

Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10
3. Änderung und Erweiterung

Dorsch Consult
Ingenieurgesellschaft mbH
November 1998

**GEWERBE- UND INDUSTRIEPARK
LEIPZIG NORDOST**

INHALT

1	INHALT DER PLANUNG	3
1.1	Erfordernis und Ziel der Planung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	PLANAUFSTELLUNG	5
2.1	Planverfahren.....	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG	6
3.1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.3	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
3.4	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)	7
3.4.1	Umspannwerk	7
3.4.2	Hochspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	7
3.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	8
3.6	Baugrenzen / Baulinien	8
3.7	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	8
3.8	Wegfall der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)7	9
3.9	Wegfall der Kennzeichnung der Trinkwasserschutzzone III.....	9

INHALT

4	BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGS- BEREICHS	10
4.1	Fläche der östlichen Erweiterung (Industriegebiete GI 4 und GI 5)	10
4.2	Betriebsfläche der Firma Rethmann (Industriegebiet GI 2).....	14
4.3	Erweiterungsfläche Flurstück 751 (Esch).....	15
5	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, ENTWÄSSERUNG	16
5.1	Grundzüge des Entwässerungskonzepts.....	16
5.2	Regenwasser-Beseitigung im Gebiet der östlichen Erweiterung	17
6	BODENORDNUNG.....	19
7	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	19

ANLAGE Textliche Festsetzungen

INHALT DER PLANUNG

1 INHALT DER PLANUNG

1.1 Erfordernis und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 für den Gewerbe- und Industriepark Nordost ist am 17.06.1992 als Satzung beschlossen worden. Er wurde am 11.11.1992 vom Regierungspräsidium genehmigt und ist seit der Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt am 23.11.1992 rechtskräftig. Anschließend wurde der Plan mit Fortgang der Erschließung und Bebauung zweimal im vereinfachten Änderungsverfahren durch Satzungsbeschluß der Entwicklung angepaßt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll eine Neuzeichnung auf der Grundlage der amtlichen Stadtgrundkarte im Maßstab 1:2000 erfolgen, die die aktuelle Parzellierung und die Erschließungsanlagen nach dem Stand der fachtechnischen Planung und Erschließung berücksichtigt. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Planes sind nur geringfügige, die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderungen, vorgesehen.

Mit der räumlichen Erweiterung des Planungsriffs sollen darüberhinaus, als zweites Ziel, angrenzende oder bisher eingeschlossene Flächen, die bisher z. B. wegen ungeklärter Eigentums- und Verfügungsrechte unbeplant waren mit planungsrechtlichen Festsetzungen belegt werden. Des weiteren steht das Flurstück 64 in einem sinnvollen Zusammenhang mit dem bisherigen Konzept des Gewerbe- und Industrieparks, da dieses für den Ausbau der Eisenbahnüberführung und den Anschluß der Stöhrerstraße an die Paunsdorfer Straße benötigt wird. Für die neu hinzukommenden Flächen sind Festsetzungen zu treffen, die im wesentlichen die vorhandene Art der Nutzung, sowie deren Maß, die Erschließung und die öffentlichen-Freiräume in solcher Weise festschreiben, daß eine Integration in das Gesamtkonzept erreicht wird.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden die für den Ausbau einer Eisenbahnüberführung erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. (Flurstück 64)

INHALT DER PLANUNG

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 wird durch folgende Bereiche und Flächen ergänzt:

- (1) In östlicher Erweiterung durch das Flurstück 64, die bisher nicht erfaßte östliche Teilfläche des Flurstücks 797 sowie die Betriebsflächen der Firma Mc Cain-Brehmer (Flurstück 909).
Die östliche Grenze des Erweiterungsgebiets folgt damit zunächst der östlichen Grenze der Flurstücke 64, 797, dann westlich Flurstück 318/2 und schließlich an der Ostgrenze des Flurstückes 909.
- (2) Die Betriebsflächen der Firma Rethmann (Flurstücke 202/6; 205/4; 703/11 sowie das Flurstück 703/12), die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 bisher als unbeplanter Innenbereich von der Satzung ausgenommen waren.
- (3) Westliche Erweiterung im Bereich des Flurstücks 751 (Esch). Entsprechend verläuft der Planumgriff entlang der Westgrenze des Flurstücks 751.
- (4) Die Westgrenze im Bereich der Einmündung Heiterblickstraße in die Theklaer Straße wurde durch Ausbildung des verkehrstechnisch erforderlichen Kurvenradius präzisiert.

PLANAUFSTELLUNG

2 PLANAUFSTELLUNG

2.1 Planverfahren

Aufstellungsbeschuß

Am 24.05.1995 hat die 13. Ratsversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Gewerbe- und Industriepark Leipzig Nordost", 3. Änderung und Erweiterung beschlossen. (Beschuß Nr. 263/95)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt, der seit dem 15.04.1995 rechtskräftig ist.

Nach dem Flächennutzungsplan ist der Gewerbe- und Industriepark Nordost Bestandteil eines großen gewerblichen Standorts zwischen Theklaer Straße im Westen und dem Bogen der Gleisanlagen im Osten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Einzelnen folgende Nutzungen dargestellt.

- (1) Im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete im Westen und Norden sind westlich der Braunstraße (Straße 1) und nördlich der Stöhrerstraße (Straße 4) Gewerbeflächen vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören" (GE-Gebiet sinngemäß § 8 BauNVO) dargestellt.
- (2) Im Unterschied hierzu sind die Gebiete der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 östlich der Brahestraße als "Gewerbeflächen vorwiegend für produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten" dargestellt. Die gleiche Darstellung gilt auch für das Gebiet nord-östlich des Heizkraftwerks Nordost.

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

3 BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die Abgrenzung der Baufelder von den Straßenverkehrsflächen erfolgte bis zum Stand der 2. Änderung mit Planzeichen 15.14 PlanZVO. Mit der 3. Änderung werden die Straßenverkehrsflächen abweichend hiervon durch die Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 Plan ZVO) abgegrenzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Gewerbeparkes Nordost sind aufgrund ihrer Lage am Stadtrand und dem weitestgehend störungsempfindlichen Umfeld prädestiniert für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe.

Das produzierende Gewerbe auf gesamtstädtischer Ebene hat sich seit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 10 stark verringert.

Es stehen in störungsempfindlichen Bereichen Flächen für Dienstleistungs- und Handelsbetriebe im Stadtgebiet ausreichend zur Verfügung. Unter diesem Gesichtspunkt sollten die Flächen des Gewerbeparkes Nordost vorrangig für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 10 sind die Bauflächen als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

Auf dieser Grundlage wurden bisher ca. 80 % der Flächen veräußert.

Im künftigen Änderungsbebauungsplan werden alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß §§ 8 (2) und 9 (2) BauNVO festgesetzt.

Auf der Erweiterungsfläche wird der oben beschriebenen Entwicklung auf dem Gewerbesektor Rechnung getragen (siehe Begründung 4.1).

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

3.3 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen erhalten wie bisher keine weiteren funktionalen Unterteilungen. Sie sind jedoch je nach Straßentyp mit Baumgräben zur Aufnahme von Baumreihen und Alleen bemessen.

Stadtverwaltung und Stadtverordnetenversammlung haben sich mit der Satzung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 (Beschl.-Nr. 506/92 vom 17.6.92) zur Führung einer Straßenbahntrasse im öffentlichen Verkehrsraum der Braunstraße bekannt.

Der Zeitpunkt der Realisierung ist noch nicht bestimmbar.

Die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung setzt eine Schallschutzuntersuchung voraus, welche u. a. auf der Grundlage bestimmter Parameter (Zugfolge, Verkehrszeiten usw.) erstellt wird. Diese sind wiederum nur in Abhängigkeit von der zukünftigen Anzahl der Beschäftigten und dem Passagieraufkommen im benachbarten Wohngebiet bestimmbar. Diese Daten liegen zur Zeit nicht vor. Deshalb wird die Darstellung der Straßenbahn ohne Normcharakter gewählt.

Die Festsetzung der Straßenbahn bleibt zum gegebenen Zeitpunkt einem Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Zur weiteren internen Erschließung des Baufeldes zwischen Stöhrer, Braun- und Heiterblickstraße wird von der Stöhrerstraße eine rechtwinklig trassierte Stichstraße (Bezeichnung Straße 4.2) von ca. 200 m Länge eingefügt (Querschnitt 11,5 m, Fläche 3 400 m²).

3.4 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

3.4.1 Umspannwerk

Zwischen den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 wird die Fläche des vorhandenen Umspannwerks (Flurstück 782, 8 036 m²) als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. In der nördlichen angrenzenden Grünfläche ist ein Bauschutzbereich von 2 X 25 m beiderseits der Leitungssachse eingetragen.

3.4.2 Hochspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Bauschutzbereiche der Hochspannungsleitungen am westlichen und nördlichen Gebietsrand waren bisher durch Planzeichen 15,8 PlanZVO als Flächen umgrenzt, "die von der Bebauung freizuhalten sind". Mit der 3. Änderung werden für die beiden HS-Leitungen Bauschutzbereiche eingetragen, innerhalb derer eine Unterbauung nach Art der Nutzung und

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

Höhe der baulichen Anlage nur in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zulässig ist.

3.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen zur Beseitigung von Oberflächenwasser im Gebiet werden in den Dimensionen entsprechend der fachtechnischen Ausführung festgesetzt:

- (1) Die Fläche für das Regenwasser-Absetzbecken 1 (Stöhrerstraße), einschließlich der Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) über Flurstück 774.
- (2) Fläche für die Regenwasser-Pumpstation 3 der KWL an der Stöhrerstraße/Ecke Brahestraße.
- (3) Fläche für das Regenwasserrückhalte- und Absetzbecken 2 (KWL) an der Theklaer Straße/Ecke Braunstraße, einschließlich der Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig über die Flurstücke 44/25, 44/24, 44/28 und 797.
- (4) Fläche für die Schmutzwasser-Pumpstation 2 der KWL an der Leupoldstraße.

3.6 Baugrenzen / Baulinien

Die im Bebauungsplan Nr.10 teilweise fehlenden Vermaßungen wurden ergänzt.

3.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grünfläche entlang der Bahnanlagen an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt". Diese dient zur großflächigen Retention von gereinigtem Oberflächenwasser aus dem Gebiet und wird unter Einbeziehung und Gestaltung des vorhandenen Bahngrabens teilweise als "Regenrückhaltebecken 1" und durchgängig ökologisch gestaltet (Feuchtbiotop).

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

3.8 Wegfall der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Mit dem Abschlussbericht der Geophysik GGD, vom 20.12.1993 konnte das in die grossflächigen Untersuchungen und Sanierungen einbezogene Gelände des Industrie- und Gewerbeparkes Nordost als alllastenfrei bewertet werden. Eine Kennzeichnung der sanierten Flächen im B-Plan Nr. 10 in der Fassung der 3. Änderung und Erweiterung ist nicht mehr erforderlich.

3.9 Wegfall der Kennzeichnung der Trinkwasserschutzzone III

Gemäss der Verordnung der Stadt Leipzig zur Aufhebung von Trinkwasserschutzgebieten vom 25.11.1997 wurde mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Leipzig, Beschlussnummer 1027/97 vom 29.10.1997 u.a. die Aufhebung des Trinkwasserschutzgebietes Leipzig-Mockau verordnet (veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 4 vom 18.3.1998).

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan entfällt damit.

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

4 BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

4.1 Fläche der östlichen Erweiterung (Industriegebiete GI 4 und GI 5)

(1) Lage und Größe

Die Fläche der östlichen Erweiterung des Gebiets umfaßt 168 200 m², eingeschlossen durch die Stöhrer-, Brahe- und Leupöldstraße. Im Osten grenzt es auf eine Länge von ca. 750 m an Grundstücke der Deutschen Bahn AG (Bahnanlagen) an. Betroffen sind die Betriebsflächen der Firmen Brehmer (Flurstück 909) sowie eine bisher nicht erfaßte Teilfläche des Flurstücks 797.

Sie sind Teil eines archäologischen Relevanzbereiches. Bei vorzunehmenden Erdarbeiten wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Im Erweiterungsgebiet sind wie im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 10 die Baugrundverhältnisse sehr wechselhaft.

Es wird deshalb empfohlen, weitere objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, die insbesondere auch Möglichkeiten und Bedingungen der geplanten Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, (Bestimmung von Durchlässigkeitswerten) mit untersuchen. Das Ergebnis ist dem Staatlichen Umweltfachamt mitzuteilen.

(2) Derzeitige Nutzung und Bebauung

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch brachgefallene industriell-gewerbliche Nutzung sowie durch eine die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllende vorhandene Bebauung.

(3) Altlasten

Nach den im Jahr 1996 durchgeführten ergänzenden orientierenden Altlastuntersuchungen wurden keine umweltgefährdenden flächenhaften Bodenverunreinigungen nachgewiesen.

(Gutachten zur orientierenden Verdachtsflächenuntersuchung Geophysik GGD mbH vom 27.09.96 und Kurzbericht: Ergänzende Verdachtsflächenuntersuchung, Geophysik GGD mbH v. 29.11.96)

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Die im Entwurf des B-Plans erfolgte Kennzeichnung des Flurstücks 909 als „Fläche mit nicht unerheblichen Bodenbelastungen“ entfällt damit.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bisher nicht bekanntgewordene oder durch einen Vorhabenträger bzw. dessen Beauftragten verursachte, nicht unerhebliche Bodenbelastungen gem. § 10 Abs. 3 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 20.08.1991 der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (Stadt Leipzig) unverzüglich anzuzeigen sind.

(4) Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet festgesetzt (GI § 9 BauNVO). Das Gebiet wird in seinen beiden Teilgebieten als Industriegebiet GI 4 und GI 5 bezeichnet.

In den Gebieten GI 4 und GI 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen "Tankstelle" und die als Unterart der "Gewerbebetriebe aller Art" geltenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Absatz 5 i. V. m. § 1 Absatz 9 BauNVO). Ebenso werden die nach § 9 Absatz 3 BauNVO im GI-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Absatz 6 BauNVO).

Begründung:

Aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand des Gebietes, begrenzt durch die Bahnanlagen, soll dieser Bereich Gewerbebetrieben vorbehalten sein, für die störunempfindliches Umfeld Bedingung ist. Wegen der begrenzten Flächengröße wird deshalb auf die Zulassung von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben verzichtet.

Für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) 8,0.

Die Bauwerkshöhen sind auf 4 Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Die Festsetzung einer Bauweise unterbleibt, im Hinblick auf die angestrebte Bandbreite der Nutzer. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

(5) Verkehrserschließung

Das Gebiet ist von drei Randstraßen erschlossen:

- Leupoldstraße, als Hauptverkehrsstraße im Süden (B = 26 m)
- Brahestraße, als Gebietserschließung im Westen (B = 17,5 m)

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Stöhrerstraße, als Gebietserschließung im Nordwesten
(B = 15,5 m).

Leupoldstraße (Straße 5)

Die Leupoldstraße ist als Hauptverkehrsstraße mit Mittelteilung geplant. Zur Überführung über die Bahnanlagen und Anschluß an die Torgauer Straße wird sie ab der Einmündung der Brahestraße in Dammlage hochgeführt. Deshalb müssen in diesem Abschnitt Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen werden.

Brahestraße (Straße 6)

Im Hinblick auf das vorausgeschätzt hohe Verkehrsaufkommen in der Brahestraße werden entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie abschnittsweise Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten angeordnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB), um die Leistungsfähigkeit zu sichern und um einen störungsfreien Verkehrsfluß zu gewährleisten.

Stöhrerstraße (Straße 4/7)

Über die Stöhrerstraße ist das Gebiet an zweiter Stelle mit dem Hauptstraßennetz (Paunsdorfer-/Heiterblickstraße) verknüpft. Hierbei unterquert die Stöhrerstraße die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Eisenbahnüberführung der DB-Strecke Leipzig-Wahren-Engelsdorf, Bauwerk Nr. 997). Die an der Einmündung Paunsdorfer-/Heiterblickstraße erforderliche Aufweitung ist im Plan entsprechend festgesetzt (Verkehrsfläche B = 25 m).

Zur verkehrsgerechten Anbindung des Gewerbe- und Industrieparks an das Netz der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen muß die Stöhrerstraße in Verbindung mit der vorhandenen Eisenbahnüberführung Paunsdorfer Straße der Bahnlinie 6369 (Bahn-Kilometer 11+694 Bauwerk Nr. 997) ausgebaut und über die Heiterblickstraße an die Torgauer Straße angebunden werden. Hierüber ist eine leistungsfähige Zufahrt zur Bundesautobahn A14 mit der Anschlußstelle "Leipzig Taucha" gegeben.

Der künftige Knotenpunkt zwischen Stöhrerstraße/Paunsdorfer Straße und Heiterblickstraße ist zukünftig mit 1.700 Kfz/Std. (einfahrende Fahrzeuge) als stark belastet einzustufen.

Unter Einbeziehung der Bausubstanz des vorhandenen Kreuzungsbauwerkes als Richtungsfahrbahn in das Gebiet wird ein zweites Kreuzungsbauwerk als Knotenpunktzufahrt unter Berücksichtigung von 2 Fahrstreifen, einem Gehweg und einem Radweg in einer lichten Weite von 10,50 m erforderlich. Das vorhandene Brückenbauwerk erhält durch eine Abgrabung die erforderliche Durchfahrtshöhe von 4,50 m.

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

(6) Grünordnung/Eingriff/Ausgleich

Die Inhalte der Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 10 werden auch im Bereich der Erweiterungsflächen festgesetzt.

Die östlichen Erweiterungsflächen wurden bereits vor der "Wende" gewerblich genutzt (Hallen, Provisorien, versiegelte Flächen) und bilden bei Betrachtung im Zusammenhang mit den auf Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 10 entstandenen Nutzungen im Plangebiet einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich. Damit waren Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach Kriterien wie die Festsetzungen des umgebenden bzw. angrenzenden rechtsverbindlichen B-Planes zu beurteilen.

Das Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung wurde damit erfüllt.

Mit der Überplanung im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung werden die Festsetzungen des angrenzenden Plangebiets für diese Flächen rechtsverbindlich. Eine intensivere Nutzung als vor der Planaufstellung wird nicht ermöglicht. Ein Eingriff im Sinne des BNatSchG findet deshalb nicht statt, im Gegenteil, es werden durch die auf den planungsrechtlichen Festsetzungen basierenden baulichen Veränderungen (Um- und Neubaumaßnahmen und damit verbunden Abriß, Entsiegelung von Flächen, Sanierung von Altlasten) positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild zu erwarten sein. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

(7) Regenwasserbeseitigung

Das für das Gebiet der östlichen Erweiterung vorgesehene Verfahren ist insgesamt in Abschnitt 5 dargestellt.

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

4.2 Betriebsfläche der Firma Rethmann (Industriegebiet GI 2)

(1) Lage und Größe

Die Betriebsfläche der Firma Rethmann Entsorgungstechnik Südost, die bisher aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 ausgenommen war, wird einbezogen. Betroffen sind die Flurstücke 202/6; 205/4; 703/11 und 703/12.

Die Fläche ist einbezogen in das durch die Leupold-, Braun-, Stöhrer- und Brahestraße umschlossene Teilgebiet des Gewerbe- und Industrieparks Leipzig-Nordost.

Im Erweiterungsgebiet sind wie im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 10 die Baugrundverhältnisse sehr wechselhaft.

Es wird deshalb empfohlen, weitere objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, die insbesondere auch Möglichkeiten und Bedingungen der geplanten Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung (Bestimmung von Durchlässigkeitswerten) mit untersuchen. Das Ergebnis ist dem Staatlichen Umweltfachamt mitzuteilen.

(2) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nach dem Bestand und entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Industriegebiet festgesetzt (GI, § 9 BauNVO).

Für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) 8,0.

Die Bauwerkshöhen sind auf 4 Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Die Festsetzung einer Bauweise unterbleibt im Hinblick auf die bestehenden Baustrukturen.

(3) Verkehrserschließung

Die Betriebsfläche wird von der Leupoldstraße aus erschlossen. Eine weitere Möglichkeit besteht rückwärtig über die Stöhrerstraße (Straße 4.1).

(4) Altlasten

Für die genannten Grundstücke besteht Altlastenverdacht. Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung sind entsprechend der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine weiteren Maßnahmen zur Eingrenzung und Abschätzung des Altlastenverdachts erforderlich.

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Vor einer Nutzungsänderung sind die Altlastenverdachtsflächen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 EGAB hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials entsprechend der Sächsischen Altlastenmethodik, aufbauend auf den vorliegenden Ergebnissen, zu untersuchen und der zuständigen Verwaltungsbehörde (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz) zu übergeben.

4.3 Erweiterungsfläche Flurstück 751 (Esch)

(1) Lage und Größe

Die Erweiterung erfolgt entsprechend dem aktuellen Stand des Grundstückszuschnitts und der Eigentumsverhältnisse. Die Erweiterungsfläche beträgt 15 600 m². Sie liegt als Teil des Flurstücks 751 (Esch) an der westlichen Grenze des Plangebiets, im Übergang zur Bodenreformsiedlung.

(2) Art der Nutzung

Die Fläche ist unbebaut und weitgehend in Sukzession bewachsen. Sie liegt außerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufeldes des Grundstücks. Sie bleibt damit unbebaut und dient als Freifläche zum Eingriffsausgleich und zur naturnahen Retention von Oberflächenwasser auf dem Grundstück.

Städtebaulich und im öffentlichen Interesse gewünscht ist eine fussläufige Verbindung zwischen der Bodenreformsiedlung und der Braunstrasse, die an der nördlichen Grenze des Flurstücks 751 in Form eines Weges geführt wird und u.a. als Zuwegung zur geplanten Strassenbahn dient. Zur Erfüllung dieser Funktion ist eine Breite des Weges von 4 m ausreichend.

Es wird deshalb auch unter dem Aspekt, dass es keine weiteren Beteiligten gibt, der Anregung des Eigentümers gefolgt, den Weg von 10 m Breite im B-Planentwurf auf 4 m zu reduzieren. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gegenüber dem Planentwurf präzisiert und nunmehr gemäss der Funktion der Wegfläche als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5 STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, ENTWÄSSERUNG

5.1 Grundzüge des Entwässerungskonzepts

Die Entwässerung der zur Bebauung anstehenden Erweiterungsflächen erfolgt wie das Gebiet des Gewerbe- und Industrieparks Nordost insgesamt im Trennsystem, wobei Abwasser und Oberflächenwasser in getrennten Systemen zu beseitigen sind.

Die durch die Fachbehörde festgesetzte maximale Einleitungsmenge von Oberflächenwasser in die Parthe beträgt 200 l/s. Diese Vorgabe erfordert stringente technische Maßnahmen zur Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenwassers. Mindestens 50 % des in den Baugebieten anfallenden Oberflächenwassers müssen jeweils auf den Grundstücken durch geeignete technische Maßnahmen zurückgehalten und erst dann gedrosselt an das Regen-Entwässerungssystem abgegeben werden.

Maßgebend ist das auf den Grundstücken zu schaffende Speichervolumen, das sich als Residualgröße des beim Bemessungsregen unmittelbar ins Netz geführten Oberflächenabflusses errechnet.

Als Bemessungsgrößen des Oberflächenabflusses von den Grundstücken ergeben sich gemäß DIN 1986:

(1)	$Q_r = r \cdot \Psi \cdot A \text{ Grundstück} \cdot 0,5$
(2)	Speichervolumen QR nach ATV A 117

- Q_r = Oberflächenabfluß vom Grundstück
- QR = zu speichernder Abfluß auf dem Grundstück
- r_{15} = Bemessungsregen (einjährig, 15 Min.)
- Ψ = Abflußbeiwert bei 80 % Versiegelung (GRZ 0,8)
- A = Fläche (ha) des Grundstücks.

Die auf den Grundstücken zurückzuhaltende Wassermenge errechnet sich mit dem gleichen Ansatz, jedoch mit

- $r_{15/0,5}$ = Bemessungsregen (zweijährig, 15 Min.) aus Sicherheitsgründen.

STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, ENTWÄSSERUNG

Der fachtechnische Nachweis über die vorgesehenen Maßnahmen ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Als geeignete Maßnahmen zur Retention von Oberflächenwasser empfehlen sich als Beispiele: Dachflächenbegrünung (teilweise Verdunstung), Entsiegelung von Freiflächen (teilweise Versickerung), Dränrohre und Mulden-Rigolen-Systeme, Rückhaltebecken mit Entnahme für Bewässerung von Grünanlagen, Löschwasser sowie für Brauchwasser.

Angeichts der weniger geeigneten Untergrundverhältnisse sind die Möglichkeiten der Versickerung im Gebiet begrenzt. Daher wird das auf den überbauten Flächen anfallende, nicht versickernde Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle im Verlauf des Straßennetzes den Regenwasser-rückhalteanlagen 1 bzw. 2 zugeführt. Die Rückhalteanlage 1 besteht aus dem Absetzbecken 1 an der Bahnüberführung Heiterblickstraße und dem Rückhaltebecken 1 an der Straßenbahnwendeschleife. Dazwischen wird ein Feuchtbiotop eingerichtet, das von dem im Absetzbecken Nr. 1 geklärten Oberflächenwasser durchflossen wird.

Die Rückhalteanlage Nr. 2 besteht aus einer Kombination aus Absetz- und Rückhaltebecken. Die Anlage befindet sich an der Theklaer Straße.

Aus beiden Anlagen werden insgesamt 200 L/s als max. zugelassene Abflußmenge unter der Theklaer Straße hindurch über den Bahngraben der Parthe als Vorfluter zugeführt.

5.2 Regenwasser-Beseitigung im Gebiet der östlichen Erweiterung (Industriegebiet GI 4 und GI 5)

Im Rahmen des für das Gesamtgebiet geltenden Entwässerungskonzepts erfolgt die Regenwasserbeseitigung ebenfalls im Trennsystem. Wegen besonderer Festsetzungen zur Regenwasserableitung wird dieses Gebiet in zwei Teilgebiete gegliedert:

- Nördliches Gebiet (bisher nicht erfaßte östliche Teilfläche des Flurstücks 797) GI 4

Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt nach dem für das Gesamtgebiet regulären Verfahren, indem mindestens 50 % des Wassers zunächst durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten sind (einschließlich Verdunstung, Versickerung).

- südliches Gebiet (Flurstück 909) GI 5

Abweichend vom regulären Verfahren wird festgesetzt, daß 75 % des Regenwassers im Teilgebiet zunächst durch geeignete baulich-technische Maßnahmen zurückzuhalten sind und entsprechend

STADTTECHNISCHE ERSCHLISSUNG, ENTWÄSSERUNG

gedrosselt an das System der Regenwasserbeseitigung des Gesamtgebiets abzuführen sind.

Bemessungsregel für den Oberflächenabfluß ist der in Abschnitt 5.1 aufgeführte Rechenansatz mit Modifizierung für das südliche Gebiet:

Hieraus ergibt sich der Oberflächenabfluß nach dem Ansatz:

$$(1) \quad Q_r = r \cdot \Psi \cdot A \cdot 0,25$$

- r_{15} = Bemessungsregen (einjährig, 15 Min.)

und für die zurückzuhaltende Wassermenge gilt

$$(2) \quad QR = r \cdot \Psi \cdot A \cdot 0,75$$

- $r_{15,05}$ = Bemessungsregen (zweijährig, 15 Min.)

BODENORDNUNG ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

6 BODENORDNUNG

Die Erweiterungsflächen sind entweder in privatem Besitz und werden unmittelbar und ungeteilt zum Betriebszweck genutzt (Betriebsgelände Brehmer, Rethmann, Esch) oder sind Eigentum der Grundbesitzgesellschaft Leipzig-Nordost, die die Verwertung und Vermarktung dieser Flächen wie bisher im bestehenden Gebiet des Gewerbe- und Industriparks Nordost sicherstellt.

7 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

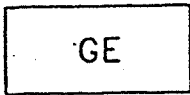
Erschließungskosten für die Erweiterungsflächen entstehen nicht, da die erforderlichen Straßen und sonstigen Erschließungsanlagen bereits im Rahmen des bestehenden Gewerbe- und Industriparks Nordost errichtet wurden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

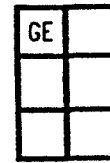
- PLANZEICHEN gemäß PlanzVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Nutzungsschablone:



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

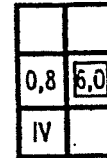
Nutzungsschablone:

GRZ 0,8

Grundflächenzahl, hier: 0,8

BMZ 6,0

Baumassenzahl, hier: 6,0



IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier IV

3. Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baulinie



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

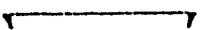
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)



Abwasser



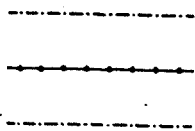
Fernwärme



Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

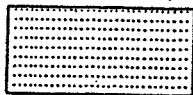
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



Hochspannungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen

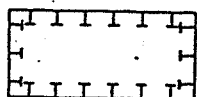
7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



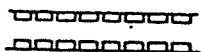
Öffentliche Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

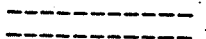


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft - Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

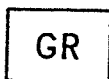
9. Sonstige Planzeichen



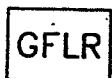
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Bei schmalen Flächen



Gerecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.4 u. § 16 Abs.5 BauNVO)



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Regenwasserbeseitigung



Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baufelder

Offene Arbeits- und Lagerflächen sind in den zur Straße orientierten Bereichen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5,8 und 9 BauNVO i.V.m. § 83 SächsBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen, einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Es ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Flächen ohne bauliche Anlagen sind lückenlos dauerhaft zu begrünen. Für Reserveflächen ist zwischendurch eine Begrünung vorzusehen.

Entlang der Grundstücksgrenzen eines jeden Baugrundstückes, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder an eine öffentliche Grünfläche grenzen ist ein mindestens 3,0 m breiter Vegetationsstreifen und entlang sonstiger Grundstücksgrenzen ein mindestens 1,5 m breiter Vegetationsstreifen mit 25 - 50 % Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.

Die PKW-Stellflächen für Betriebsangehörige und Gäste sind Bestandteile der Grundstücksfläche der Betriebe. Pro fünf Stellplätze ist ein Baum zuzuordnen. Die Anrechnung auf den Umfang der Baumpflanzungen nach Absatz 2 ist zulässig.

Die PKW-Stellflächen dürfen nicht versiegelt werden. Dieser Grundsatz gilt auch für weitere Fahrzeugabstellflächen. Zusammenhängende PKW-Stellplatzreihen sind durch einen mindestens 2 m breiten Vegetationsstreifen zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiete (§ 8 Abs.1-3 BauNVO) und als Industriegebiete (§ 9 Abs.1-3 BauNVO) festgesetzt.

In den Industriegebieten GI 4 und GI 5 sind

- Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- die nach § 9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des B-planes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Bebauung im Bereich von Baulinien folgendes festgelegt:

Im Bereich von max. 4 Vollgeschossen gilt das Mindestmaß von 2 Vollgeschossen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich von max. 5 Vollgeschossen gilt das Mindestmaß von 3 Vollgeschossen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen darf:

Bei 4 Vollgeschossen 16 m Traufhöhe nicht übersteigen. (gemessen ab OK Gehweg im Bereich der Grundstückszufahrt)

Bei 5 Vollgeschossen 20 m Traufhöhe nicht übersteigen. (gemessen ab OK Gehweg im Bereich der Grundstückszufahrt)

Bei 7 Vollgeschossen 27 m Traufhöhe nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO) (gemessen ab OK Gehweg im Bereich der Grundstückszufahrt)

4. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Ruhender Verkehr

Die sich aus § 49 der sächs. Bauordnung ergebende Zahl der Stellplätze muß auf den Grundstücken nachgewiesen werden, eine Ablösung wird ausgeschlossen. Die Stellplätze können ebenerdig in offenen Parkpaletten oder in Tiefgaragen nachgewiesen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. Par. 12 Abs. 7 BauNVO) Die Anwendung von § 21 a Abs.1 BauNVO wird zugelassen.

6. Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 BNatSchG, § 8 SächsNatSchG) im Rahmen der Bauflächen sind entsprechend den Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Leipzig und der Grundbesitzgesellschaft Leipzig Nord-Ost mbH vom 16.12.1992 / 5.02.1993 auszugleichen. (Ausgleichsabgabe)
- (2) Zum Ausgleich von Eingriffen durch die Erschließungsflächen im Plangebiet werden die Grünflächen südlich der DB-Gleisanlagen festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7. Lärmschutz

Gemäß der DIN 18005 und der VDI 2720 E werden für die Gewerbegebiete (GE) und die Industriegebiete (GI) flächenbezogene Schalleistungspegel [L_w] festgesetzt:

- (1) In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9, GE 11, GE 12, GE 15 :

tagsüber (6-22h):	60 dB (A)
nachts (22-6h):	55 dB (A)

- (2) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 10, GE 13, GE 14, GE 16, GE 17:

tagsüber (6-22h):	60 dB (A)
nachts (22-6h):	50 dB (A)

- (3) In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5:

tagsüber (6-22h):	65 dB (A)
nachts (22-6h):	65 dB (A)

Die Forderungen des BImSchG sind davon unberührt. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

8. Archäologische Funde

Archäologische Funde, das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art (auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten. (§ 9 Abs.6 BauGB)

9. Oberflächenwasser

Oberflächenwasser, einschließlich Wasser von Dachflächen, ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, bzw. im Trennsystem den vorhandenen Rückhaltebecken zuzuführen.

9.1 Entsprechend § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind auf dem Baugrundstücken Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen vorzusehen, die gewährleisten, daß 50% des Oberflächenwassers zurückgehalten und zeitlich gedrosselt an das Entwässerungssystem abgegeben werden.

9.2 Abweichend zu 9.1 wird festgesetzt, daß im Industriegebiet GI 5 (Flurstück 909) Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen vorzusehen sind, die gewährleisten, daß 75% des Oberflächenwassers zurückgehalten und zeitlich gedrosselt an das Entwässerungssystem abgegeben werden.

B KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB)



Fläche für Bahnanlagen

C HINWEISE

|||||

Fläche für Straßenbahn (Planung)

D BESTANDSANGABEN

768

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

