseite erreicht wird, wird nicht zugelassen. Im Gewerbegebiet GE 2 wird zusätzlich eine Mindesthöhe (Traufhöhe) von 11 m festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe sollen

die Voraussetzungen geschaffen werden entlang der Brandenburger Straße im Umfeld denkmalgeschützter mehrgeschossiger Gebäude eine städtebaulich angemessene klare Linie in der Höhenentwicklung zu gestalten. Eine Flachbebauung soll an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung von 11,0 m als Mindesthöhe ist eine gewünschte Raumbildung entlang der Hauptverkehrsstraße zu erwarten. Zudem kann eine einheitliche Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erzielt werden.

Auf eine Differenzierung der maximalen Gebäudehöhen zwischen den beiden Gewerbegebieten, wie noch im Bebauungsplan-Vorentwurf enthalten, wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung verzichtet, um den einheitlichen Charakter der beiden Gebiete zu stärken.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird hier verzichtet, da die Geschosshöhen bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich sein können. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist ebenfalls entbehrlich, da mit der Festsetzung der GRZ und der maximal zulässigen Traufhöhe eine Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Höhenentwicklung bei gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität der internen Nutzung in den Gewerbegebieten erfolgt. Der städtebaulichen Intention, die verträgliche Einordnung der Neubebauung in die Bestandsituation zu gewährleisten, wird damit Genüge getan.

Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von 11,0 m im Sondergebiet orientiert sich - unter großzügiger Auslegung - an den Höhen der bestehenden Speichergebäude. Der im Vergleich zur umgebenden Bebauung niedrigere Baukörper des Sondergebietes soll, da es sich um einen Solitär mit erheblichen Abmessungen handelt, eine Gebäudehöhe von 11 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe

Bei der Festlegung der Höhen in den Baugebieten ist auf die mittlere Höhe des unverändert beizubehaltenden Fahrbahnniveaus Brandenburger Straße, welches mit 110,6 m über NN ermittelt wurde, Bezug zu nehmen. Der Höhenermittlung wurden die vorhandenen Höhen der Fahrbahn in den Einmündungsbereichen zu den Baugebieten (Planstraße A, nördliche Zufahrt zum SO an der Brandenburger Straße) zugrunde gelegt. Die Bezugnahme auf die Fahrbahn erfolgt, da die Flächen innerhalb des Plangebietes vollständig überplant werden. In die Legende der Planzeichnung wird folgender Hinweis aufgenommen:

Die mittlere Bezugshöhe des unverändert beizubehaltenden Fahrbahnniveaus wird mit 110,6 m über NN angenommen.

12.3 Bauweise, Baugrenze, Baulinie

ZF 4 Im Gewerbegebiet GE 2 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]

Begründung:

Im Gewerbegebiet GE 2, entlang der Brandenburger Straße, wird zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Zielvorstellung - Fortführung der bestehenden bzw. umgebenden geschlossenen Baustruktur (u.a. denkmalgeschützte Gebäude ehemaliges Reichsbahnamt und „Industriepalast“) im südlichen Abschnitt der Brandenburger Straße - eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll dem Straßenraum ein homogenes Bild gegeben werden.

Im Gewerbegebiet GE 1 kann auf eine Festsetzung zur Bauweise verzichtet werden, da die baulich räumliche Fassung des Straßenraumes durch die vorhandene Bebauung sicher gestellt ist.

ZF 5 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im Sondergebiet erfolgt eine baukörperbezogene Festsetzung durch Baugrenzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden durch äußere Baugrenzen und Baulinien großzügig gefasst, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrenzen und Baulinien orientieren sich an bestehenden und zukünftigen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen. Die Baugrenze im Nordwesten orientiert sich am angenommenen Verlauf des Bahnkabels, das nicht überbaut werden darf.

Entlang der Brandenburger Straße erfolgt die Festsetzung von Baulinien. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen im nahen Umfeld (ehemaliges Reichsbahnamt und „Industriepalast“) sind an diesen Standort hohe stadträumliche Anforderungen zu stellen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Kontinuität ist die Aufnahme bzw. Weiterentwicklung einer an der Straßenbegrenzung orientierten Bauflucht städtebaulich wünschenswert. Hierdurch soll dem Straßenraum Brandenburger Straße ein ausgewogenes Bild gegeben werden.

Die festgesetzte Baulinie im Gewerbegebiet GE 1 wird nicht bis an die parallel zur Planstraße festgesetzte Baugrenze geführt, da bei einer Eckbebauung eine individuelle Lösung, die mit dem denkmalgeschützten Baukörper korrespondiert, gefunden werden muss. Die vorhandene Bebauung gewährleistet bereits den angestrebten geschlossenen Charakter in diesem Abschnitt.

Die Baufenster in den Gewerbegebieten wurden gegenüber dem Vorentwurfs-Stand, der 2005 Gegenstand der TÖB war, bis an die Planstraße A erweitert. Die ursprünglich beabsichtigte Schaffung von zusammenhängenden Vorgartenzonen in den Gewerbegebieten entlang der Planstraße A ist ohne weitergehende Festsetzungen nicht durchsetzbar und städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baukörperausweisung im Sondergebiet erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Objektplanung und stellt die Umsetzung des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten und abgestimmten Konzeptes sicher. Mit der Baukörperausweisung wird gleichzeitig der Tatsache Rechnung getragen, dass die Nutzung neben Anlieferungs- und Rangierflächen mit einem hohen Stellplatzbedarf verbunden ist, der nicht in die öffentlichen Straßenräume abgedrängt werden kann und soll. Angesichts des besonderen Nutzungszwecks „Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf“ kann dieser Verkehr auch nur in kleinen Teilen auf öffentliche Verkehrsmittel umgelenkt werden.

In den Baugebieten wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit bestehen für die Gebäudeorganisation und den zukünftigen Grundstückszuschnitt größere Variationsmöglichkeiten.

13. Weitere Arten der Nutzung

TF 6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit „St“ bezeichneten Fläche sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung sichert einerseits zusammenhängende Flächen außerhalb der Baugrenzen als Flächen für die Biotopentwicklung und -vernetzung sowie zur Versickerung von Regen-

wasser und beugt andererseits städtebaulichen Störungen, z.B. im Einmündungsbereich zu den Gewerbegebieten, vor.

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. mit Abs. 6 BauGB]

Begründung:

Für die innere Erschließung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erstmalig als öffentliche Straße festgesetzt. Hierdurch kann die Brandenburger Straße als hoch belastete Bundesstraße von Grundstückzufahrten 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 endet vor dem Sondergebiet SO in einer Wendeanlage. Über die Wendeanlage ist die Anbindung an die Stellplatzflächen im Sondergebiet vorgesehen. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass gem. EAE⁶ das Wenden von Lastzügen und Gelenkbussen möglich ist.

Der geplante Straßenquerschnitt beträgt 12,50 m und gewährleistet die Anlage beidseitiger Gehwege sowie eines einseitigen kombinierten Grün- und Parkstreifens. Der Einmündungsbereich wird mit einer Breite von 17 m festgesetzt, damit drei ausführende und eine einführende Spur sowie beidseitige Fußwege realisiert werden können.

Zur Einfahrt in das Sondergebiet ist, um einen weitgehend störungsfreien Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B 2 zu gewährleisten, die Neuanlage einer Rechtsabbiegespur notwendig. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt durch die Regelungen des abgeschlossenen Städtebaulichen und Erschließungsvertrags.

TF 7 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte die Erstellung einer Fachplanung, die auch die Grundlage für die spätere Ausbauplanung bilden soll. Der Bebauungsplan übernimmt die Verkehrsflächen.

Befristete Regelung

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A) darf während der ersten fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch eine provisorische Erschließung ersetzt werden, die sich auf die im Plangebiet vorhandene Ladestraße stützt (vgl. Anhang I). Die Sicherstellung der Befristung erfolgt durch die Regelungen des Städtebaulichen und Erschließungsvertrags.

⁶ Hrsg.: FGSV; Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 / 95; ergänzte Fassung 1995

14.2 Ein- und Ausfahrten

ZF 7 **Im Sondergebiet werden die zulässigen Ein- und Ausfahrten festgesetzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Um den Verkehrsfluss nicht unnötig zu behindern, werden im Sondergebiet Einfahrtsbereiche, d.h. Bereiche für Ein- und Ausfahrten, festgesetzt. Die Haupteinschließung erfolgt im Norden des Sondergebietes. Eine weitere Ein- und Ausfahrt von / auf die Brandenburger Straße befindet sich an der Grenze zum Gewerbegebiet GE 2. Außerhalb dieser Zufahrten sind keine Zufahrten zum Gebiet und zu den Stellplätzen zulässig.

15. Immissionsschutz

15.1 Emissionsschutz Gewerbelärm

TF 8 **In den Baugebieten sind die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw'' nicht zu überschreiten:**

Gebietsfläche	Gebietsnutzung	Flächenbezogener Eingangsschalleistungspegel Lw'' pro m ² in dB(A) tags / nachts
SO	SO	65 / 50
GE 1	GE	65 / 50
GE 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 Festsetzung ist zum Schutz der nächstgelegenen Bestandsnutzung an der Brandenburger Straße und der Wohnbebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Straße erforderlich. Bei Einhaltung der Schalleistungspegel ist davon auszugehen, dass es weder im Tag- noch im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt.

15.2 Emissionsschutz Verkehrslärm

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

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res für Wohnräume in dB(A)	erf. R'w,res für Büroräume in dB(A)
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 III 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]

Begründung:

Durch die vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Brandenburger Straße und durch den schienengebundenen Verkehr nordwestlich des Plangebietes treten hohe Lärmimmissionen auf. Teilweise kann es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von ca. 8 dB(A) am Tag und bis zu ca. 11 dB(A) in der Nacht entlang der Brandenburger Straße kommen. Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen und an der Bahn sind weder räumlich noch gestalterisch unterzubringen. Ein Verzicht auf die Bebauung kommt ebenfalls nicht in Betracht. Daher müssen aus städtebaulichen Gründen passive Schallschutzmaßnahmen, hier differenzierte Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämm-Maß für Außenbauteile, zum Schutz der Beschäftigten und möglicher Bewohner getroffen werden. In den Innenräumen kann damit ein ausreichender Pegel erreicht werden. Aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, können die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten um einen Lärmpegelbereich herabgestuft werden.

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist vom Bauherren / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros Hoffmann-Leichter vom Dezember 2007⁷. Die Tabelle mit der Zuordnung der Lärmpegelbereiche ist im Anhang III zum Begründungstext enthalten.

TF 10 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind in Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung wurde auf Anregung des Amtes für Umweltschutz aufgenommen. Insbesondere die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wären zum Teil erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Diese Belastungen sind im innerstädtischen Bereich und zudem noch in einem Gewerbegebiet nicht unüblich. Dennoch sind bei der Errichtung von Wohnungen besondere Vorkehrungen zum Schutz der Wohnnutzung erforderlich, Schlaf- und Kinderzimmer sind daher mit einer schalldämmten Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Diese ermöglicht eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster. Ein Erfordernis zu einer Lüftungsmöglichkeit resultiert auch daraus, dass mit der erforderlichen hohen Dämmwirkung ein geringerer Luftaustausch verbunden ist.

⁷ siehe Fußnote 5, Seite 50

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: ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Begründung:

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotenzial hinsichtlich Feinstaub festzustellen. Um die Verwendung luftverunreinigender Stoffe nicht oder nur beschränkt zuzulassen und damit einen Beitrag zu einer – auf einer planerischen Gesamtkonzeption (Luftreinhalteplan) beruhenden – wirkungsvollen Reduzierung der Immissionskonzentration an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe in den am 15.09.2005 in Kraft getretenen „Luftreinhalteplan für Leipzig“ (LRP) verpflichtend zur Aufnahme in alle neu zu erstellenden Bebauungspläne der Stadt Leipzig aufgenommen.

Der Luftreinhalteplan stellt ein verbindliches Handlungsdokument dar, welches von der Stadt Leipzig umzusetzen ist.

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

16.1 Private Grünfläche

ZF 8 ***Nördlich des Sondergebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt.***

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Mit der Festsetzung der ca. 1,1 ha großen privaten Grünfläche wird eine neue, sehr klare Struktur und Zäsur zwischen dem Sondergebiet und den umliegenden Verkehrsflächen im Norden des Plangebietes geschaffen. Während die vorhandenen Vegetationsstrukturen das Gebiet bisher als „schmale Streifen“ durchschneiden, kann die große Grünfläche stadtoökologische Funktionen sehr viel stärker wahrnehmen. Hinzu kommt, dass der größte Teil der vorhandenen Vegetationsflächen nur spärlich mit Pflanzen bewachsen ist. Gehölzstrukturen sind im gesamten Plangebiet zurzeit extrem rar. Das Plangebiet gilt als Wärmeinsel. Zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation trägt insbesondere die Anpflanzung von Großgrün (Gehölzen) bei, wie es für die geplante Grünfläche festgesetzt wird. Die private Grünfläche ist nicht öffentlich zugänglich. Versiegelungen sind nicht zulässig.

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

ZF 9 ***Auf der privaten Grünfläche werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 und M 2 festgesetzt.***

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

ZF 10 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen M 1 werden die Baumstandorte festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Begründung:

Auf der privaten Grünfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche M 1 dient der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Fläche M 2 ist als Schotterfläche zur Schaffung von Ersatzlebensräumen, die durch die Planung im Geltungsbereich zerstört werden, vorgesehen.

TF 12a Auf der Fläche M 1 sind insgesamt 55 Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 3 mal verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in sechs Reihen zu pflanzen, mit einem Pflanzabstand von 10 m und einem Reihenabstand von mindestens 10 m. Die Reihen sind in Südwest-Nordost-Richtung anzulegen. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sind zeichnerisch festgesetzt. Jede Reihe ist mit einer Baumart herzustellen, wobei insgesamt auf der privaten Grünfläche drei verschiedene Baumarten zu verwenden sind. Für jeden Baum ist eine Pflanzgrube von mindestens 9 m³ anzulegen und mit Mutterboden aufzufüllen.

An der westlichen Grenze der privaten Grünfläche ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von mindestens 5 m anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein Gehölz pro m² zu pflanzen.

Die verbleibende Fläche ist als Wiese anzulegen.

Die Fläche M 2 ist als Schotterfläche herzustellen. Jedweder Einsatz von Pestiziden zur Unterdrückung der Vegetationsentwicklung, Düngemittleinsatz oder Bewässerung sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

TF 12b Die private Grünfläche wird in einem Umfang von 2.755 m² als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich den Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen (Flurstücke 3757/1, 3918/17, 3918/18 tlw., 3918/23, 3918/27 und 3918/29), zugeordnet.

[§ 9 Abs. 1a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Maßnahmenfläche M 1 dienen überwiegend dem ökologischen Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch Festsetzungen des Bebauungsplans in den Sonder- und Gewerbegebieten ermöglicht werden. Die Kombination von Baumanpflanzungen und Wiesenflächen in Verbindung mit der Schotterfläche (Fläche M 2) im nördlichen Bereich schafft vielfältige Lebens- und Nahrungsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die großräumige Vegetationsfläche hat aufgrund der Sauerstoffproduktion positive Auswirkungen auf das Lokalklima. Versiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig, so dass sich Boden wieder entwickeln und Wasser versickern und verdunsten kann. Mit der festgesetzten Gestaltung, insbesondere der linearen Baumanpflanzungen werden positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild geschaffen.

Festgesetzt wird die Anpflanzung von insgesamt sechs Baumreihen, die in zwei Gruppen mit je drei Reihen angeordnet sind. Die Anordnung der Reihen nimmt die der Blickachse von der Brandenburger Brücke in Richtung Innenstadt auf (Nordost-Südwest). Die Baumgruppen sind durch einen baumfreien mittleren Bereich getrennt, der sich keilförmig nach Südwesten öffnet und den Blick von der Brücke in Richtung Innenstadt lenkt. Der Abstand zwischen nördlicher

und südlicher Baumgruppe beträgt am nordöstlichen Rand 15 m, am südwestlichen Rand vergrößert er sich auf 30 m. Die südlichen Baumreihen setzen die vorgesehenen Baumanpflanzungen auf dem Parkplatz des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes in direkter Verlängerung der zur Brandenburger Straße gewandten Fassade des geplanten Baukörpers fort. Die nordwestlichen Baumreihen nehmen die hintere Gebäudekante des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes auf.

Die Maßnahmenfläche M 2 im nördlichen Teil der privaten Grünfläche ist als Schotterfläche anzulegen, um Ersatzlebens- und Nahrungsräume für besonders geschützte Tierarten zu schaffen, die durch die Überplanungen im Gebiet ihren derzeitigen Lebensraum verlieren. Die Größe von 3.200 m², die Grundlage der Berechnung ist, versteht sich vorbehaltlich der Regelungen des Bescheides zur naturschutzrechtlichen Befreiung von den Artenschutzvorschriften.

Die Schotterfläche ist aus abfallrechtlich unbedenklichem Schotter herzustellen. Wünschenswert ist die Verwendung von noch im Gebiet vorhandenem Gleisschotter, um Umweltbelastungen durch den Transport zu vermeiden. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Regelung in der textlichen Festsetzung ist erforderlich, da nur so Ersatzlebensräume, für die durch den Bebauungsplan überplanten ehemaligen Gleisanlagen, geschaffen werden können. Die Fläche soll sich weitgehend ungestört entwickeln, deswegen ist jedweder Einsatz von Pestiziden zur Unterdrückung der Vegetationsentwicklung, Düngemittelsatz oder Bewässerung unzulässig. Angestrebt wird das Zulassen der natürlichen Vegetationsentwicklung. Die langfristige Verbuschung der Fläche wird in Kauf genommen. Die Berechnung der den Eingriffsflächen zugeordneten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich ergibt sich aus Kap. 7.3.2.1 der Begründung. Einzelheiten sind im Städtebaulichen und Erschließungsvertrag geregelt.

16.3 Begrünung der Baugebiete

TF 13 **In den Gewerbe- und Sondergebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen standortgerechten Baum, Stammumfang mind. 20-25 cm, je angefangene 200 m², zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen setzen unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) das Maß der Bebaubarkeit fest. Da die Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass das rechtlich zulässige Maß der Überbauung von 80 % ausgeschöpft wird und nur 20 % der Grundstücksflächen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Festsetzung bezieht sich auf diese 20 % nicht überbaubarer Fläche. Mit dem Ziel, auch bei einer gewerblichen Nutzungsstruktur einen qualitativ hochwertigen Stadtlandschaftsraum im Plangebiet zu entwickeln, wird festgesetzt, dass 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Aufgrund des geringen Flächenanteils ist die Festsetzung der hohen ökologischen Qualität dieser Flächen im Sinne der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse besonders bedeutsam.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen ist aufgrund der lokalklimatisch angespannten Situation im Plangebiet und den angrenzenden Flächen (Überwärmungsbereich) vordringlich, da Gehölze lokalklimatisch besonders wirksam sind. Gehölze können Funktionen wie Minderung der direkten Sonneneinstrahlung, Kühlung durch Verdunstung, Binden von Schadstoffen, Stäuben und CO₂ aufgrund ihrer großen Vegetationsmasse stärker wahrnehmen als z.B. Rasenflächen. Aus diesem Grund sind in den Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerech-

ten Bäumen und Sträuchern zu begrünen (Pflanzenliste im Anhang IV). Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientiert und den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Gewerbegebieten angepasst. Anpflanzung und Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten bei.

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

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. 25b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung des Gehölzbewuchses an der Böschung am nördlichen Rand des Sondergebiets und des Gewerbegebietes GE 1. Dieser lineare Gehölzbewuchs bildet eine „grüne Zäsur“ zwischen Gleisanlagen und zukünftigem Gewerbe- und Sondergebiet 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.

16.4 Begrünung 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 BauGB]

Begründung:

Die Baumkronen verschatten versiegelte Stellplatzflächen und vermindern somit die Erwärmung dieser Flächen. Dies trägt zur Verminderung der bereits angespannten lokalklimatischen Situation und somit zu gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnissen bei. Die Verdunstung von Niederschlagswasser von den Blattoberflächen erhöht die Luftfeuchtigkeit, was wiederum zur Unterstützung gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse dient. Zudem mindern die Baumanpflanzungen die optisch störende Wirkung von Stellplatzanlagen und tragen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die Festsetzung der Mindestqualität (Stammumfang) werden eine angemessene Eingrünung und die zeitnahe Übernahme sowohl ökologischer als auch orts- und landschaftsbildprägender Funktionen für das Gebiet und sein Umfeld erreicht.

TF 16 Für jeden Laubbaum, der gemäß textlicher Festsetzung 15 zu pflanzen ist, ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Vitalität der auf Stellplatzflächen gepflanzten Bäume, damit mechanische Schädigungen an den Bäumen verhindert und die Versickerung von Regenwasser nicht durch Verdichtungen der Baumscheibe beeinträchtigt wird. Damit soll dauerhaft die Qualität des Landschaftsbildes im Plangebiet gesichert werden.

Alle Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der im Anhang IV beigefügten Pflanzenliste empfohlen.

17. Sonstige Festsetzungen

17.1 Flächen für Stellplätze

ZF 12 *Im Sondergebiet erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet wird ergänzt durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze zur Deckung des prognostizierten Stellplatzbedarfes. Auf der umgrenzten Fläche von ca. 10.800 m² (einschließlich Zufahrten und Flächen für Baumpflanzungen) ist die Anlage von ca. 340 Stellplätzen vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt, um die Fläche vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu sichern. In den bestehenden Straßenräumen können aufgrund der Verkehrsfunktion, des zu erwartenden Besucher- und Lieferverkehrsaufkommens keine Flächen für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden. Die Stellplätze müssen daher auf den privaten Grundstücksflächen und hier in der geplanten Stellplatzanlage untergebracht werden. Die Stellplatzfläche wird über zwei Zufahrten von der Brandenburger Straße und eine von der Planstraße A erschlossen. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass die mit der Stadt abgestimmte Planung, die Außenanlagen betreffend, auch in der gewünschten Art und Weise umgesetzt wird.

18. Gestalterische Festsetzungen

TF 17 *In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 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.*

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

TF 18 *In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind je werbender Einrichtung zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.*

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

TF 19 *In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 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 Länge 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.

Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten.

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

TF 20 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufhöhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.

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

TF 21 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, sowie sich bewegende Werbeanlagen, unzulässig. Das direkte Anbringen von flächigen Werbeanlagen auf Dachflächen, insbesondere das Bemalen der Dacheindeckung oder Anbringen von Planen, ist ebenfalls unzulässig.

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

Begründung:

Um in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ein städtebauliches und architektonisches Gesamterscheinungsbild in hoher Qualität zu erzeugen, werden überdimensionierte, die äußere Gestaltung der Gebäude dominierende Werbeanlagen unterbunden. Werbeanlagen sind nicht als selbständige bauliche Anlagen und nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig. Hierdurch soll das einheitliche Erscheinungsbild des Gebietes gestärkt werden. Darüber hinaus sind Blink- und Laufwerbungen sowie Werbung auf Dachflächen unzulässig. Die strengen Gestaltungsvorgaben sind aufgrund der Innenstadtnähe des Gebietes und der daraus resultierenden Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild erforderlich.

Hinweis:

Für das Sondergebiet vereinbaren Stadt und Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem Betreiber ein Gestaltungs- und Werbeanlagenkonzept für Baukörper, Fassaden und Freiflächen des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes, welches Bestandteil des Städtebaulichen und Erschließungsvertrags ist. Weitergehende Regelungen erfolgen im Bebauungsplan nicht.

19. Nachrichtliche Übernahmen

19.1 Denkmal

Für das dem Denkmalschutz unterliegende Objekt Brandenburger Straße 3 (Verwaltungsgebäude der Bahn) erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

19.2 Bahngewidmete Flächen

a) *Grundstücksflächen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze*

Bereich innerhalb dessen kraft Planfeststellung für Bahnbetriebszwecke weiterhin erforderliche Leitungen verlaufen. 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.

b) *Grundstücksfläche entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze*

Bereich innerhalb dessen kraft Planfeststellung für Bahnbetriebszwecke weiterhin erforderliche Leitungen und Anlagen vorhanden sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

D. Städtebauliche Kalkulation

Städtebauliche Kennziffern – Flächenbilanz

Die Tabelle stellt die Flächengrößen und fasst die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zusammen.

Nutzung	Größe in m ²	%	GRZ	zul. Grundfläche für Gebäude in m ^{2*}	Verkaufsfläche in m ²	Geschossfläche in m ²
SO „Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf“	33.859	40,3	ca. 0,4	12.023 (Baukörperfestsetzung)	10.062	12.500
GE 1	26.582	31,6	0,6	15.949		
GE 2	8.268	9,8	0,6	4.961		
Planstraße A	2.942	3,5				
neue Rechtsabbiegespur Brandenburger Str.	1.029	1,2				
private Grünfläche	11.425	13,6				
Summe	84.104	100		32.933		

* ist nicht identisch mit der zulässigen insgesamt überbaubaren Fläche

Die folgende Tabelle zeigt die mögliche Geschossfläche im Plangebiet – unter der Annahme, dass bei einer Gebäudehöhe von 14 m vier Geschosse errichtet werden. Im Sondergebiet ist die zulässige Gebäudehöhe für die Bestimmung der möglichen Geschossfläche nicht maßgeblich, da eine maximal zulässige Geschossfläche explizit festgesetzt wird.

Nutzung	Größe in m ²	zul. Grundfläche	TH in m	mögl. Anzahl Geschosse	mögl. Geschossfläche in m ²
SO „Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf“	33.859	12.023	11	--	12.500
GE 1	26.582	15.949	14	4	63.796
GE 2	8.268	4.961	14	4	19.844
Summe	67.733	32.348			96.140

Arbeitsplatzentwicklung

Die Ansiedlung der gewerblichen Nutzungen wird zu einem Anstieg der Arbeitsplätze im Plangebiet führen.

Verkehrsentwicklung

Der Betrieb des Bau- und Gartenfachmarktes wird zu einer vertretbaren Verkehrserhöhung auf den angrenzenden Straßen führen.

Kostenschätzung

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen - Planstraße A und Rechtsabbiegespur an der Brandenburger Straße (B 2) - werden durch den Vorhabenträger hergestellt und der Stadt kostenfrei gemäß den Regelungen des abgeschlossenen Städtebaulichen und Erschließungsvertrags übertragen. Auf dieser Grundlage wird der Vorhabenträger ebenfalls sämtliche Planungskosten, die Kosten der Maßnahmen zur Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe sowie die notwendigen Folgekosten übernehmen.

Nach Übernahme der öffentlichen Straßenflächen durch die Stadt ist mit jährlichen Aufwendungen für Straßenunterhaltung einschließlich Straßenbegleitgrün in Höhe von rund 4.580,- Euro zu rechnen, die in die Haushaltsstelle 1.630.515.100/2 (Unterhaltung von Straßen) einzuordnen wären.

Leipzig, den 05.11.08

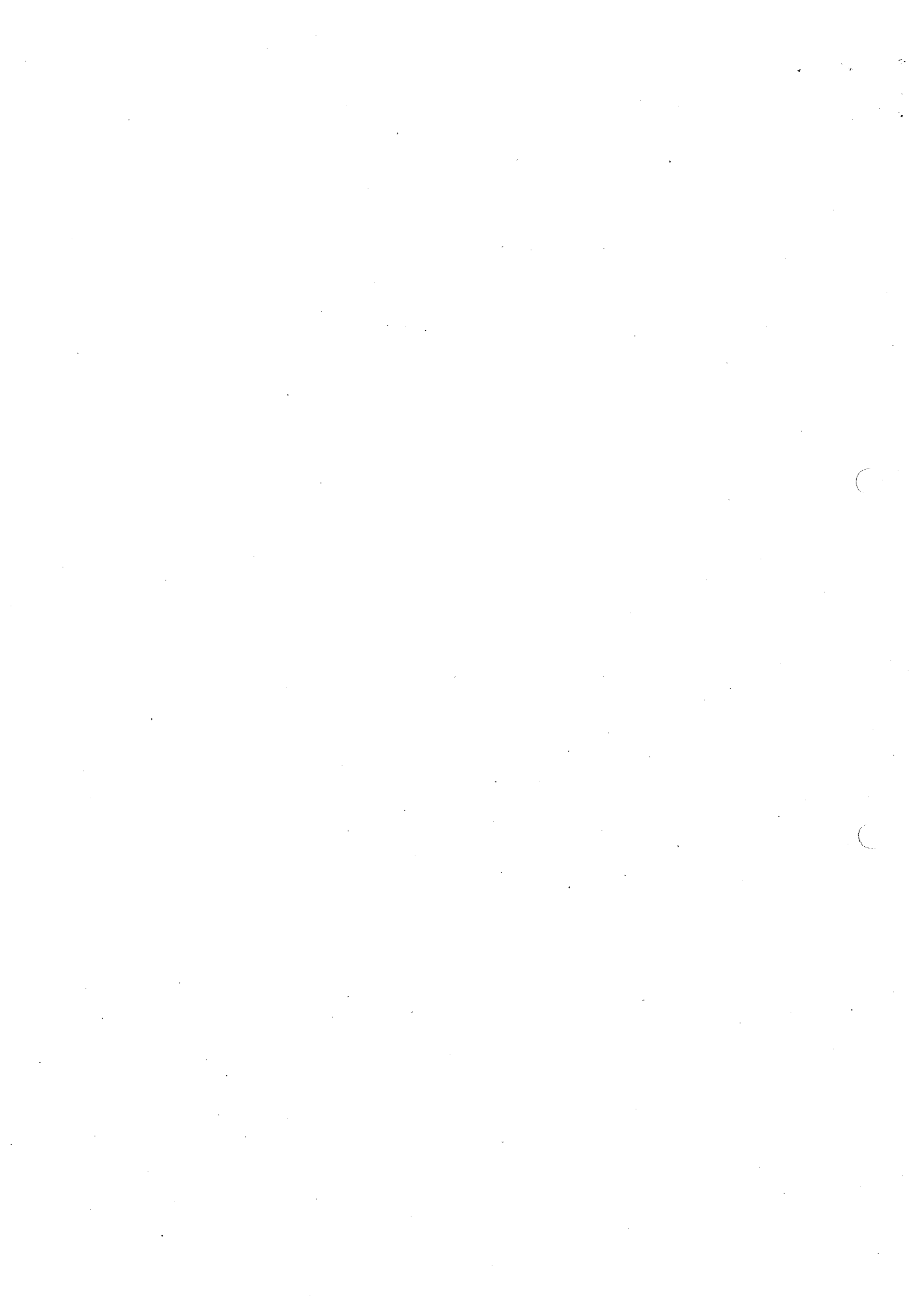


Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

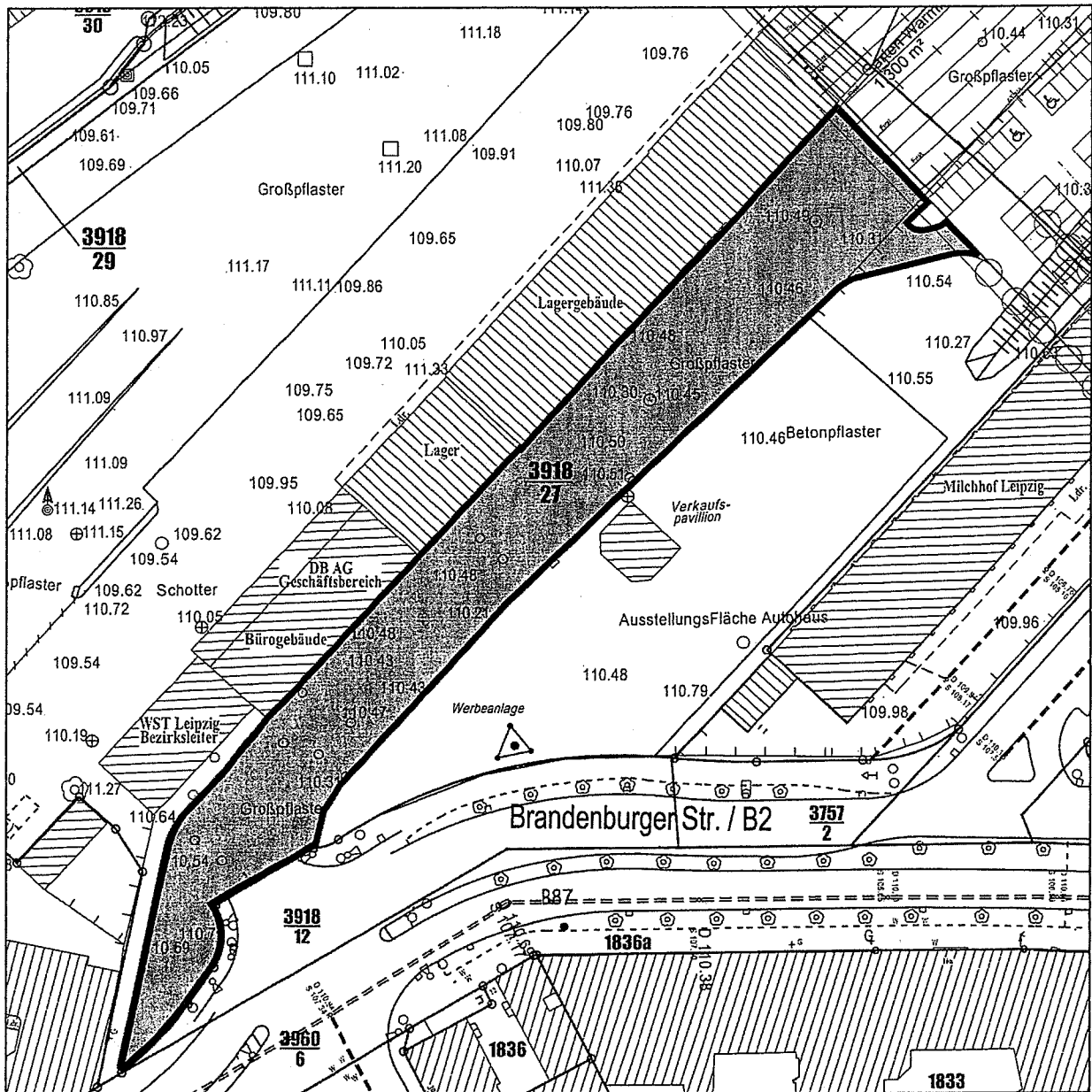
Anhang

- I. Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan Nr. 106.1
- II. Befristete Erschließung über vorhandene Ladestraße
- III. Lärmpegelbereiche
- IV. Hinweise
- V. Pflanzempfehlungen
- VI. Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

I. Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan Nr. 106.1



II. Befristete Erschließung über vorhandene Ladestraße



III. Lärmpegelbereiche

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.

IV. 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.

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 (SächsGVB1. S.262) der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (Stadt Leipzig) unverzüglich anzuzeigen.

Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Grundwassermessstellen, deren Erhalt und Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern ist.

Leitungen

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

V. Pflanzempfehlungen

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>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 frangula</i>	Faulbaum
<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 carpiniifolia</i>	Feldulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

ANHANG 3: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Diese zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan 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.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange**, auf die dieser Bebauungsplan im Ergebnis der Umweltprüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, erfolgte auf folgende Art und Weise:

Umweltbelang „Tiere“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung die Lebensräume (Habitate) der besonders geschützten Tierarten in den Gewerbe- und Sondergebieten verloren gehen. Durch die Festsetzung der Grünfläche im nördlichen Bereich entstehen allerdings neue hochwertige und vielfältige Lebensräume. Insgesamt muss mit einer Verarmung der Tierartenzusammensetzung im Geltungsbereich bei Umsetzung der Planung gerechnet werden.

(siehe Kap. 7.2.1 der Begründung)

Umweltbelang „Pflanzen“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora (Pflanzen) zu erwarten sind.

(siehe Kap. 7.2.2 der Begründung)

Umweltbelang „Boden“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung in den zukünftig überbauten und versiegelten Bereichen der Sonder- und Gewerbegebiete keine Bodenbildung stattfinden wird. Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, was als nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu werten ist.

Auf der 1,15 ha großen privaten Grünfläche wird Neuversiegelung ausgeschlossen, so dass die gesamte Grünfläche für die Bodenentwicklung zur Verfügung steht. Es wird dort langfristig eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht, was eine deutliche Verbesserung zum aktuellen Zustand bedeutet.

(siehe Kap. 7.2.3 der Begründung)

Umweltbelang „Wasser“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass innerhalb der als Sonder- und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bei Durchführung der Planung Flächen zusätzlich neu versiegelt werden. Auf diesen Flächen wird die Versickerung von Niederschlagswasser und die Bildung von Grundwasser unmöglich. Auf der privaten Grünfläche wird es bei Durchführung der Planung keine Versiegelungen geben, so dass hier die Möglichkeit zur Versickerung auf der gesamten Fläche gegeben ist.

(siehe Kap. 7.2.4 der Begründung)

Umweltbelang „Luft/Klima“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen ist.

(siehe Kap. 7.2.5 der Begründung)

Umweltbelang „Landschaft“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung mit positiven Effekten auf das (Stadt-)Landschaftsbild zu rechnen ist.

(siehe Kap. 7.2.6 der Begründung)

Umweltbelang „Menschen“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung Umweltauswirkungen hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm auf den Menschen zu erwarten sind. Hinsichtlich Verkehrslärm wurden die neu geplante Erschließungsstraße nach der 16. BImSchV beurteilt. An allen Immissionspunkten (IP) werden die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten. Damit ergibt sich durch den Straßenneubau kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung.

Hinsichtlich Gewerbelärm wurden flächenbezogene Schalleistungspegel tags und nachts festgelegt. Mit diesen Festlegungen werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten innerhalb des Geltungsbereichs nicht überschritten.
(siehe Kap. 7.2.7 der Begründung)

Umweltbelang „Kultur- und sonstige Sachgüter“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.
(siehe Kap. 7.2.8 der Begründung)

Umweltbelang „Biologische Vielfalt“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass durch die Planung die biologische Vielfalt in den Sonder- und Gewerbegebieten weitgehend verloren geht. Die Festsetzung der privaten Grünfläche und der verschiedenen (Anpflanzungs-) Maßnahmen mit Herstellung einer Schotterfläche und Anlage einer Wiese und Baumanpflanzungen schafft und sichert eine neue biologische Vielfalt im Gebiet. Die Festsetzung kann jedoch den eintretenden Verlust an biologischer Vielfalt im Gebiet nicht ausgleichen, sondern nur minimieren.
(siehe Kap. 7.2.9 der Begründung)

Umweltbelang „Wechselwirkungen“

In der Prognose der Auswirkungen der Planung ist eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet der Flächenanteil, auf dem natürliche Prozesse stattfinden können, extrem abnimmt. Im Bereich der nicht mehr genutzten Gleisanlagen hatten sich Lebensräume entwickelt, die aufgrund ihrer Seltenheit einen besonderen ökologischen Wert entwickelt haben. Auf den möglichen überbaubaren Grundflächen wird insbesondere der Wasserkreislauf unterbrochen, das fehlende Sickerwasser und der Luftabschluss machen Bodenentwicklung unmöglich. Damit ist auch keine Vegetationsentwicklung möglich. Die versiegelten Flächen wirken sich negativ auf das Lokalklima aus, weil sie sich bei Sonneneinstrahlung extrem aufheizen und die gespeicherte Energie nachts abstrahlen. Dies trägt zur weiteren Überwärmung der Stadtlandschaft bei.

Auf der festgesetzten Grünfläche werden natürliche bzw. naturnahe Prozesse stattfinden, die miteinander in Wechselwirkungen treten.
(siehe Kap. 7.2.10 der Begründung)

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des in der Zeit vom 08.07.2008 bis 07.08.2008 öffentlich ausgelegten Bebauungsplans vorgebracht. (siehe Kap. 8.5 der Begründung)

Die **Ergebnisse der Beteiligung der TÖB** wurden vollständig in der Planung berücksichtigt, soweit sie Gegenstand des Planverfahrens waren.

Die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK), des Regierungspräsidiums Leipzig (RP Leipzig, heute Landesdirektion Leipzig), des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen, des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Dresden), der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH und der Stadtwerke Leipzig GmbH zogen Korrekturen nach sich, die redaktioneller Art sind und entsprechend in die Begründung zum B-Plan eingearbeitet wurden. (vgl. Kap. 8.6 der Begründung)

Der Hinweis der IHK zur Definition der Verkaufsfläche wurde unter Bezugnahme auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 in der Begründung Kap. 12.1.2 redaktionell überarbeitet.

Ähnlichlautende Hinweise durch die IHK, das RP Leipzig und den Regionalen Planungsverband Westsachsen, dass die Sortimentszulässigkeit in den textlichen Festsetzungen TF 5a und TF 5c widersprüchlich ist, wurde durch eine einfache Änderung nach § 4a (3) BauGB mit Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen klargestellt. Einerseits waren in der TF 5a einige Sortimente für unzulässig erklärt, die aber andererseits unter TF 5c auf einer maximalen Verkaufsfläche von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche zulässig gewesen wären. Der Abschnitt der textlichen Festsetzung TF 5a, in dem die nicht zulässigen Sortimente aufgeführt waren, wurde ersatzlos gestrichen, so dass die Widersprüche zur Sortimentszulässigkeit ausgeräumt wurden. (vgl. Kap. 8.7 der Begründung)

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in den abzuwägenden Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung bzw. der TöB-Beteiligung nicht aufgezeigt, daher wurde die **Wahl des Bebauungsplanes** nach erfolgter und geprüfter Abwägung nicht geändert.
Die dem Planentwurf zugrunde liegende Aufteilung des Plangebietes bietet optimale Voraussetzungen für

eine standortgerechte Neuordnung und Reaktivierung der vorhandenen Flächen, mit denen die derzeitigen städtebaulichen Missstände und Defizite beseitigt werden können.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet:

- den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz,
- die bauliche Entwicklung entlang der Brandenburger Straße mit Schließung der Blockrandstrukturen in Anpassung an die umgebende Baustruktur im südlichen Abschnitt,
- die Entwicklung eines Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes in Kombination mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf und
- die Anlage einer großzügigen privaten Grünfläche als Ausgleich für die beabsichtigte Nutzungsintensivierung und zur Freihaltung eines Ventilationsraumes

unter Berücksichtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Brandenburger Straße / B2.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes sollen Impulse und Synergieeffekte entstehen, die zu einer nachhaltigen Standortaufwertung und einem Image- und Attraktivitätsgewinn an der räumlichen Nahtstelle von Innenstadtrand und Leipziger Osten führen. (siehe Kap. 2 und 3 der Begründung)