Stadt Leipzig

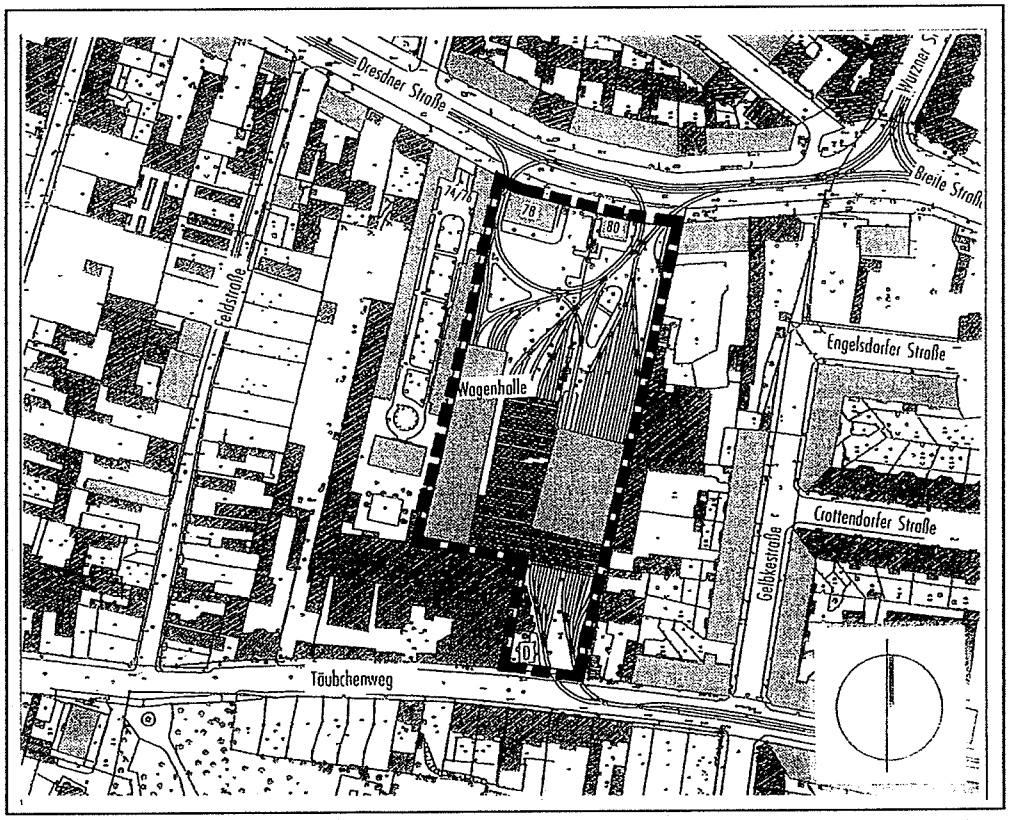
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 203 Stadtteilzentrum Reudnitz

Stadtbezirk: **Südost**

Ortsteil: **Reudnitz-Thonberg**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Architekturbüro Dr. Walther + Walther

Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

31.03.2006

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

A.	**Einleitung**	**3**
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	4
B.	**Grundlagen der Planung**	**5**
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1.	Topographie und Baugrundverhältnisse	5
5.1.1.	Topographie	5
5.1.2.	Boden	5
5.1.3.	Grundwasserverhältnisse	5
5.1.4.	Altlasten	5
5.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzung	6
5.2.1.	Geschichtliche Entwicklung	6
5.2.2.	Bebauung und Nutzung	6
5.2.3.	Archäologie und Denkmalschutz	7
5.3.	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	7
5.4.	Technische Infrastruktur	8
5.4.1.	Verkehrsinfrastruktur	8
5.4.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
5.5.	Soziale Infrastruktur	9
5.6.	Private Infrastruktur	9
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	9
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1.1.	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	9
6.1.2.	Flächennutzungsplan	10
6.1.3.	Bebauungspläne	10
6.1.4.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
6.1.5.	Sanierungsgebiet Reudnitz	10
6.2.	Informelle Planungen	10
6.2.1.	Stadtentwicklungsplan „Zentren“	10
6.2.2.	Stadtentwicklungsplan „Verkehr und öffentlicher Raum“	10
6.2.3.	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	10
7.	Umweltbericht	
7.0.	Erläuterungen zur rechtlichen Notwendigkeit des Umweltberichtes	11
7.1.	Bestandserfassung als Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Geltungsbereich	11
7.1.1.	Menschen	12
7.1.2.	Flora, Fauna	13
7.1.3.	Boden	14
7.1.4.	Wasser	15
7.1.5.	Luft	15
7.1.6.	Klima	16
7.1.7.	Landschaft/Ortsbild	16
7.1.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
7.1.9.	Wechselbeziehungen	16
7.2.	Inhalt des Bebauungsplanes und der Festsetzungen	17
7.3.	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	17
7.3.1.	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	17

7.3.2.	Immissionsschutz	17
7.3.3.	Grünordnerische Maßnahmen	18
7.3.4.	Maßnahmen zum Artenschutz	18
7.4.	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung	18
	unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
7.4.1.	Menschen	18
7.4.2.	Flora, Fauna	19
7.4.3.	Boden	19
7.4.4.	Wasser	19
7.4.5.	Luft	19
7.4.6.	Klima	19
7.4.7.	Landschaft/Ortsbild	19
7.4.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	19
7.4.9.	Wechselbeziehungen	19
7.5.	Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten	20
7.6.	Zusammenfassung	20
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	21
8.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	21
8.2.	Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (TöB)	21
8.3.	Beteiligung der Bürgervereine	22
8.4.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs	23
8.5.	Benachrichtigung der TöB von der öffentlichen Auslegung	23
8.6.	Beteiligung der Bürger/Dritter zur öffentlichen Auslegung	23
9.	Städtebauliches Konzept	24
9.1.	Gliederung des Gebietes	24
9.2.	Bebauungs-/Nutzungskonzept	24
9.3.	Erschließungskonzept	24
9.3.1.	Technische Erschließung	24
9.3.2.	Verkehrserschließung	25
9.4.	Grünkonzept	25
C.	**Inhalte des Bebauungsplanes**	**26**
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	26
11.	Gliederung des Plangebietes	26
12.	Baugebiete	26
13.	Verkehrsflächen und Stellplätze	31
14.	Mit Gehrecht zu belastende Fläche	
15.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
16.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
17.	Örtliche Bauvorschriften	33
18.	Immissionsschutz	35
D.	**Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz**	**36**

ANHÄNGE ZUR BEGRÜNDUNG

Anhang 1 Pflanzliste
Anhang 2 Bestandsplan
Anhang 3 Gestaltungsvorschlag

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Reudnitz-Thonberg, wird in seiner kompletten Größe durch das Gelände des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz der Leipziger Verkehrsbetriebe gebildet und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.
Es wird umgrenzt von der Dresdner Straße im Norden, Wohngrundstücken im Osten, dem Täubchenweg und einem leer stehenden ehemaligen Gewerbegebäude im Süden sowie dem Wohngrundstück Dresdner Straße 74/76 im Westen.
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 Kap.10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass waren die Außerbetriebnahme des Straßenbahnhofes Reudnitz durch die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH im Jahr 1997 und das Bemühen der LVB, die seit diesem Zeitpunkt ungenutzten Betriebsgrundstücke einer Verwertung zuzuführen.
In Übereinstimmung mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und den Zielen der Stadtentwicklung soll an diesem Standort ein Stadtteilzentrum der Kategorie "C" entwickelt werden.
Im Ergebnis der Grundstücksausschreibung durch die LVB legten mehrere Projektentwickler unterschiedliche Konzepte für die Entwicklung des geplanten Stadtteilzentrums vor.
Die Umsetzung dieser beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, um

- den planungsrechtliche Rahmen für die Entwicklung des Sondergebietes "Stadtteilzentrum Reudnitz" in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung zu schaffen,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den brach gefallenen Flächen zu ermöglichen und
- die Flächen und Raumkanten städtebaulich neu anzupassen und festzusetzen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziele sind die

- städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes im Rahmen der städtebaulichen Innenentwicklung,
- planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung eines Zentrums der Kategorie "C" entsprechend Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren,
- Definition einer neuen Raumkante entlang der Dresdner Straße,
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude Dresdner Straße 78 und Wagenhalle "A",
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Immissionsschutzes,
- Sicherung einer Wegeverbindung für Fußgänger zwischen Dresdner Straße und Täubchenweg
- Fortentwicklung des Grünbestandes mit Aufnahme von Bezügen zum südlich angrenzenden Freiraum

Diese Planungsziele dienen der

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Zentrenfunktion im Ortsteil Reudnitz-Thonberg mit Bedeutung für den gesamten Bereich der Ostvorstadt, um die Versorgung der Bevölkerung deutlich zu verbessern,
- Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung entlang der Dresdner Straße,
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes durch die Nachnutzung der brach gefallenen Fläche des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz
- Nutzung der Lagegunst im räumlichen Zentrum der Ostvorstadt mit guter Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personennahverkehr zur Erhöhung der Stabilität des Ortsteils und als "Initialzündung"

für die städtebauliche Entwicklung und die Verbesserung der Wohnqualität in den angrenzenden Baugebieten.

4. Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum B-Plan Nr. 203 „Stadtteilzentrum Reudnitz“ - Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse - Öffentliche Informationsveranstaltung	26.04.2000 - 05.05.2000 27.04.2000
Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 203 „Stadtteilzentrum Reudnitz“ Bekanntmachung im Amtsblatt	17.05.2000 27.05.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf mit Schreiben vom	05.09.2000
Unterrichtung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom	15.12.2000
Öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 203 „Stadtteilzentrum Reudnitz“	03.01.2001 - 02.02.2001

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 BauGB mit dem „Europarechtsanpassungsgesetzt Bau – EAGBau“ geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht.
Dieses Verfahrens wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Im Planungsverlauf war zu prüfen, ob für den Bebauungsplan Nr. 203 eine UVP-Pflicht besteht und ein Umweltbericht zu erstellen ist.
Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs. 1 BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung finden für die Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit die Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.
Der Bebauungsplan Nr. 203 unterliegt demnach der UVP-Pflicht. Ein Umweltbericht muss in die Begründung aufgenommen werden.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

5.1.1 Topographie

Das Grundstück ist insgesamt relativ eben. Es steigt von der nördlichen Grenze (Dresdner Straße) zur südlichen Grenze (Täubchenweg) von ca. 113,00 m ü.NN auf ca. 115,00 m ü.NN leicht an. In der Ost-West-Ausdehnung ist das Grundstück eben.

5.1.2 Boden

Der Planungsbereich gehört naturräumlich zur Einheit des Leipziger Landes, dem zentralen Teil der Leipziger Tieflandbucht. Während des Tertiärs bildeten sich mächtige Braunkohleflöze. Zur Saale-Kaltzeit erfolgten Aufschüttungen in Form von Schottern und Sanden insbesondere durch die Mulde, die zu Beginn des Saale-Glazials noch vom Standort des heutigen Grimma über den heutigen Bereich der Stadt Leipzig nach dem Bereich des heutigen Bitterfeld floss.

Für den Bereich des Plangebietes (ehemaliges Straßenbahndepot) wurde im Rahmen einer orientierenden Erkundung folgendes geologisches Profil ermittelt (GEOPHYSIK GGD 1998):

* 0,5 – 2,0 m Auffüllung (Holozän anthropogen)
* 2,0 – 15,0 m Sande, z.T. schluffig, Kiese (Kiessande der fluviatilen frühsaale-zeitlichen Bildungen des 1. Vorstoßes der Saale-Kaltzeit - Hauptterrassen – ohne Moränen)
* > 10,0 m Sande und Schluffe (Tertiär Oligozän)

Die Quartärbasis befindet sich bei ca. 98 m ü. NN.

5.1.3 Grundwasserverhältnisse

Innerhalb des Bereiches Reudnitz ist der oberflächennahe Hauptgrundwasserleiter 1,5 vertreten. Es handelt sich um einen 10-20 m mächtigen Aquifer innerhalb der quartären Elster-Mulde-Schotter, der einen Kf-Wert von ca. $50x10^{-5}$ m/s aufweist. Die Fließrichtung verläuft von Südosten nach Nordwesten. Laut aktuellem Hydroisohypsenplan vom Mai 1997 beträgt der mittlere Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots 109,2 m ü. NN. Die Grundwasser-Flurabstände betragen auf dem Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots ca. 4,6 m (GEOPYSIK GGD 1998).
Im Plangebiet liegen keine Trinkwasserschutzzonen vor.

Im Ergebnis einer orientierenden Erkundung und Gefährdungsabschätzung des Grundwasserzustandes für das Gelände des ehemaligen Straßenbahnhofes (GEOPYSIK GGD 1998) wurden an allen Messstellen im Bereich des Straßenbahnhofes deutliche Grundwasserkontaminationen nachgewiesen. Hauptträger der Belastungen sind Tetrachlorethen, Trichlorethen und cis-1,2-Dichlorethen. Ein vom ehemaligen Betriebsgelände ausgehender Eintrag der Schadstoffe konnte nicht nachgewiesen werden, da in der Anstromstelle gleich hohe oder höhere Gehalte an Schadstoffen als in der Abstromstelle registriert wurden. Eine Migration der Kontamination über den Bodenluftpfad wurde nicht festgestellt. Entsprechend der Grundwassersituation ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine altlastenbedingte Grundwassersanierung am Standort nicht notwendig und sinnvoll.

5.1.4 Altlasten

Die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH haben zur Abschätzung altlastenrelevanter Gefährdungen und eventuell daraus folgender Behandlungsmaßnahmen eine "orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung" durch GEOPYSIK GGD im Jahre 1998 gemäß Sächsischer Altlastenmethodik auf dem gesamten Gebiet des ehemaligen Straßenbahndepots durchführen lassen.
Im Rahmen der Erkundung wurden 68 Boden- und 12 Bodenluftproben auf 15 Verdachtsflächen untersucht sowie 2 Grundwassermessstellen und ein Betriebsbrunnen beprobt.

Die Bodenuntersuchungen ergaben durchweg keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete. Auch die Bodenluftproben zeigten keine Anhaltspunkte für gefährdungsrelevante Kontaminationen durch leichtflüchtige Schadstoffe auf. Nachgewiesen wurden zwei oberflächennahe Mineralölbelastungen von geringer Ausdehnung im Parkplatzbereich (920 mg/kg IRKW) und im Öllager (280 mg/kg IRKW und 4,3 mg/m^3 BTEX). Darüber hinaus wurde im Bereich des ehemaligen Tausalzlagers des Betriebshofes ein erhöhter Chlorid-Wert von 220mg/l festgestellt. Die genannten Kontaminationen sind bei Baumaßnahmen abfallrechtlich zu behandeln.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine gefahrenrelevanten Bodenkontaminationen im Geländebereich nachgewiesen wurden, die altlastenseitig Sanierungsmaßnahmen erfordern.
(Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 18.10.1999 an die LVB.)

5.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

5.2.1 Geschichtliche Entwicklung

Die Gemeinde Reudnitz wurde 1889 nach Leipzig eingemeindet. Zunächst als Straßendorf ausgeformt entwickelte sich der Ortsteil im Zuge der Industrialisierung als klassischer Fabrikstandort und Arbeitervorort im Osten Leipzigs. Dem gemäß wird der Stadtteil heute von ausgedehnten Wohnquartieren aus der Gründerzeit und den zwanziger Jahren geprägt, andererseits aber auch von zahlreichen Brachflächen ehemaliger Betriebe und Einrichtungen. Das Plangebiet wird durch die Fläche des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz gebildet. Im Zuge der Entwicklung der Leipziger Straßenbahn entstanden zum Ende des vorigen Jahrhunderts auf dem Gelände des ehemaligen Landhausareals des Musikalienverlegers Friedrich Hofmeister ein Verwaltungsgebäude der damaligen Pferdebahndirektion, Ställe, Remisen und Wagenschuppen. In den zwanziger Jahren diesen Jahrhunderts wurde die Bebauungsstruktur des Straßenbahnhofes durch die Errichtung einer ca. 60m langen Stahlbeton-werkstatthalle geformt. Im Zuge der Umstrukturierung und Modernisierung der Leipziger Verkehrs-betriebe nach 1990 wurde der Straßenbahnhof 1997 stillgelegt und entwickelte sich zu einer Brachfläche.

5.2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in seiner kompletten Größe durch die Anlagen des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) gebildet und ist derzeit völlig ungenutzt.
Das Gelände des ehemaligen Straßenbahnhofes erstreckt sich südlich der Dresdner Straße durchgehend bis zum Täubchenweg. Das ca. 1,5 ha umfassende Grundstück ist an der Dresdner Straße mit einem einzelnen, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäude bebaut. Dieses wurde bereits 1851 durch den Musikverleger Hofmeister als 3-geschossiger repräsentativer klassizistischer Bau errichtet und fügt sich in Gestaltung und Kubatur harmonisch in die angrenzende Gründerzeitbebauung ein.
Auf dem westlichen Grundstücksteil steht die unter Denkmalschutz stehende sog. Wagenhalle "A", eine von ehemals drei Wagenhallen, die 1910-12 als Stahlbetonrahmenkonstruktion mit Lichtbändern im Dachflächenbereich errichtet wurde. An der südwestlichen Grundstücksgrenze nahe dem Täubchenweg befindet sich ein Kriegsgefallenendenkmal.

Zwei weitere offene Wagenhallen unterschiedlicher Bauart, eine offene Werkstattwagenhalle, ein kleineres Wirtschaftsgebäude und ein ehemaliges Verwaltungsgebäude (Dresdner Straße 80), das wahrscheinlich ein Element der ehemals dörflichen Bebauung darstellte, befanden sich ebenfalls innerhalb des Plangebietes wurden aber nicht als erhaltenswürdig eingeschätzt und inzwischen abgerissen.
Die nicht mit Gebäuden versehenen Flächen des Planungsgebietes werden bis auf ganz geringe Ausnahmen durch vollversiegelte Gleisanlagen der Straßenbahn gebildet.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden und außerhalb desselben befindlichen Grundstücke und baulichen Anlagen im derzeitigen Bestand stellen sich wie folgt dar:

Nördliche Grenze:
Nördlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar der öffentliche Straßenraum der Dresdner Straße mit der Führung der Straßenbahn an. Nördlich der Dresdner Straße schließt sich ein durch die Dresdner Straße, Koehlerstraße und Kapellenstraße gebildetes geschlossenes Gründerzeitquartier mit i.d.R. 5-geschossiger Wohnbebauung an.

Östliche Grenze:
Östlich grenzt an das Plangebiet südlich der Dresdner Straße eine ortsbildtypische 5-geschossige repräsentative Gründerzeitbebauung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und Geschäften im Erdgeschoss an. Südlich folgend bis zum Täubchenweg grenzen die rückwärtigen baulichen Nebenanlagen der gründerzeitlichen Wohngrundstücke der westlichen Seite der Kippenbergstraße direkt an. Eine Ausnahme bildet ein an der südöstlichen Grenze vorhandenes Wohnhaus (Täubchenweg 77), welches mit seiner westlichen Giebelfläche unmittelbar an die östliche Grenze des Plangebietes anschließt.

Südliche Grenze:
Südlich grenzen an das Plangebiet unmittelbar der öffentliche Straßenraum des Täubchenweges und leerstehende 2- und 5-geschossige Gewerbegebäude (Täubchenweg 71-73) mit ihren Brandwänden an. Südlich des Täubchenweges befindet sich eine gründerzeitlich geprägte geschlossene i.d.R. 5-geschossige Straßenrandbebauung mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und Geschäften im Erdgeschossbereich.

Westliche Grenze:
Westlich grenzt an das Plangebiet im nördlichen Teil ein geschlossener Wohnhof (Dresdner Straße 74 und 76) mit seinen Brandwänden unmittelbar an. Im Südlichen Teil schließen Freiflächen und 2-geschossige Nebengebäude dieser Wohnbebauung an.

5.2.3. Archäologie und Denkmalschutz

Folgende Baudenkmale nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz befinden sich im Plangebiet:
Verwaltungsgebäude Dresdner Straße 78
Wagenhalle "A" (1910-12 / Stahlbeton)
Kriegsgefallenendenkmal 1914-18 / süd-westliche Grenze nahe Täubchenweg

Die Denkmaleigenschaft der im Plangebiet ehemals unter Denkmalschutz stehenden Gebäude
Verwaltungsgebäude Dresdner Straße 80
Wagenhallen Holzbinderkonstruktion (als Komplex bezeichnet als Wagenhalle B)
Werkstattwagenhalle 1925-26 / Stahlbeton (Wagenhalle C)
wurde aufgehoben, der Abriss wurde genehmigt und vollzogen.

Grundlage vorstehender Aufzählung der denkmalgeschützten Objekte bildet die Veröffentlichung "Kulturdenkmale der Stadt Leipzig" mit Stand Oktober 2002.
Große Teile des Plangebietes sind als archäologisches Kulturdenkmal im Landesamt für Archäologie erfasst (gem. Schnellerfassung der archäologischen Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Regierungsbezirk Leipzig, Stand 4.95). Das Landesamt ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn vom Vorhabenträger zu informieren.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Fläche des Plangebietes bis auf wenige Ausnahmen völlig versiegelt ist. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die für den Betrieb des Straßenbahnhofes notwendigen Gleisanlagen komplett für LKW befahrbar gemacht werden mussten. Die Versiegelung besteht zu größten Teilen aus Ortbetonflächen bzw. Pflaster- oder Bitumenflächen. Die nicht versiegelten Flächen bestehen aus 4 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 450 m^2, die sich derzeit im Bestand als brachliegende ehemalige Rasenflächen in Form von Verkehrsinseln zwischen den Gleisen (im nördlichen Grundstücksbereich) und einer ehemaligen Rasenfläche um das Kriegerdenkmal am südwestlichen Grundstücksrand

darstellen. Bezogen auf die Gesamtgrundstückfläche ergibt sich damit ein Versiegelungsgrad des Planungsgebietes von ca. 97 %.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit 10 Baumstandorte, von denen aus der landschaftspflegerischen Bewertung heraus keiner als "Besonders erhaltenswert" bzw. "erhaltenswert" eingeschätzt wird.
Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar an dieses angrenzend, befinden sich derzeit 7 Baumstandorte, von denen aus der landschaftspflegerischen Bewertung alle 7 Standorte als "Besonders erhaltenswert" bzw. "erhaltenswert" eingeschätzt werden. Im Detail ist der Baumbestand im Umweltbericht, Kap. 7.1.2 dargestellt und im Anhang 2 der Begründung eingetragen.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die traditionell sehr gute Erschließung des Stadtgebietes Leipzig mit Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs ist auch für das Plangebiet zutreffend. Hierbei ist die Lagegunst zur Straßenbahnführung, bedingt durch die ehemalige Nutzung, maßgebend.
Das Plangebiet wird über die im Straßenraum der Dresdner Straße geführten Straßenbahnlinien 4 und 7 sowie die Buslinien 72 und 73 in unmittelbarer Nähe tangiert. Haltestellenbereiche befinden sich in einem Abstand von weniger als 100m an der Köhlerstraße.

Motorisierter Individualverkehr
Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenführungen, die es im Norden und Süden direkt begrenzen.
Im Norden wird es unmittelbar durch die Dresdner Straße als städtische Hauptverkehrsstraße mit Bundesstraßenfunktion tangiert. Damit ist eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum sowie das Umland und die übergeordneten Verkehrsverbindungen gewährleistet. Gleichermaßen ist aber auch, bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen sowie durch überörtlichen Durchgangsverkehr zu Spitzenzeiten (morgens und abends) eine erhöhte Lärm- und Abgasbelastung zu verzeichnen.
Im Süden wird das Plangebiet vom Täubchenweg als städtische Hauptverkehrsstraße wiederum direkt tangiert. Über diese Straßenführung ist gleichermaßen eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum sowie das überörtliche Straßennetz direkt und unkompliziert möglich. Das Verkehrsaufkommen ist hier geringer, so dass keine außergewöhnlichen Lärm- oder Abgasbelastungen entstehen.

Fußgängerverkehr
Hinsichtlich des Fußgängerverkehrs ist derzeit im Randbereich des Plangebietes, bedingt durch die Barrierewirkung des ehemaligen Straßenbahnhofes in Nord-Süd-Richtung, eine eindeutige Kanalisierung der Fußgängerströme auf die Dresdner Straße und den Täubchenweg ohne direkte Verbindung festzustellen.
Infolge der vorhandenen guten ÖPNV-Erschließung und der traditionell gewachsenen Einkaufslage sind im Bereich Dresdner Straße / Wurzner Straße / Breite Straße erhebliche Fußgängerbewegungen zu verzeichnen. Trotz des hohen Verkehrsaufkommens wird durch die vorhandenen Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten ein unkompliziertes Queren der Dresdner Straße für Fußgänger ermöglicht.

Die Frequentierung des Täubchenweges durch Fußgänger ist derzeit in erster Linie auf die Anwohner beschränkt. Darüber hinaus sind Fußgängerbewegungen bezüglich der im Täubchenweg vorhandenen gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie dem Erreichen des Reudnitzer Parks als städtische Parkanlage zu verzeichnen. Gefährdungen für Fußgänger durch Fahrverkehr treten hier nicht auf, da auch mit der Stillegung des Straßenbahnhofes eine wesentliche Gefahrenquelle bzw. Belastung durch Straßenbahnfahrten weggefallen ist.

Fahrradverkehr
Das derzeitige Radverkehrsaufkommen ist als relativ gering zu bezeichnen, was jedoch nicht zuletzt auf die vorhandenen schlechten Verkehrsbedingungen für Radfahrer zurückzuführen ist. Im Bereich des

Plangebietes gibt es kein zusammenhängendes Radwegenetz. Eine sichere Führung für Radfahrer auf der Dresdner Straße ist nicht vorhanden.

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bedingt durch seine ehemalige Nutzung als Straßenbahndepot sowie seine direkte Lage im Zentrum des Stadtteils Reudnitz ist das Plangebiet von der Dresdner Straße sowie dem Täubchenweg technisch voll erschlossen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Bedingt durch seine ehemalige Nutzung als Straßenbahndepot sind Anlagen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet nicht vorhanden. Vorhandene Anlagen im Umfeld des Plangebietes (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Sport- und Spielplätze) sind für das Planverfahren auch nicht relevant, da im Plangebiet keine Wohnungen vorgesehen sind, somit auch kein Bedarf an Anlagen der sozialen Infrastruktur entsteht.

5.6 Private Infrastruktur

Bedingt durch seine ehemalige Nutzung als Straßenbahndepot sind Betriebe der privaten Infrastruktur (z.B. Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Kultur) im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes gibt es aber ein breites Angebot an Läden, Discountern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, Praxen und Kanzleien sowie ein Kino. Es fehlt jedoch bisher ein "Magnetbetrieb", der die stadtstrukturell erwünschte Entwicklung zum Stadtteilzentrum am Standort gewährleisten kann. Eine Analyse des vorhandenen Handelsnetzes erfolgte im Rahmen der durch die Stadt Leipzig in Auftrag gegebenen Marktuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom November 1999.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen sowie im Regionalplan Westsachsen nimmt die Stadt Leipzig als Oberzentrum des gleichnamigen Regierungsbezirkes zusammen mit der Stadt Halle die zentrale Funktion des Verdichtungsraumes Halle-Leipzig ein. Die mit dem geplanten Stadtteilzentrum konzipierte zentrumsrelevante Funktion innerhalb der Zentrenausbildung der Stadt Leipzig steht daher in vollem Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
Infolge einer neuen Rechtslage im sächsischen Raumordnungs- und Landesplanungsrecht war die Verträglichkeit der Planungsabsicht mit dem seit dem 20.12.2001 rechtsverbindlichen Regionalplan Westsachsen (RPWS) und mit dem seit dem 01.01.2004 verbindlichen Landesentwicklungsplan (LEP 2003) des Freistaates Sachsen zu prüfen.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der B-Plan Nr. 203 „Stadtteilzentrum Reudnitz“ den Zielen der Raumordnung

1. zur Entwicklung und Stärkung der Zentralen Orte (LEP 2003, Z 2.3.1),
2. der Ausprägung der wirtschaftlichen Funktionen der Oberzentren im Freistaat Sachsen (LEP 2003, Z 2.2.3 und G 6.1.1),
3. der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einem wesentlichen Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente an städtebaulich integrierten Standorten, die durch den ÖPNV erschlossen sein sollten (LEP 2003, Z 6.2.1 und 6.2.5) und

4. der vorrangigen Nutzung vorhandener und /oder brachgefallener Bauflächen, eingefügt in die vorhandene Siedlungsstruktur (LEP 2003, Z 5.1.3 und 5.1.5), entspricht.

6.1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wurde am 15.04.1995 rechtswirksam. Er enthält für das Plangebiet folgende Aussagen:

- das gesamte Planungsgebiet ist als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen
- die Fläche des Plangebietes wird als Zentrum der B-Kategorie ausgewiesen.

6.1.3. Bebauungspläne

Rechtsverbindliche oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

6.1.4. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der näheren Umgebung des Plangebietes wird auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Das innerhalb des Plangebietes beabsichtigte Bauvorhaben eines Stadtteilzentrums kann nach § 34 BauGB nicht zugelassen werden und setzt einen Bebauungsplan voraus.
Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und sachgerechter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist die formelle und materielle Planreife gegeben, so dass auf der Grundlage von § 33(1) BauGB eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben "Stadtteilzentrum Reudnitz" erteilt werden konnte.

6.1.5. Sanierungsgebiet "Reudnitz"

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes "Reudnitz". Die Entwicklung eines Stadtteilzentrums entspricht den Sanierungszielen gemäß den Beschlüssen des Stadtrates RB-1507/99 vom 24.02.1999 und RB-1500/2003 vom 10.12.2003.
Im Einzelnen heißt es: "Insbesondere durch Neubebauung des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz sind Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeitangeboten und Stadtteilkultur zu schaffen."
(Sanierungsgebiet "Reudnitz": Sanierungskonzeption, Sanierungsziele, Sanierungsplan. Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau, Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung, Leipzig, 7/1999, S.8)

6.2. Informelle Planungen

Im Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen" sind keine für das Plangebiet relevanten Aussagen enthalten.

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren" ist das Plangebiet als Zentrum der C-Kategorie dargestellt. Gegenwärtig befindet sich dort ein Nahversorgungszentrum als Straßen begleitende Einkaufslage mit Komplementärnutzungen. Es ist vorgesehen, das Zentrum unter Nutzung der Flächenpotenziale des brach gefallenen ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz zum Stadtteilzentrum Reudnitz auszubauen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend angepasst werden.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan " Verkehr und Öffentlicher Raum"

Im STEP "Verkehr und Öffentlicher Raum" ist die Dresdner Straße im Bestand als wichtige Bundesstraße (B6) dargestellt, deren Bedeutung im Straßennetz sich aber im Rahmen des Ausbaus der "Nordtangente" bis 2015 verringern wird. Es ist eine Rückstufung zu einer wichtigen Hauptverkehrsstraße vorgesehen. Für den Täubchenweg ist bis 2015 eine Rückstufung von einer Hauptverkehrsstraße zur Haupterschließungsstraße vorgesehen. Der Ausbau der Dresdner Straße erfolgt schrittweise und ist als langfristige Maßnahme im Zusammenhang mit der Straßenbahnplanung (Ausbau zur Stadtbahnlinie) vorgesehen. Mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung um ca. 2000-5000 KFZ/Tag ist in der Dresdner Straße und im Täubchenweges bis 2015 zu rechnen.

6.2.3. Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Im STEP "Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Stadterneuerung / Potentialplan Ost" ist das Plangebiet als Teil einer Zentrumsfläche mit zwei bedeutsamen Gebäuden (Dresdner Straße 78 und Wagenhalle "A") dargestellt.

7. Umweltbericht

7.0. Erläuterungen zur rechtlichen Notwendigkeit des Umweltberichtes

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 BauGB mit dem „Europarechtsanpassungsgesetzt Bau – EAGBau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht. Dieses Verfahrens wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Im Planungsverlauf war zu prüfen, ob für den Bebauungsplan Nr.203 eine UVP-Pflicht besteht und ein Umweltbericht zu erstellen ist. Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs.1 BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung finden für die Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit die Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 203 durch den Stadtrat im Mai 2000 war für das geplante Vorhaben gemäß RL 97/11/EG vom 03.03.1997 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 hinsichtlich der rechtlichen Wirksamkeit des §3 (1) 1 UVPG und der Anlage zu § 3 UVPG die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, deren Ergebnisse im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen waren.
Zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) auf der Grundlage des Planungszieles in Auftrag gegeben. Die Erarbeitung der UVS erfolgte im Jahr 2000 durch das Büro GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH aus Leipzig. Auf der Basis der UVS erfolgte durch das Amt für Umweltschutz eine Umweltverträglichkeitsprüfung, deren Ergebnisse in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen wurden.

Nach Rechtslage des hier zur Anwendung kommenden BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung wäre für das Vorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG vom 19.09.2001 eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c durchzuführen. Da aber nach o.g. früherer Rechtslage zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2000 für den Bebauungsplan eine UVP nachweislich durchgeführt wurde, konnte auf eine allgemeine Vorprüfung verzichtet werden. Ein Umweltbericht muss aber in die Begründung aufgenommen werden.
Im Rahmen dieses nachfolgenden Umweltberichtes wurde der Bebauungsplan und seine inhaltlichen Ziele gemäß § 3e Abs. 1 Nr. 2 des UVPG vom 19.09.2001 einer Einschätzung der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Umweltauswirkungen unterzogen.

7.1. Bestandserfassung als Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Geltungsbereich

Im Einwirkbereich des geplanten Stadtteilzentrums, der sich gemäß der vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie zum Bauvorhaben, erarbeitet durch das Büro GfL Leipzig mit Stand 05/2000, definiert, werden im nachfolgenden Text die Umwelt und ihre Bestandteile auf der Grundlage einer Raumempfindlichkeitsanalyse explizit beschrieben. Diese Beschreibung erfolgt getrennt nach Schutzgutkategorien.

7.1.1. Menschen

Das Schutzgut Menschen stellt ein komplexes Schutzgut dar und befasst sich mit der Situation, den Belangen und Bedürfnissen der Einwohner des Untersuchungsgebietes und seiner näheren Umgebung (Lebensqualität). Wesentliche Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Menschen bilden die Wohnlage und Infrastruktur, das Angebot an Grün- und Freiflächen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten einschließlich deren Zugänglichkeit sowie vorhandene Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig bestehen innerhalb des Bewertungsgebietes unterschiedliche Darstellungen. Abgesehen von dem als öffentliche Bildungseinrichtung gekennzeichneten Gelände der Schule und des Kindergartens westlich des Reudnitzer Parkes sowie zweier gemischter Bauflächen (M) im nordöstlichen Grenzbereich des Bewertungsgebietes (Breite Straße zwischen Wurzner und Bernhardstraße) und westlich des ehemaligen Straßenbahnhofes (zwischen Dresdner Straße, Anna-Kuhnow-Straße und Täubchenweg) sind die übrigen bebauten Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt.
Das ehemalige Straßenbahnhofsgelände ist im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel und Zentrum der B-Kategorie dargestellt.

Die Einwohnerdichte im Gebiet beträgt derzeit ca. 63 Ew./ha. Diese sehr geringe Größe begründet sich mit der Vielzahl der vorhandenen Brachflächen. Einwohnerschwerpunkte bilden die vorhandenen Blockrandbebauungen. Zwischen Kippenbergstraße/Täubchenweg und ehemaligem Straßenbahnhof wohnen nur 83 Personen. In der Häuserreihe gegenüber dem Baugrundstück am Täubchenweg weitere 89 Personen.

Die traditionell sehr gute Erschließung des Stadtgebietes von Leipzig durch den öffentlichen Personennahverkehr ist auch für das Plangebiet zutreffend. Hierbei ist die Lagegunst zur Straßenbahnführung, bedingt durch die ehemalige Nutzung, maßgebend.
Das Plangebiet wird über die im Straßenraum der Dresdner Straße geführten Straßenbahnlinien 4, 7 und die Buslinien 72 und 73 in unmittelbarer Nähe tangiert. Haltestellenbereiche befinden sich in einem Abstand von weniger als 100m.

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenführungen, die es im Norden und Süden direkt begrenzen. Im Norden wird es unmittelbar durch die Dresdner Straße als städtische Hauptverkehrsstraße mit Bundesstraßenfunktion tangiert. Damit ist eine direkte fahrverkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum sowie das Umland und die übergeordneten Verkehrsverbindungen gewährleistet. Gleichermaßen ist aber auch bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen sowie durch überörtlichen Durchgangsverkehr zu Spitzenzeiten (morgens und abends) eine erhöhte Lärm- und Abgasbelastung zu verzeichnen. Im Süden wird das Plangebiet vom Täubchenweg als städtische Hauptverkehrsstraße wiederum direkt tangiert. Über diese Straßenführung ist gleichermaßen eine direkte fahrverkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum sowie das überörtliche Straßennetz direkt und unkompliziert möglich. Das Verkehrsaufkommen ist für die Größe der Straße relativ gering. Damit entstehen hier keine außergewöhnlichen Lärm- oder Abgasbelastungen.

Hinsichtlich des Fußgängerverkehrs ist derzeit im Planbereich, bedingt durch die Barrierewirkung des ehemaligen Straßenbahnhofes in Nord-Süd-Richtung, eine eindeutige Kanalisierung der Fußgängerströme auf die Dresdner Straße und den Täubchenweg ohne direkte Verbindung festzustellen.
Bedingt durch die vorhandenen komfortablen Möglichkeiten der Nutzung des Verkehrsträgers ÖPNV und die traditionell gewachsenen Verkaufseinrichtungen der Dresdner Straße sind in der Dresdner Straße im Kreuzungsbereich Wurzner Straße / Breite Straße die eindeutig größten Fußgängerbewegungen des Stadtteils Reudnitz zu verzeichnen. Trotz des hohen Verkehrsaufkommens wird durch die vorhandenen Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten ein unkompliziertes Queren der Dresdner Straße für Fußgänger ermöglicht.
Die Frequentierung des Täubchenweges durch Fußgänger ist derzeit in erster Linie auf die Anwohner beschränkt. Darüber hinaus sind Fußgängerbewegungen bezüglich der im Täubchenweg vorhandenen gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie dem Erreichen des Reudnitzer Parks als

städtische Parkanlage zu verzeichnen. Gefährdungen durch Fahrverkehr für Fußgänger treten hier nicht auf, da auch mit der Stilllegung des Straßenbahnhofes eine wesentliche Gefahrenquelle bzw. Belastung durch Straßenbahnfahrten weggefallen ist.

Das derzeitige Radverkehrsaufkommen ist als relativ gering zu bezeichnen, was jedoch nicht zuletzt auf die vorhandenen Verkehrsbedingungen für Radfahrer zurückzuführen ist. Im Bereich des Plangebietes gibt es kein zusammenhängendes Radwegenetz. Die sichere Führung des Radfahrers auf der Dresdner Straße ist nicht vorhanden. Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Dresdner Straße ist der Bau eines Radstreifens vorgesehen.
Das Gebiet ist mit Einkaufsmöglichkeiten relativ spärlich ausgestattet. Dienstleistungseinrichtungen fehlen fast völlig. Kleine Geschäfte sind an der Dresdner Straße vorhanden. Geschäfte für mittel- und langfristigen Bedarf sind nicht vorhanden.
Im Gebiet ist eine Schule und ein Kindergarten/Hort vorhanden.
Die vorhandenen Lärmimmissionen werden derzeit in erster Linie durch den Verkehr geprägt.

Insgesamt ist von einer hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes Menschen im Geltungsbereich auszugehen.

7.1.2. Flora, Fauna

Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsgebietes bildet der Stieleichen-Eschen-Feldulmenwald. Auf Grund der städtischen Überformung ist diese Vegetation heute nicht mehr anzutreffen. Geprägt wird das Gebiet von gärtnerischen Pflanzungen in erster Linie in den Innenhofbereichen bzw. im Reudnitzer Park.
Die Fläche des reinen Plangebietes ist bis auf wenige Ausnahmen völlig versiegelt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die für den Betrieb des Straßenbahnhofes notwendigen Gleisanlagen komplett für LKW befahrbar gemacht werden mussten. Die Versiegelung besteht zu größten Teilen aus Ortbetonflächen bzw. Pflaster- oder Bitumenflächen. Die nicht versiegelten Flächen bestehen aus 4 Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 450 m^2, die sich derzeit im Bestand als brachliegende ehemalige Rasenflächen in Form von Verkehrsinseln zwischen den Gleisen (im nördlichen Grundstücksbereich) und einer ehemaligen Rasenfläche um das Kriegerdenkmal am südwestlichen Grundstücksrand darstellen. Bezogen auf die Gesamtgrundstückfläche ergibt sich damit ein Versiegelungsgrad des Planungsgebietes von ca. 97 %.
Das Plangebiet wird gem. UVS dem Biotoptyp der Straßenbahnanlagen inkl. Depotflächen zugeordnet. Die ökologische Gesamtbedeutung sowie die Gesamtempfindlichkeit dieses Biotoptyps werden als gering eingeschätzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit 10 Baumstandorte, von denen aus der landschaftspflegerischen Bewertung heraus keiner als "Besonders erhaltenswert" bzw. "erhaltenswert" eingeschätzt wird.

Lfd. Nr.	Baumart	Kronendurchmesser (m)	Stammdurchmesser (cm)	Bemerkung
1	Esche	10	35	Keine besonderen Erhaltensmerkmale
2	Götterbaum	6	25	Stammschaden – nicht erhaltenswert
3	Pappel	5	20	Stammschaden – nicht erhaltenswert
4	Götterbaum	4	20	Stammschaden – nicht erhaltenswert
5	Götterbaum	10	40	Keine besonderen Erhaltensmerkmale
6	Birke	7	2 x 15	Keine besonderen Erhaltensmerkmale
7	Ahorn	6	3 x 15	Keine besonderen Erhaltensmerkmale
8	Linde	10	40	Bereich Kriegerdenkmal Keine besonderen Erhaltensmerkmale
9	Ahorn	6	20	Bereich Kriegerdenkmal Keine besonderen Erhaltensmerkmale
10	Schwarzkiefer	4	15	Bereich Kriegerdenkmal Keine besonderen Erhaltensmerkmale

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes und auf angrenzenden Nachbargrundstücken ist im Bestandsplan (Anhang 2) eingetragen.
Alle Baumstandorte sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig (1992) geschützt.

Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar an dieses angrenzend, befinden sich derzeit 7 Baumstandorte, von denen aus der landschaftspflegerischen Bewertung alle 7 Standorte als "besonders erhaltenswert" bzw. "erhaltenswert" eingeschätzt werden. Im Detail stellt sich dieser angrenzende Baumbestand auf Nachbargrundstücken wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Baumart	Kronendurchmesser (m)	Stammdurchmesser (cm)	Bemerkung
11	Esche	12	60	Erhaltenswert
12	Robinie	10	60	Besonders erhaltenswert
13	Linde	10	40	Besonders erhaltenswert
14	Kastanie	15	80	Besonders erhaltenswert
15	Ahorn	7	40	Besonders erhaltenswert
16	Linde	9	85	Besonders erhaltenswert
17	Linde	9	60	Besonders erhaltenswert

Im Untersuchungsgebiet der UVS befindet sich die Fläche des Reudnitzer Parks, die als intensiv gepflegte Grünanlage/Parkfläche mit deutlichem Baumbestand eine hohe ökologische Gesamtbedeutung und eine hohe Gesamtempfindlichkeit aufweist.

Faunistisch besitzt dieser urbane Landschaftsraum aufgrund der bereichsweise dichten Überbauung und Versiegelung allgemein eine relativ geringe Artenvielfalt. Infolge der leerstehenden Gebäudesubstanz auf dem Areal des Straßenbahndepots und der umliegenden Nutzungsstrukturen (Brachflächen, durchgrünte Hinterhöfe, Reudnitzer Park) ist mit Vorkommen der geschützten Breitflügelfledermaus zu rechnen. Sie stellt die häufigste Fledermausart Leipzigs dar und profitiert von der Existenz der alten Bausubstanz in Kombination mit den in der Umgebung vorhandenen Jagdrevieren. Dachbereiche, Gesimse, Fensterläden und Mauerspalten werden bevorzugt als Sommerquartiere angenommen. Als Winterquartiere hingegen dienen alte Kellergewölbe, Bunker und Erdkeller.
Grundsätzlich sind im Bereich der Vögel die für urbane Verdichtungsbereiche typischen Arten wie Hausrotschwanz, Haussperling und Meisen in einer großen Anzahl vertreten.
Bezüglich der Säugetierfauna ist u.a. das Auftreten des Igels und Eichhörnchens im Bereich der angrenzenden Grünanlagen zu verzeichnen.
Über das Vorkommen weiterer bedeutender Tierarten ist nichts bekannt.

7.1.3. Boden

Das Grundstück steigt von der nördlichen Grenze (Dresdner Straße) zur südlichen Grenze (Täubchenweg) von ca. 113,00 m ü. NN auf ca. 115,00 m ü. NN leicht an. In der Ost-West-Ausdehnung ist das Grundstück eben.
Der Planungsbereich gehört naturräumlich zur Einheit des Leipziger Landes, dem zentralen Teil der Leipziger Tieflandbucht. Während des Tertiärs bildeten sich mächtige Braunkohleflöze. Zur Saale-Kaltzeit erfolgten Aufschüttungen in Form von Schottern und Sanden insbesondere durch die Mulde, die zu Beginn des Saale-Glazials noch vom Standort des heutigen Grimma über den heutigen Bereich der Stadt Leipzig nach dem Bereich des heutigen Bitterfeld floss. Für den Bereich des Plangebietes (ehemaliges Straßenbahndepot) wurde im Rahmen einer orientierenden Erkundung folgendes geologisches Profil ermittelt (GEOPHYSIK GGD 1998):

* 0,5 - 2,0 m Auffüllung (Holozän anthropogen)
* 2,0 - 15,0 m Sande, z.T. schluffig, Kiese (Kiessande der fluviatilen frühsaalezeitlichen Bildungen des 1. Vorstoßes der Saale-Kaltzeit - Hauptterrassen - ohne Moränen)

* > 10,0 m Sande und Schluffe (Tertiär Oligozän)

Die Quartärbasis befindet sich bei ca. 98 m ü. NN.

Aufgrund der weitgehenden Überbauung/Versiegelung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weisen die Böden eine nur geringe Vorhabensempfindlichkeit auf.
Die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH haben zur Abschätzung altlastenrelevanter Gefährdungen und eventuell daraus folgender Behandlungsmaßnahmen eine orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung im Jahre 1998 gemäß Sächsischer Altlastenmethodik auf dem gesamten Gebiet des ehemaligen Straßenbahndepots durchführen lassen. Die Bodenuntersuchungen ergaben durchweg keine Prüfwertüberschreitungen für Wohngebiete. Auch die Bodenluftproben zeigten keine Anhaltspunkte für gefährdungsrelevante Kontaminationen durch leichtflüchtige Schadstoffe auf. Nachgewiesen wurden zwei oberflächennahe Mineralölbelastungen von geringer Ausdehnung im Parkplatzbereich (920 mg/kg IRKW) und im Öllager (280 mg/kg IRKW und 4,3 mg/m^3 BTEX).
Darüber hinaus wurde im Bereich des ehemaligen Tausalzlagers des Betriebshofes ein erhöhter Chlorid-Wert von 220mg/l festgestellt. Die genannten Kontaminationen sind bei Baumaßnahmen abfallrechtlich zu behandeln.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine gefahrenrelevanten Bodenkontaminationen im Geländebereich nachgewiesen wurden, die altlastenseitig Sanierungsmaßnahmen erfordern. (Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 18.10.1999 an die LVB).

7.1.4. Wasser

Innerhalb des Bereiches Reudnitz ist der oberflächennahe Hauptgrundwasserleiter 1.5 vertreten. Es handelt sich um einen 10-20 m mächtigen Aquifer innerhalb der quartären Elster-Mulde-Schotter, der einen k_f-Wert von ca. $50x10^{-5}$ m/s aufweist. Die Fließrichtung verläuft von Südosten nach Nordwesten.
Laut aktuellem Hydroisohypsenplan vom Mai 1997 beträgt der mittlere Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots 109,2 m ü. NN. Die Grundwasser-Flurabstände betragen auf dem Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots ca. 4,6 m (GEOPYSIK GGD 1998).
Im Plangebiet liegen keine Trinkwasserschutzzonen vor.

Infolge der Überbauung und weitgehenden Versiegelung des Plangebietes ist dessen Bedeutung für die Grundwasserneubildung sowie die Gesamtempfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben als gering einzuschätzen.

Im Ergebnis einer orientierenden Erkundung und Gefährdungsabschätzung des Grundwasserzustandes für das Gelände des ehemaligen Straßenbahnhofes (GEOPYSIK GGD 1998) wurden an allen Messstellen im Bereich des Straßenbahnhofes deutliche Grundwasserkontaminationen nachgewiesen. Hauptträger der Belastungen sind Tetrachlorethen, Trichlorethen und cis-1,2-Dichlorethen. Ein vom ehemaligen Betriebsgelände ausgehender Eintrag der Schadstoffe konnte nicht nachgewiesen werden, da in der Anstromstelle gleich hohe oder höhere Gehalte an Schadstoffen als in der Abstromstelle registriert wurden. Eine Migration der Kontamination über den Bodenluftpfad wurde nicht festgestellt. Entsprechend der Grundwassersituation ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine altlastenbedingte Grundwassersanierung am Standort nicht notwendig und sinnvoll.

7.1.5. Luft

Im Gegensatz zu einem allgemein stark rückläufigen Trend der Luftbelastung durch Industrie, Gewerbe und Hausbrand haben die Verkehrsemissionen seit 1990 zugenommen. Als Leitkomponenten der klassischen Luftbelastung gelten Schwefeldioxid, Stickoxide, Kohlenmonoxid, Ozon, Schwebstaub sowie aromatische Kohlenwasserstoffe.
Hinsichtlich der verkehrsinduzierten Luftbelastung sind insbes. Stickstoffdioxid, Benzol und Partikel zu benennen.
Insgesamt kann die Empfindlichkeit im Gebiet gegenüber zunehmender Versiegelung sowie einer Beanspruchung von Grün- und Freiflächen als hoch eingestuft werden.

7.1.6. Klima

Das Untersuchungsgebiet zählt zum intensiven städtischen Überwärmungsbereich Ü 1. Die bioklimatische Belastung ist hoch. Das Plangebiet befindet sich gemäß Stadtklimauntersuchung (1997) in einem „vordringlich klimatisch-lufthygienischem Sanierungsbereich", in dem aufgrund der Vorbelastung dringend Maßnahmen zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation anzuraten sind.
Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Nutzungsintensivierungen wird gemäß Stadtklimauntersuchung 1997 als hoch eingestuft.

7.1.7. Landschaft / Ortsbild

Den Erscheinungsformen der Landschafts-/Stadtbildeinheiten werden zur Beurteilung der Qualität Werte und Funktionen zugeordnet, um das Untersuchungsgebiet näher zu charakterisieren und zu differenzieren. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass das Landschafts-/Stadtbild durch die Gründerzeitbebauung des 19.Jhd. sein typisches Gepräge erhielt, welches sich bis heute erhalten hat. Diese Strukturen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.
Auffallende Gebäude stellen auch die Wagenhallen des ehem. Straßenbahnhofes dar, deren Anblick sich über Sichtachsen von der Dresdner Straße und vom Täubchenweg aus erschließt. Aufgrund ihres teilweise baufälligen Zustandes bilden sie einen Teilbereich von mittlerer Empfindlichkeit; die umfangreichen Gleisbereiche sind hingegen als vollversiegelte Freiflächen nur gering empfindlich.

7.1.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Große Teile des Plangebietes sind als archäologisches Kulturdenkmal im Landesamt für Archäologie erfasst (gem. Schnellerfassung der archäologischen Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Regierungsbezirk Leipzig, Stand 4.95).

Folgende Baudenkmale nach SächsDSchG befanden sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung der UVS im Jahr 2000 im Plangebiet:

- Verwaltungsgebäude Dresdner Straße 78
- Verwaltungsgebäude Dresdner Straße 80
- Wagenhalle 1910-12 / Stahlbeton (Wagenhalle A)
- Wagenhallen Holzbinderkonstruktion (als Komplex bezeichnet als Wagenhalle B)
- Werkstattwagenhalle 1925-26 / Stahlbeton (Wagenhalle C)
- Kriegsgefallenendenkmal 1914-18 / süd-westliche Grenze nahe Täubchenweg

Grundlage vorstehender Aufzählung der denkmalgeschützten Objekte bildet die Veröffentlichung "Kulturdenkmale der Stadt Leipzig" mit Stand Oktober 2002.

Da sich die Wagenhallen B und C schon im Jahr 2000 in keinem guten Erhaltungszustand befanden, wurde die Empfindlichkeit mittel eingeschätzt. Bei den sonstigen denkmalgeschützten Objekten besteht allgemein eine hohe Empfindlichkeit.

Anmerkung:
Die Denkmaleigenschaft der im Plangebiet ehemals unter Denkmalschutz stehenden Gebäude

- Verwaltungsgebäude Dresdner Straße 80
- Wagenhallen Holzbinderkonstruktion (als Komplex bezeichnet als Wagenhalle B)
- Werkstattwagenhalle 1925-26 / Stahlbeton (Wagenhalle C)

wurde aufgehoben, der Abriss wurde zwischenzeitlich genehmigt und vollzogen.

7.1.9. Wechselbeziehungen

Zwischen den vorgenannten Schutzgütern bestehen i. d. R. intensive Wechselbeziehungen.

Aufgrund der weitgehenden Bebauung und Versiegelung des Plangebietes sind die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zum großen Teil stark eingeschränkt (z. B. Boden - Wasser, Boden - Vegetation). Relevante Wechselwirkungen, die im Rahmen der Planung auch von wesentlichen Änderungen betroffen sein können, stellen sich zwischen den Schutzgütern Menschen und Luft heraus.

7.2. Inhalt des Planes und der Festsetzungen

In dem Plangebiet ist die Errichtung eines Stadtteilzentrums (STZ) in Form eines Einkaufszentrums als Kombination von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel, Fachmärkten, sowie integrierten gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Praxen, gebäudegebundenen Sport- und Freizeiteinrichtungen und Büroräumen vorgesehen. Zwischen der Dresdner Straße und dem Täubchenweg ist die Errichtung einer Mall als attraktive Fußläufige Verbindung und Passage geplant, an der die Nutzungen angegliedert sind.

Grundkonzept ist der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude Dresdner Straße 78 sowie der Wagenhalle A. Alle übrigen Gebäude werden abgebrochen. Die Errichtung von PKW-Stellplätzen ist im 1. bis 3. Obergeschoß möglich und soll in Form eines in das Gebäude integrierten Parkhauses erfolgen. Die Zufahrt zum STZ für den Anlieferverkehr erfolgt von der Dresdner Straße aus, die Zufahrt mit PKW erfolgt von der Dresdner Straße und vom Täubchenweg aus. Der Zugang zum STZ für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls über die Dresdner Straße und den Täubchenweg gesichert. Entsprechende Fahrradabstellplätze werden geschaffen.

7.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

7.3.1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Gebiet des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und wird durch den Bebauungsplan Nr. 203 überplant. Die Eingriffe in den Naturhaushalt des Geländes erfolgten bereits zum Zeitpunkt der Errichtung und Betreibung des Straßenbahnhofes und gingen mit einer 97%-igen Versiegelung der Flächen einher. Auf der nun brachliegenden Fläche soll ein Stadtteilzentrum entstehen. Dabei werden Natur und Landschaft nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht zu erstellen.

7.3.2. Immissionsschutz

Bei der Betreibung des geplanten Stadtteilzentrums ist infolge des Anlieferverkehrs, des Individualverkehrs sowie durch notwendige haustechnische Anlagen mit erhöhten Lärmimmissionen der umliegenden Wohnbebauung zu rechnen. Die zu erwartenden Lärmbelastungen durch das Stadtteilzentrum wurden daher in einem Schalltechnischen Gutachten standortspezifisch behandelt. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass durch die gezielte Anwendung baulicher, technischer und organisatorischer Vorkehrungen am Bauvorhaben die Immissionswerte insbesondere an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung des Stadtteilzentrums ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Baugebiete nachzuweisen:

Mischgebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen des Schallschutzes gemäß DIN 4109 durch entsprechende schallschutztechnische Vorkehrungen nachzuweisen.

7.3.3. Grünordnerische Maßnahmen

Die geplante Entwicklung sieht folgende grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet vor:

- Anpflanzung von 5 standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung mit mind. 25-30 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste (siehe ANHANG). Die Pflanzung erfolgt als Baumreihe in der Achse der Mall im Bereich des Täubchenweges.
- Ausweisung eines Anpflanzbereiches am südlichen Übergang des geplanten Fußgängerbereiches zum Täubchenweg gemäß Pflanzliste (ANHANG)
- Die Dachflächen der Baukörper in den Baufenstern 3, 4, 5 und 6 werden jeweils zu 30 % extensiv begrünt gemäß Pflanzliste (ANHANG).
- Außenfassaden ohne Öffnungen mit einer Fläche von mehr als 100 m², die keine auf der Grundstücksgrenze stehenden Brandwände bilden und die nicht aus Glas bestehen, sind mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Zur Begrünung der vorgenannten Außenfassaden sind die aufgeführten Arten für Fassadenbegrünung der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
- Die westliche Fassade der Rampe im Baufenster 6 ist in Bereichen ohne Wandöffnungen mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Zur Begrünung der vorgenannten Außenfassade sind die aufgeführten Arten für Fassadenbegrünung der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.

7.3.4. Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß Aussagen der UVS bietet der Untersuchungsraum aufgrund des leerstehenden Gebäudebestandes in Verbindung mit Parkanlagen und Straßengrün für das Vorkommen der geschützten Breitflügelfledermaus günstige Lebensbedingungen, die durch den Bau und den Betrieb des Stadtteilzentrums erheblich verschlechtert werden. Auf spezielle Gutachten zum Nachweis des Vorkommens von Fledermäusen wurde im Rahmen der UVS verzichtet, da die Kenntnisse zur Gebäudesubstanz und Nutzungsart vorliegen und daraus mit hoher Wahrscheinlichkeit Vorkommen abgeleitet werden können. Aus diesem Grund sieht die Planung zusätzlich zu den grünordnerischen Maßnahmen vor, im Bereich des Täubchenweges an geeigneten Stellen spezielle Fledermauskästen anzubringen. Neu angelegte Quartiere werden aufgrund der Neugier der Tiere meist rasch angenommen.

Hinsichtlich Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebot für die Avifauna besitzt der Untersuchungsraum insgesamt Bedeutung. Mit dem Vorkommen von Mauersegler, Haustaube, Ringeltaube, Turmfalke, Haussperling, Hausrotschwanz und Türkentaube ist gemäß den Ausführungen in der UVS/ Brutvogelkartierung als Brutvögel mit Sicherheit bzw. hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Es wird vorgesehen, im Bereich des Stadtteilzentrums Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten anzubringen.

Bei Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 62 BNatSchG mit Angabe von Art und Umfang von Ersatzniststätten/Quartieren einzureichen.

7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.4.1. Menschen

In den Anliefer- und Ein- und Ausfahrbereichen besteht ein hohes bis sehr hohes Risiko durch Verlärmung und vermehrte Schadstoffemissionen, in den verbleibenden Bereichen mittleres Risiko. Dabei wurden bezüglich des vorliegenden Schallschutzgutachtens für die vorliegenden Ergebnisse Maximalwerte zum Ansatz gebracht, die sicher durch vorliegende Praxiserfahrungen deutlich unterschritten werden (z.B. Anzahl LKW-Anlieferungen um ca. 50 %).
Der Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte durch bauliche und organisatorische Maßnahmen im emittierenden Bereich des geplanten Stadtteilzentrums wurde mit Gutachten des TÜV Nord vom 24.06.2005 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 33(1) BauGB erbracht.

7.4.2. Flora, Fauna

Für die Baumstandorte im Bereich des Plangebietes ergibt sich ein mittleres ökologisches Risiko. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gem. Kap. 7.3.3 und der Maßnahmen zum Artenschutz gem. Kap. 7.3.4. sind infolge des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.4.3. Boden

Durch Bodenversiegelung entsteht ein mittleres Risiko. Aufgrund der hohen Vorbelastung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung / Schadstoffeintrag sind jedoch infolge einer Realisierung des Stadtteilzentrums keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu besorgen.

7.4.4. Wasser

Das Risiko für das Schutzgut Wasser wird als gering / sehr gering eingeschätzt. Infolge der Realisierung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.4.5. Luft

Durch die Funktionsverdichtung und den erhöhten Kraftfahrzeugverkehr entsteht ein mittleres Risiko. Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die lufthygienische Situation des Untersuchungsraumes sind nicht zu erwarten.

7.4.6. Klima

Durch die Funktionsverdichtung und den erhöhten Kraftfahrzeugverkehr entsteht ein mittleres Risiko. Da für das Bauvorhaben eine bereits fast vollständig versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird, sind hinsichtlich des Schutzgutes Klima keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die grünordnerischen Maßnahmen werden zu einer geringfügigen Verbesserung der lokalklimatischen Situation führen.

7.4.7. Landschaft / Ortsbild

Durch die städtebauliche Wirkung des Stadtteilzentrums von der Dresdner Straße aus besteht für dieses Schutzgut ein mittleres ökologisches Risiko. Mit einer angemessenen Gestaltung der geplanten Baukörper (Proportion, Kubatur, Material- und Farbwahl, Fassaden- und Dachgestaltung) und die klare Positionierung gegenüber dem angrenzenden historischen Gebäudebestand Dresdner Straße 78 und 82 können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.
Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche, die überwiegend einen städtebaulichen Missstand darstellt, durch den geplanten Neubau des Stadtteilzentrums besteht die Chance zur Revitalisierung des B-Plan-Gebietes und der umliegenden Quartiere, und damit zu einer wesentlichen Verbesserung des Ortsbildes.

7.4.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein hohes Risiko ist durch den Wegfall des Denkmals Dresdner Straße 80 und ein mittleres Risiko durch Überformung bzw. den Verlust von Wagenhallen festzustellen.
Ein mittleres Risiko besteht auch bezüglich des Eingriffs in das archäologische Kulturdenkmal. Das Landesamt für Archäologie ist daher mindestens 3 Wochen vor dem Baubeginn durch den Bauherrn zu informieren.

7.4.9. Wechselbeziehungen

Die Zunahme der Immissionen durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr, der durch die Nutzung des Stadtteilzentrums zu erwarten ist, hat negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und Luft, besonders im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung.
Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche durch den geplanten Neubau des Stadtteilzentrums, die mit dem Verlust denkmalgeschützter Gebäude verbunden ist, besteht die Chance zu einer wesentlichen Verbesserung des Ortsbildes.

7.5. Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

7.6. Zusammenfassung

Die Errichtung eines Stadtteilzentrums auf der Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots Reudnitz werden Konflikte mit mittlerem ökologischen Risiko für verschiedene Schutzgüter verursacht.

In mehreren Bereichen des Untersuchungsgebietes ergibt sich ein hohes bis sehr hohes ökologisches Risiko für das Schutzgut Menschen resultierend aus der Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs. Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen und sehr gut erschlossenen Brachfläche als Stadtteilzentrum wird jedoch der Individualverkehr in weiter entfernte Einkaufszentren reduziert, was sich positiv auf die Belastung der Hauptverkehrsadern der gesamten Stadt auswirkt.
Die Belastungen für das Schutzgut Menschen in Form von Lärm- und Schadstoffimmissionen können durch bauliche und organisatorische Maßnahmen vermindert werden. Hierzu zählen in erster Linie Schallschutzmaßnahmen am Bauobjekt, die im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich anlagebedingte Verluste einiger Bäume bzw. Bodenflächen.
Durch den weitgehenden Abriss des leerstehenden Gebäudebestandes werden mögliche Niststätten gebäudebewohnender Tierarten zerstört. Diese negativen Auswirkungen des Planungsvorhabens können durch die Schaffung neuer Niststätten, deren Art und Anzahl in Abhängigkeit von den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens festzulegen sind, kompensiert werden.

Demgegenüber steht die Errichtung eines Stadtteilzentrums auf einer innerstädtischen gewerblichen Bracheﬂäche. Damit werden durch die Nachnutzung von derzeit fast vollständig versiegelten Flächen u.a. neuerliche Versiegelungen und Inanspruchnahmen wertvoller unbebauter Flächen an anderer Stelle vermieden, was sich positiv auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Klima/Luft auswirkt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes im Rahmen des Bebauungsplanes bewirkt trotz des Verlustes denkmalgeschützter Gebäude positive Effekte für das Schutzgut Ortsbild (Landschaft).

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt Nr. 08/2000 am 15.04.2000 wurde in der Zeit vom 26.04.2000 bis einschließlich 05.05.2000 die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes zum Stadtteilzentrum Reudnitz wurden im Neuen Rathaus der Stadt Leipzig ausgestellt. Am 27.04.2000 fand dazu eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.
Interessierte Bürgern wurden über die Planung unterrichtet und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Seitens der erschienenen Bürger wurden keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht, jedoch Anregungen zur Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten gegeben sowie Anfragen zur Verkehrserschließung und zu den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsgeschäfte gestellt. (siehe Protokoll d. Stadtplanungsamtes v. 05.06.2000).
Die Anregungen und Anfragen der Bürger fanden Eingang in den weiteren Planungsprozess.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Mit Schreiben vom 05.09.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf vom 04.09.2000 aufgefordert.

Es wurden 13 Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Von diesen gaben 11eine Stellungnahme zu den übergebenen Planunterlagen mit Stand vom 04.09.2000 ab. Die Handwerkskammer zu Leipzig und der Landesverband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels gaben keine Stellungnahme ab. Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle
- RegTP Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post
- Stadtwerke Leipzig GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und/oder Begründung berücksichtigt:

Das **Landesamt für Archäologie** weist mit Stellungnahme vom 11.09.2000 darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Nähe des Randbereiches eines archäologischen Kulturdenkmals befindet. Das Amt ist vom Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Entsprechende Aussagen haben als Erläuterungen unter Kap. 5.6 der Begründung Eingang in die Bebauungsplanung gefunden, Die Bauherren wurden auf die Meldepflicht bezüglich des archäologischen Kulturdenkmals hingewiesen.

Das **Staatliche Umweltfachamt Leipzig** hat in seiner Stellungnahme vom 04.10.20000 Anmerkungen zur Altlastensituation, zum Grundwasser, zu Abfall und Boden, zum Immissionsschutz und den Pflanzenauswahllisten im Anhang der Begründung bzgl. der Sträucher mitgeteilt.
Die Aussagen zur Altlastensituation, zum Grundwasser sowie zu Abfall und Boden fanden in Kap. 5.1 und in Kap. 7 (Umweltbericht) Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.
Die Hinweise zum Immissionsschutz führten zu einer Überarbeitung der Begründung des B-Plans und werden in Kap.7.3.2 des Umweltberichts behandelt. Die zu erwartenden Lärmbelastungen durch das Stadtteilzentrum wurden in einem Schalltechnischen Gutachten standortspezifisch untersucht. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass durch die gezielte Anwendung baulicher, technischer und organisatorischer Vorkehrungen am Bauvorhaben die Immissionswerte, insbesondere an der benachbarten Wohnbebauung, eingehalten werden können. Die Einhaltung der zulässigen

Immissionswerte ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der nachrichtlichen Übernahme III) 1. gem. § 9 (6) BauGB auf der gesetzlichen Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes nachzuweisen. Die Auswahl der Sträucher wurde geprüft und überarbeitet.

Die **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig** (IHK) äußerte in ihrer Stellungnahme vom 12.10.2000, dass es notwendig ist, die Handlungsempfehlungen des STEP Zentren auch für die nahe gelegenen anderen Einkaufslagen umzusetzen, die Attraktivität dieser Gebiete zu steigern und die Parkplatzsituation zu entschärfen, um die Auswirkungen im Einzugsgebiet des geplanten Zentrums einzuschränken
Hierzu ist anzumerken, dass der B-Plan nur Regelungen für seinen Geltungsbereich treffen kann.
Die IHK äußerte weiterhin, dass die im Stadtteilzentrum geplanten 400 Stellplätze für die Verkaufsflächen ausreichend seien, jedoch nicht für die weiteren im Stadtteilzentrum geplanten Nutzungen.
Hierzu ist anzumerken, dass eine konkrete Stellplatzzahl im B-Plan nicht festgesetzt ist, da diese von Art und Umfang der tatsächlich zu realisierenden Nutzungen abhängt, die Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aber der Realisierung einer größeren Zahl von Stellplätzen nicht entgegen stehen (s. Kap. 9.3.2."Verkehrserschließung").

Die **Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH** äußerten in ihrer Stellungnahme vom 04.10.2000, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der Dresdner Straße ein besonderer Bahnkörpers für die Straßenbahn entstehen soll, dessenso im Einfahrtbereich zum Stadtteilzentrum nicht möglich sein wird. Die Ausfahrt aus dem Vorhabengrundstück zur Dresdner Straße soll nur nach rechts zugelassen werden.
Hierzu ist anzumerken, dass der öffentliche Straßenraum der Dresdner Straße außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt, planungsrechtliche Festsetzungen dafür im B-Plan nicht getroffen werden können. Fragen der Verkehrsorganisation und mögliche Auswirkungen auf den späteren Ausbau der Dresdner Straße werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Das **Landesamt für Denkmalpflege** bestand in seiner Stellungnahme vom 10.10.2000 auf dem Erhalt des Gebäudes Dresdner Straße 80.
Mit der zwischenzeitlich im Einvernehmen mit dem Landesamt erfolgten Aufhebung der Denkmaleigenschaft des Verwaltungsgebäudes Dresdner Straße 80 und dessen Abriss ist der Einwand gegenstandslos geworden.

Das **Regierungspräsidium Leipzig** äußerte in seiner Stellungnahme vom 16.10.2000, dass sicher zu stellen ist, dass keine "Absaugeffekte" im Stadtzentrum auftreten, das städtebauliche Gefüge nicht beeinträchtigt wird und der Nahbereich des Stadtteilzentrums von Agglomerationseffekten profitieren kann.
Mit dem GMA-Gutachten vom November 1999 (s. Kap. 12.1) wurde nachgewiesen, dass mit der vorliegenden Planung diesem Anliegen entsprochen wird.

8.3 Beteiligung der Bürgervereine

Gleichzeitig mit den TÖB wurde der **Bürgerverein Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.** beteiligt.
Er äußert mit Stellungnahme vom 20.10.2000 Kritik am B-Plan, der den Zielen des STEP "Zentren" und den Darstellungen im FNP widerspräche und die vorhandene Einzelhandelsstruktur gefährde, insbesondere hinsichtlich der Größe der geplanten Verkaufsflächen.
Diesem Einwand wurde nicht gefolgt, da der B-Plan in Übereinstimmung mit den Zielen des STEP "Zentren" und dem wirksamen FNP steht und mit dem GMA-Gutachten vom November 1999 (s. Kap. 12.1) nachgewiesen wurde, dass mit der vorliegenden Planung eine Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der näheren Umgebung des Zentrums zu erwarten und die Größe der zulässigen Verkaufsflächen am Standort verträglich ist.

Weiterhin erfolgte der Einwand, dass durch das geplante Stadtteilzentrum (STZ) die schwierige Verkehrssituation in Leipzig verschärft wird, das Konzept zu stark auf die Anfahrt mit KFZ ausgelegt ist, zu viele KFZ-Stellplätze und zu wenig Fahrradabstellplätze im STZ angeboten werden und das STZ zu schlecht an das Radwegenetz angebunden ist.

Dieser Einwand führte nicht zu einer Änderung der Planinhalte, da durch die verbrauchernahe Lage des STZ mit einer Verkürzung der Wege und einer Verringerung des Einkaufsverkehrs in entferntere Einkaufszentren zu erwarten ist, Festsetzungen zur Stellplatzanzahl und zu Fahrradabstellplätzen nicht im B-Plan getroffen werden, sondern Gegenstand des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind. Der Ausbau des Radwegenetzes ist Gegenstand der Ausbauplanung der Dresdner Straße.
Weitere Einwände betreffen die fehlende Untersuchung von Standortalternativen für das STZ und Risiken für das Biotop Reudnitzer Park.
Dazu ist anzumerken, dass die Untersuchung von Standortalternativen für das STZ bereits im Rahmen der Erarbeitung des FNP und des STEP "Zentren" erfolgte und die Pflicht einer weiteren Alternativprüfung mit der UVS nicht besteht. Die Bewertung des Biotops "Reudnitzer Park" ist Bestandteil des Umweltberichtes (Kap. 7.1.2), Beeinträchtigungen desselben durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten, seine Erreichbarkeit wird durch die geplante "Mall" im Plangebiet aber verbessert.

Der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Dresdner Straße 80 und die Ausstattung des STZ mit Regenwasser-, Brauchwasser- und Solaranlage wird gefordert.
Mit der zwischenzeitlich erfolgten Aufhebung der Denkmaleigenschaft des Verwaltungsgebäudes Dresdner Straße 80 und dessen Abriss ist der Einwand gegenstandslos geworden.
Einer Realisierung von Regenwasser-, Brauchwasser- und Solaranlage stehen die Festsetzungen des B-Planes nicht entgegen, es fehlt jedoch eine Rechtsgrundlage für eine zwingende Festsetzung dieser Anlagen im B-Plan.
Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 26.10.2000 wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt Nr. 26 vom 23.12.2000 in der Zeit vom 03.01. bis 02.02.2001 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

8.5 Benachrichtigung der TöB von der öffentlichen Auslegung

Mit Schreiben vom 15.12.2000 wurden dieselben 13 Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB von der Auslegung des Planentwurfs vom 26.10.2000 unterrichtet (s. Kap. 8.2) und erhielten erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist.
Es gingen 6 Stellungnahmen von 5 Trägern öffentlicher Belange ein. Der Regionale Planungsverband Westsachsen stimmte dem Planentwurf zu. Die LVB gaben Anregungen zur Ein - und Ausfahrt vom/zum öffentlichen Verkehrsraum und zur Definition der Verkaufsflächen, die jedoch nicht zu Änderungen des B-Planes führten, da sie keine Regelungsgegenstände des Bebauungsplanverfahrens sind. Industrie- und Handelskammer, Staatliches Umweltfachamt und Kommunale Wasserwerke wiesen darauf hin, dass ihre Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weiterhin Gültigkeit behalten.
Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

8.6 Beteiligung der Bürger/Dritter zur öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligten sich 5 Bürger/Dritte. Von 2 Bürgern und 2 Bürgervereinen wurden z.T. umfangreiche Anregungen vorgebracht. Ein Grundstücksnachbar teilte sein Einverständnis mit der Planung mit.
Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

9. Städtebauliches Konzept

9.1. Gliederung des Gebietes

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende überarbeitete bauliche Konzept des Wettbewerbssiegers für das Stadtteilzentrum Reudnitz geht von dem Grundgedanken aus, mit der Ausbildung einer von der Dresdner Straße bis zum Täubchenweg linear durchgehenden fußläufigen kommerziellen Funktionsachse in Form einer langgestreckten Passage (Mall) mit der beidseitigen Anlagerung der geplanten zentrumsrelevanten Funktionen an diese Mall eine funktionstüchtige und interessante Fußgängerverbindung zwischen den öffentlichen Straßenräumen herzustellen. Die damit zwangsläufige Bereicherung des städtischen Zentrumsbereiches von Reudnitz kommt der gewünschten Stadtteilzentrumsfunktion sehr entgegen.

9.2. Bebauungs-/Nutzungskonzept

Nachdem die ursprüngliche Vorhabenträgerin das Projekt infolge Insolvenz nicht weiter verfolgen konnte, wurden in den Jahren 2001-2005 verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte vorgelegt und geprüft. Im Ergebnis entwickelte die Fa. EURO Planungs GmbH aus Leipzig im Jahr 2005 ein auf dem öffentlich ausgelegten B-Plan-Entwurf basierendes Bebauungs- und Nutzungskonzept, das der neue Vorhabenträger, die Florana Grundstücksverwaltungs + Immobilienverwertungs KG aus Weimar in den Jahren 2006/2007 umsetzen will. Die Baugenehmigung wurde im November 2005 auf der Grundlage von § 33(1) BauGB erteilt.

Das aktuelle bauliche Konzept geht weiterhin von dem Grundgedanken aus, eine Mall zwischen der Dresdner Straße und dem Täubchenweg als funktionstüchtige und interessante Fußgängerverbindung auszubilden, an die sind beidseitig die geplanten zentrumsrelevanten Funktionen anlagern. In die Nutzung als Stadtteilzentrum einbezogen werden das zu erhaltende ehemalige Verwaltungsgebäudes Dresdner Straße 78 sowie Teile der Wagenhalle A aus den Jahren 1910-12.
Die Denkmaleigenschaft der Wagenhalle B, der Werkstattwagenhalle C sowie des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Dresdner Straße 80 wurde zwischenzeitlich aufgehoben, der bauliche Zustand der Wagenhallen B und C ließ aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen keinen sinnvollen Erhalt zu. Der Abbruch wurde inzwischen vollzogen.

Das Nutzungskonzept des geplanten Stadtteilzentrums gliedert sich wie folgt:
- Erdgeschoss: Mall, Einzelhandel, Dienstleistung, Anlieferung, Zu- und Abfahrten
- 1. Obergeschoss: Dienstleistung, Lager, Nebenräume, Technikräume, Stellplätze
- 2. Obergeschoss: Nebenräume, Technikräume, Stellplätze
- 3. Obergeschoss: Bürofläche, Technikräume

9.3. Erschließungskonzept

9.3.1. Technische Erschließung

Das Plangebiet ist mit allen notwendigen Medien voll erschlossen und sowohl über die Dresdner Straße als auch den Täubchenweg an die Versorgungs- bzw. Entsorgungsmedien sowie an das öffentliche Straßennetz angebunden. Alle für das Vorhaben notwendigen technischen Erschließungen sind vertraglich zwischen Vorhabenträger und jeweiligem Versorgungsbetrieb zu regeln. Kosten für die Stadt Leipzig entstehen daraus nicht.

9.3.2. Verkehrserschließung

Anlieferverkehr:
Die Anlieferung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Stadtteilzentrums erfolgt mittels Sattelauflieger, 3-achsiger LKW bzw. kleinerer Lieferfahrzeuge von der Dresdner Straße jeweils als Rechtsabbieger über eine Zufahrt östlich des Gebäudes Dresdner Straße 78 und einen Anlieferbereich südlich des Gebäudes Dresdner Straße 78.
Die dazu notwendigen Schleppkurven für die entsprechenden Fahrzeuge sind gemäß dem in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsplanung durch das Büro PVT erarbeiteten "Verkehrtstechnischen Gutachten zur Belieferung des künftigen Stadtteilzentrums Leipzig-Reudnitz" auch unter Beachtung des Ausbaus der Dresdner Straße inclusive der Straßenbahnhaltestelle realisierbar. Nach Einfahrt auf das Grundstück befinden sich die Fahrzeuge auf dem Anlieferhof hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Die Entladung erfolgt nach Wenden und Rückstoßen an den Anlieferbereich heran, von dem die Waren in den Gebäuden verteilt werden. Die Ausfahrt erfolgt über den gemeinsamen Ein- und Ausfahrbereich östlich des Gebäudes Dresdner Straße 78 auf die Dresdner Straße nach Osten.
Vorstehende Anlieferkonzeption über die Dresdner Straße mittels eines gemeinsamen Ein- und Ausfahrbereiches, die dem Siegerentwurf des Wettbewerbes zu Grunde liegt, ist gemäß dem oben genannten Gutachten möglich, kann sich aber durchaus in der Praxis als problematisch erweisen. Gründe dafür liegen in der notwendigen Signalgebung für die Regelung des Ein- und Ausfahrverkehrs und die ggf. auftretende Gefahr für Fußgänger im unmittelbaren Ein- und Ausfahrbereich. Aus diesem Grund sieht das bauliche Konzept gemäß der Empfehlung des Verkehrsgutachtens die Möglichkeit vor, durch die Freihaltung eines zusätzlichen Einfahrbereiches westlich des Gebäudes Dresdner Straße 78 zu jeder Zeit die Ein- und Ausfahrt zu trennen und dadurch eine Einfahrt östlich und eine Ausfahrt westlich des Gebäudes Dresdner Straße Nr. 78 zu ermöglichen.
Des weiteren wird darauf verwiesen, dass Verkehrsstauungen in der Dresdner Straße – verursacht durch den Lieferverkehr zum Stadtteilzentrum – durch entsprechende Vorkehrungen minimiert werden müssen.
Eine Anlieferung mittels LKW vom Täubchenweg ist planungsrechtlich weiterhin zulässig, im genehmigten Bauvorhaben jedoch nicht mehr vorgesehen.

Individualverkehr mit PKW:
Das geplante Stadtteilzentrum wird für Kunden bzw. Nutzer mit eigenem PKW über eine Einfahrt und Ausfahrt sowohl von der Dresdner Straße als auch vom Täubchenweg mit je einer 2-spurigen Rampe in das 1. Obergeschoß des Gebäudes als 1. Parkgeschoss erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden komplett oberirdisch in zwei in den Gebäudekomplex integrierten Parkebenen nachgewiesen, die den größten Teil des 1. und 2. Obergeschosses einnehmen. Im genehmigten Bauantrag sind ca. 500 Stellplätze ausgewiesen.

Fußgängerverkehr:
Das Stadtteilzentrum wird fußläufig über die Zugänge Dresdner Straße und Täubchenweg erschlossen. Die Mall als fußläufige Achse zwischen beiden Zugangspunkten wird mit einem Gehrecht während der Geschäftszeiten des Stadtteilzentrums zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet.
Zur Herstellung der nutzungstechnischen Verbindung zwischen den Parkgeschossen, der Mall und den dort angelagerten Funktionen bzw. dem Bürobereich in dem über den Parkdecks gelegene Geschoss werden insgesamt 7 Aufzüge und 4 Treppenhäuser in den Komplex integriert.

9.4. Grünkonzept

Das Grünkonzept sieht eine Begrünung von 30% der Dachflächen sowie Fassadenbegrünungen an geeigneten Stellen vor. Der südliche Auftaktbereich am Täubchenweg wird durch Baumpflanzungen, Pflanzflächen, eine Fahrradabstellanlage sowie mit dem wieder aufzustellenden Gedenkstein gestaltet.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha und wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Gemeinde	Leipzig
Gemarkung	Reudnitz
Flurstücke:	535 und 536/1

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,6 km östlich der Leipziger Innenstadt im Zentrum des Stadtteiles Reudnitz-Thonberg.
Der Geltungsbereich wird durch nachfolgende im Uhrzeigersinn umlaufende Linie angrenzender Flurstücksgrenzen eingegrenzt:

Im Norden:	durch die südlichen Grenzlinien der Flurstücke 874 (öffentliches Straßengrundstück Dresdner Straße) und 536/2
Im Osten:	durch die westlichen Grenzlinien der Flurstücke 545/3, 545/2, 544°, 544 und 539
Im Süden:	durch die nördliche Grenzlinie des Flurstücks 857 (öffentliches Straßengrundstück Täubchenweg), durch die östliche und nördliche Grenzlinie des Flurstücks 534
Im Westen:	durch die östliche Grenzlinie des Flurstücks 532

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in insgesamt in eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche, die sich in 6 Baufenster unterteilt, die wiederum durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt werden. Die verbleibenden Flächen des Geltungsbereiches unterteilen sich in Anpflanzbereiche und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die sich aber aus der vorgenommen Festsetzung von öffentlichen Gehrechten und Ein- und Ausfahrtsbereichen als defacto private Verkehrsflächen darstellen. Weitere Gliederungen sind nicht vorhanden.

Im nachfolgenden Text werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den jeweiligen Inhalten benannt und begründet. Dabei werden den einzelnen Begründungen die jeweiligen Festsetzungen als Text (textliche Festsetzung) bzw. mit der Beschreibung der Darstellung (Planzeichen) kursiv vorangestellt.

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung

I)1.1. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stadtteilzentrum festgesetzt.

Ausgehend von dem geplanten Vorhaben und aufbauend auf die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 (3) 3 BauNVO in Verbindung mit § 11 (3) BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der konkreten Zweckbestimmung Stadtteilzentrum festgesetzt. Damit wird die Entwicklung der derzeitigen brachliegenden Stra-

ßenbahnhofsfläche gemäß Zentrenkonzeption der Stadt Leipzig zu einem Stadtteilzentrum der Kategorie C gewährleistet.

I)1.2. Im Plangebiet zulässig ist ein Einkaufszentrum als Kombination von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel, Fachmärkten und integrierten gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Praxen, gebäudegebundenen Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Büroräumen.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO als Stadtteilzentrum Reudnitz wird mit der konkreten Zulässigkeit von großflächigem und nichtgroßflächigem Einzelhandel, Fachmärkten sowie in die Gesamtstruktur integrierten gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Praxen, gebäudegebundenen Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Büroräumen nochmals nutzungsseitig aufgegliedert.

I)1.3. Im sonstigen Sondergebiet Stadtteilzentrum ist für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art eine Verkaufsfläche von maximal 6.900 m² zulässig. Der Anteil des großflächigen Einzelhandels an dieser Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt:

Großflächiger Einzelhandel mit bis zu maximal 4.300 m² Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:
Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC etc.). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und dem Verkauf dienende Freiflächen. Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen.
Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mitzurechnen.
Nicht anzurechnen sind Einzelhandelsflächen für seltene Sonderveranstaltungen (z.B. Weihnachtmarkt) im Bereich der Mall.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel aller Art begründet sich in den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Leipzig mit der Ausweisung des Bereiches als Entwicklungsbereich für ein Zentrum der C-Kategorie. Die damit zulässigen Einzelhandelsfunktionen dienen der Aufrechterhaltung der eigenständigen Versorgung der Bewohner des Stadtteiles Reudnitz.

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche des Stadtteilzentrums nimmt Bezug auf die geltende Rechtssprechung (z.B. Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005) bezüglich der Begriffsdefinition „Verkaufsfläche". Demgemäß wird die maximal zulässige Verkaufsfläche des Stadtteilzentrums mit 6.900 m² festgesetzt, was den real geplanten Flächen des überarbeiteten Siegerentwurfes des Büros HPP entsprach und auch Grundlage der Beurteilung des nunmehr zu realisierenden Vorhabens ist.

Die im GMA-Gutachten vom November 1999 definierte Verkaufsfläche von 6.400 m² basierte dem entgegen auf einer Verkaufsflächendefinition des Institutes für Handelsforschung der Uni Köln (Katalog E), die entgegen der obengenannten Definition Treppen- und Schaufensterflächen, die dem Kunden zugänglich sind, nicht in die Verkaufsflächenberechnung einbezieht. Da für die Festsetzungsplanung jedoch die rechtlich abgesicherte Definition zu verwenden ist, wurde die gemäß GMA-Gutachten aufgestellte Fläche Verkaufsraum von 6.400m² um die genannten Flächen für Treppen und Schaufenster erweitert. Die sich aus dieser Berechnung und der zusätzlich durch Verringerung der im Siegerentwurf geplanten Mallbreite und der damit verbundenen Erhöhung der für Verkauf dienenden Flächen ergebende reale Verkaufsfläche des Stadtteilzentrums beträgt 6.900 m².

Die konkrete Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel ergibt sich aus den mit dem B-Plan zu realisierenden städtebaulichen Zielen an diesem Standort.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

I)2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,85 nicht überschreiten.

Der in Abstimmung mit der Stadt Leipzig überarbeitete Siegerentwurf des Büros HPP aus dem im Jahr 2000 durchgeführten Wettbewerbsverfahren als Grundlage der Bebauungsplanung realisierte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85. Bezugnehmend auf § 19 (4) 3 BauNVO wird in Anbetracht der aus kommunaler Sicht weiterhin gewollten baulichen Entwicklung und unter dem Gesichtspunkt einer nachvollziehbaren Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Überschreitung der gemäß dem § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten (0,80) bis zu einem Wert von maximal 0,85 für zulässig erklärt.

I)2.2. Eine Überschreitung der unter I)2.1. festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO ist in Anwendung von § 19 (4) 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,98 zulässig.

Die von § 19 (4) 2 BauNVO abweichend und in Anwendung des § 19 (4) 3 BauNVO festgesetzte Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,98 ist in erster Linie der Tatsache geschuldet, dass das geplante Stadtteilzentrum aus seiner Zentrumsspezifik und der daraus ableitbaren städtebaulich gewünschten Gebäudekonzentration heraus basierend auf Grundflächenzahl von 0,85 ohne Einbeziehung der baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO zusätzliche Grundflächen vor allem aus Nebenanlagen des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erfordern kann, die eine Überschreitung der gemäß textlicher Festsetzung I)2.1. zulässigen GRZ von 0,85 bis zur maximal möglichen GRZ von 0,98 notwendig machen. Insoweit ist diese Festsetzung aus besonderen technischen und städtebaulichen Anforderungen heraus begründet.

12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Sinne einer klaren planungsrechtlichen Fixierung des abgestimmten Siegerentwurfes des Wettbewerbsverfahrens im Bebauungsplan werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in der Planzeichnung festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung werden Höhen über NN als Höchstmaß bzw. als zwingende Höhe innerhalb einer Von-Bis-Spanne festgesetzt.

Im Baufenster 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe als die Firsthöhe des vorhandenen Denkmalgebäudes festgesetzt. Sie wird damit dem städtebaulichen Anspruch der Dresdner Straße gerecht.

Die zwingende Höhenfestsetzung innerhalb einer Von-Bis-Spanne im Baufenster 2 betrifft die an der Nord-Ostgrenze des Plangebietes geplante Gebäudeausformung als direkten Anbau an das vorhandene Gründerzeitgebäude Dresdner Straße 82. Die festgesetzte VON-Höhe entspricht daher der Traufhöhe des Gebäudes Nr. 82, die festgesetzte BIS-Höhe der Firsthöhe des Gebäudes Nr. 82. Damit wird sichergestellt, dass die geplante bauliche Entwicklung an der Dresdner Straße sich gerade im direkten Anbindebereich an historische Bausubstanz an diese anlehnt und eine negative Höhenveränderung im Sinne des Stadtbildes ausgeschlossen wird.

Das festgesetzte Höchstmaß im Baufenster 3 stellt den Bezug der geplanten Gebäude zur Wagenhalle A her - das festgesetzte Höhenhöchstmaß ist gleich der Höhe der Oberkante Gebäudekonstruktion der denkmalgeschützten Wagenhalle A. Diese ist als zu erhaltender Gebäudeteil mit Bestandsschutz belegt. Mit der Höhenfestsetzung wird in erster Linie die städtebauliche Qualität des westlichen Gebäudekom-

plexes gesichert. Die vorhandene Höhenentwicklung des nach Westen angrenzenden Grundstücks 532 ist außerhalb des Wagenhallenbereiches höher als die festgesetzte Maximalhöhe im Baufenster 3 – damit treten keine Beeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Interessen bezüglich des Grundstücks 532 ein.

Die Höhenfestsetzung des Baufensters 4 erfolgt als zulässige Maximalhöhe, die sich aus dem Siegerentwurf des Büros HPP aus dem im Jahr 2000 durchgeführten Wettbewerbsverfahren ergibt. Die Höhe ordnet sich unter der festgesetzten Höhenentwicklung des Baufensters 2 ein und sichert damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Höhenfestsetzung des Baufensters 5 ergibt sich aus der in diesem Bereich geplanten baulichen Entwicklung mit einem Erdgeschoß für Verkauf und darüber befindlichen Parkhausgeschossen. Damit ergibt sich aus funktionalen, konstruktiven und haustechnischen Gründen eine maximal notwendige Höhe von 14,00 m über der Bezugshöhe von 113,0 m ü. NN. Die damit zulässige maximale Höhenentwicklung, die in Verbindung mit der nach Osten festgesetzten Baulinie als Grenzbebauung zu erfolgen hat, ermöglicht den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke 545/3, 544°, 544 und 539 bei Nachweis ihrer Abstandsflächen bis zur gleichen Höhe anzubauen. Damit wird vor allem den nachbarlichen Interessen im Sinne der wirtschaftlichen Verwertung ihrer Grundstücke Rechnung getragen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücksbereichen gewährleistet.

Die Höhenfestsetzung des Baufensters 6 ergibt sich aus dem notwendigen Höhenmaß zur Errichtung einer PKW-Auffahrrampe ins das 1.Obergeschoß. Sie wird durch den Hochbauentwurf städtebaulich begründet.

I)2.3. Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkanten von Dachaufbauten für die natürliche Be- und Entlüftung, Aufzugsanlagen und Treppenhäuser dürfen die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten im jeweiligen Baufenster um maximal 3,0 m, überschreiten.

Die Festsetzung zu den zulässigen Überschreitungen der Höhen durch Dachaufbauten dient dazu, die sich vor allem aus der Haustechnik ggf. notwendig machenden technischen Aufbauten zur praktischen Umsetzung zu ermöglichen.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in der Planzeichnung mit Baulinien und Baugrenzen. Die davon umgrenzten überbaubaren Flächen werden als Baufenster festgesetzt.
Im Interesse der planungsrechtlichen Sicherheit und Normenklarheit wurde der Begriff "Baufelder" in den Festsetzungen I)3., I)6.3 und I)6.5 des öffentlich ausgelegten Entwurf des B-Plans durch den Begriff "Baufenster" in der Satzungsfassung mit Bezug auf die Darstellung in der Planzeichenerklärung ersetzt.

12.3.1 Baulinien

Im Bereich des Baufensters 1 wird zur Wahrung der städtebaulichen Straßenraumqualität in Verbindung mit dem vorhandenen Denkmalbestand nach Norden eine Baulinie festgesetzt, die den Erhalt der Straßenraumkante sichert. Die Baulinie nach Westen sichert die bauliche Entwicklung im Sinne der vorhandenen Kubatur bei Fortbestand der derzeitigen Unterschreitung der Abstandsfläche. Die Baulinie nach Osten ermöglicht die Verbindung von Baufenster 1 und Baufenster 3 und sichert damit die Errichtung des 2-geschossigen Gebäuderiegels westlich der Mall hinsichtlich der durch dieses neue Gebäude in Bezug zum Denkmal Dresdner Straße 78 sich ergebenden Unterschreitung der notwendigen Abstandsfläche.

Im Baufenster 2 wird mit der östlichen Baulinie Bezug genommen auf den städtebaulich gewünschten und bauordnungsrechtlich durch Anbaubaulast möglichen Anbau an die Dresdner Straße 82, der mit dieser Linie zwingend notwendig wird. Die zur Dresdner Straße gerichtete Baulinie sichert in Fortführung

der Straßenraumkante aus der Dresdner Straße Nr. 82 heraus die gewünschte städtebauliche Raumqualität durch den geplanten Neubau.

Im Baufenster 3 wird an der nordwestlichen Grenze zum Baufenster 1 eine gemeinsame Baulinie mit diesem festgesetzt, die die Errichtung des 2-geschossigen Gebäuderiegels westlich der Mall bei aus der Lösung heraus notwendiger Unterschreitung des Abstandsmaßes zum vorhandenen Gebäude Dresdner Straße 78 hin ermöglicht.

Im Baufenster 5 wird die gesamte in Nord-Süd-Richtung verlaufende östliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Baulinie festgesetzt. Damit wird bezugnehmend auf die städtebauliche Idee eine Grenzbebauung auf der gesamten Ostgrenze des Geltungsbereiches ermöglicht. Dieser Fakt kann neben den städtebaulichen Aspekten des Entwurfes damit begründet werden, dass zum einen auf Teilen dieser Grundstücksgrenze von Seite der Nachbarn Grenzbebauungen vorhanden sind, zum anderen aber auch Bereiche existieren, die keine Grenzbebauung aufweisen. Dies bedeutet, dass derzeit zum Teil über die vorhandene Grenzbebauung für Teile der Grundstücke 545/3, 544°, 544 gute Anbaumöglichkeiten bestehen, für andere Teile aber durch den Grundstückszuschnitt und die Nichtgrenzbebauung schlechtere Verwertungsmöglichkeiten für die betroffenen Nachbargrundstücke vorliegen. Die im B-Plan an der Ostgrenze des Geltungsbereiches festgesetzte Baulinie ermöglicht nunmehr in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung im Baufenster 5 ein Anbauen auf den Grundstücken 545/3, 544°und 544 als Grenzbebauung in adäquater Höhe des Baufensters 5. Diese Höhe von maximal 14,00 m über dem Bezugspunkt im EG-Bereich eröffnet den betroffenen Nachbarn die Möglichkeit, unter dem Nachweis der durch ihre damit nun möglichen Grenzbebauungen entstehenden Abstandsflächen nach Osten (in Bezug zu den vorhandenen Abstandsflächen der vorhandenen Gebäude an der Kippenbergstraße, ehem. Gelbkestraße), Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze des Stadtteilzentrums mit einer Tiefe von ca. 12-15 m zu errichten. Damit wird für diese Grundstückseigentümer eine wesentlich bessere wirtschaftliche Verwertung ihrer Grundstücke im Zuge der Errichtung des Stadtteilzentrums möglich, was aus nachbarschaftsrechtlicher Sicht eine auf gegenseitiger Rücksichtnahme basierende und für beide Seiten akzeptabele Lösung unter Wahrung städtischer Interessen und des Gleichbehandlungsprinzips darstellt. Dies wird dadurch untermauert, dass die betroffenen Grundstücksteile der Flurstücke 545/3, 544°und 544 bedingt durch ihre Lage über die Dresdner Straße bzw. die Kippenbergstraße erschlossen sind, eine dargestellte bauliche Entwicklung dieser Grundstücke an ihrer Westgrenze aber ohne die Festsetzung der Baulinie an der östlichen Grenze des Stadtteilzentrums für die Eigentümer nicht möglich wäre.
Im südwestlichen Bereich des Baufensters 5 wird eine runde Baulinie festgesetzt, um die hochbaulich konzipierte Spindel des Parkhauses bei Unterschreitung der Abstandsfläche zum Grundstück 534 zu ermöglichen.

Im Baufenster 6 wird an der Grenze zum Grundstück 539 eine Baulinie festgesetzt, um die aus der Hochbaulösung notwendige Grenzbebauung der dort zu errichtenden Rampe in das 1.OG zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu Baulinien sind auch mit den Bestimmungen der zwischenzeitlich geänderte Sächsischen Bauordnung vereinbar und für den Vollzug des B-Plans erforderlich.

12.3.2 Baugrenzen

Im Baufenster 1 wird die südliche Begrenzung als Baugrenze festgesetzt. Damit wird dem baulichen Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes entsprochen, hofseitige Anbauten werden im Interesse der Sicherung des Anlieferbereichs des Stadtteilzentrums jedoch ausgeschlossen.

Im Baufenster 2 wird an der Dresdner Straße eine Baugrenze festgesetzt, um ein Zurückspringen der unteren 4 Geschosse zu ermöglichen. Alle anderen Baugrenzen ermöglichen die bauliche Umsetzung, ohne dass zwingende Baulinien notwendig wären, um die städtebauliche Qualität zu sichern.

Im Baufenster 3 werden die westliche Grenze und die südliche Grenze als Baugrenze festgesetzt, obwohl die geplanten Gebäude auf dort vorhandenen Grundstücksgrenzen errichtet werden sollen. Die Festsetzung in dieser Art ist möglich, da zum einen Teil die Wagenhalle A im Bestand auf der Grenze errichtet

ist und zum zweiten Teil in den notwendigen Anbaubereichen von Seiten der Nachbarn ausreichend hohe Anbaubaulasten vorhanden sind.

Im Baufenster 4 werden nur Baugrenzen festgesetzt. Ihre Lage sichert in Verbindung mit der vorgenommenen Höhenfestsetzung die Umsetzung des Bauvorhabens mit der angestrebten städtebauliche Qualität.

In den Baufenstern 5 und 6 werden Baugrenzen dort festgesetzt, wo eine Umsetzung des Vorhabens ohne Baulinien unkompliziert bei Nachweis der Abstandsflächen möglich ist.

13. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

13.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

I)3. Stellplätze für PKW sind zulässig im 1. bis 3. Obergeschoß der Baufenster 2, 4 und 5 in Form eines in das Gebäude integrierten Parkhauses. Weitere Flächen für PKW-Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Das Stadtteilzentrum erfordert eine hohe Anzahl von PKW-Stellplätzen aus seiner Funktion heraus. Es ist auf Grund der geplanten Flächen möglich, ca. 400 PKW-Stellplätze in den Bereichen des 1. bis 3. Obergeschosses der Baufenster 2, 4 und 5 in Form eines in das Gesamtgebäude integrierten Parkhauses zu errichten. Hier soll der gesamte PKW-Stellplatzbedarf nachgewiesen werden. Die Lösung dient dazu, das Stadtteilzentrum in der Erdgeschoßzone PKW-verkehrsfrei zu gestalten, einen ungestörten Fußgängerverkehr zu ermöglichen und Konflikte zwischen Parkverkehr und Besuchern auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem soll mit dieser Festsetzung eine dem Standort angemessene urbane Dichte und städtebaulichen Qualität des Stadtteilzentrums ermöglicht werden.

13.2 Ein- und Ausfahrtbereiche

I)4. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur in den an der Dresdner Straße und dem Täubchenweg festgesetzten Bereichen zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt des geplanten Parkhauses erfolgt über je einen Ein- und Ausfahrtbereich an der Dresdner Straße bzw. am Täubchenweg. Die Belieferung der Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen durch LKW wird über die Zufahrten beiderseits des Gebäudes Dresdner Straße 78 in einen Erschließungshof mit Anlieferzone und zum anderen vom Täubchenweg in einen Bereich westlich der PKW-Rampe ermöglicht.
Die Lösung dient dazu, Konflikte zwischen Parkverkehr und Fußgängerverkehr in den Ein- und Ausfahrbereichen auf ein Minimum zu reduzieren, den fließenden Verkehr auf den angrenzenden Hauptnetzstraßen nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen und eine dem Standort angemessene gestalterische Qualität der Straßenräume und –fassaden zu ermöglichen.
Mit der nunmehr geplanten Erschließungslösung kann voraussichtlich auf die Nutzung des Anlieferbereiches am Täubchenweg verzichtet werden, so dass sich die Konflikte in diesem Bereich deutlich reduzieren und eine qualitätsvollere städtebauliche Gestaltung möglich wird.

14. Mit Gehrecht zu belastende Flächen

In der Planzeichnung wird eine mit einem auf die Geschäftszeiten des Stadtteilzentrums beschränkten Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (GR) zwischen Dresdner Straße und Täubchenweg festgesetzt.
Die geplante bauliche Ausformung des Stadtteilzentrums sieht eine fußläufige Durchwegung von der Dresdner Straße bis zum Täubchenweg vor. In diesem Bereich wird sich innerhalb des Gebäudekomplexes die sogenannte Mall als Fußgängerbereich mit beidseitig angelagerten Verkaufseinrichtungen, Dienstleistern oder Gastronomie erstrecken. Die Festsetzung dient dazu, während der Geschäftszeiten

jedermann den Zugang zu diesen Bereich zu ermöglichen und gleichzeitig die Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger zu verbessern.

15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

I)5.1. Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen.

Die Fläche des Plangebietes wurde beginnend vor mehr als 100 Jahren bis heute weitestgehend durch bauliche Anlagen versiegelt. Dabei stellt die Art der Versiegelung durch großflächige Gebäude, flächige Befestigungen aus Beton, Pflaster und Bitumen sowie die jahrzehntelange Nutzung für intensiven Straßenbahnbetrieb einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die geplante Maßnahme zur Errichtung eines Stadtteilzentrums wird zwar eine gleichartige flächenhafte Versieglung nach sich ziehen, innerhalb dieser Versiegelungen aber Bereiche aufweisen, die eine deutliche Verbesserung der naturräumlichen Verhältnisse bewirken können. Zusätzlich zu diesen flächenhaften Festsetzungen sollen mit nachfolgenden Maßnahmen zusätzliche Verbesserungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bewirkt werden. Die Festsetzung der Beschränkung der baubedingten Bodenbelastungen und die Auflage der Beseitigung nach Bauende erfordert einen sorgsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

I)5.2. Im Bereich des Täubchenweges sind an geeigneten Stellen spezielle Fledermauskästen anzubringen.

Da im nahegelegenen Reudnitzer Park Fledermausjagdgebiete vermutet werden, ist die Anbringung von speziellen Fledermauskästen eine geeignete Maßnahme, das ökologische Gleichgewicht zu verbessern und im bürgerwirksamen Stadtteilzentrum positive Akzente zu setzen.

I)5.3. An geeigneten Stellen des Stadtteilzentrums sind Nisthilfen für gebäudewohnende Tierarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Haussperling und Meisen, anzubringen.

Das Anbringen von Nisthilfen für gebäudewohnende Tierarten dient in erster Linie dem Schutz und Verbleib heimischer Vögel im Bereich des Stadtteilzentrums. Damit wird ein entscheidender Beitrag zum Schutz unserer naturräumlichen Potentiale geleistet und abgesichert, das heimische Vögel ihre ökologische Aufgabe im Stadtraum erfüllen können.

I)5.4. Für die Außenbeleuchtung des Stadtteilzentrums sind zum Schutz nachtaktiver Insekten entsprechende Beleuchtungskörper zu verwenden (Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen).

Der Einsatz spezieller insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen dient dazu, das ökologische Gleichgewicht im Stadtraum zu wahren und den heimischen Vögeln durch den Verbleib der Insekten eine ausreichende Nahrungsgrundlage zu bieten.

16. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I)6.1. Die in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten 5 Bäume sind als standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit mindestens 25 – 30 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Standorte sind in ihrer Lage bis zu 2 m verschiebbar.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die geplante bauliche Realisierung eines Stadtteilzentrums auf der Fläche des ehemaligen Straßenbahnhofes Reudnitz bedingt durch die Funktion und die damit notwendigen befestigten Freiflächen zur Fußgängerbewegung mit Einkaufswagen sowie die gewünschte bauliche Ausformung auf der Grundlage des notwendigen Raumprogrammes kaum Möglichkeiten für die Auswei-

sung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bietet. Daher sieht der Bebauungsplan vor, am südlichen Ende der der Öffentlichkeit zugänglichen Durchwegung von der Dresdner Straße zum Täubchenweg eine in Nord-Süd-Achse gerichtete Baumreihe aus 5 standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Art der anzupflanzenden Bäume ist aus der Pflanzliste im ANHANG 1 zu wählen.

I)6.2. Für die Bepflanzung der in der Planzeichnung als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind die aufgeführten Arten der Pflanzliste im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden

Am südlichen Ende der geplanten Mall werden östlich der Durchwegung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen großflächig festgesetzt, um in diesem Bereich eine grünordnerische Aufwertung zu erzielen. Gleichermaßen wird an der südwestlichen Grenze der geplanten Rampe (Baufenster 6) ein adäquater Bereich festgesetzt, der in Verbindung mit dem vorstehenden Anpflanzbereich den Anlieferbereich im Täubchenweg vom Straßenraum abgrenzt.
Die Art der Anpflanzungen ist aus der Pflanzliste im ANHANG 1 zu wählen.

I)6.3. Die Dachflächen der Baufenster 3, 4 , 5 und 6 sind je zu 30 % extensiv zu begrünen.

Zur Minderung der flächenhaften Versiegelung der neu zu errichtenden Baukörper wird festgesetzt, die Dächer der Baufenster 3, 4, 5 und 6, die am niedrigsten ausgebildet und damit auch aus dem Umfeld her einsehbar sind, je zu 30% extensiv zu begrünen. Die Maßnahme dient der Verbesserung des Mikroklimas und der Reduzierung des abzuleitenden Oberflächenwassers.
Die Art der anzupflanzenden Dachbegrünung ist aus der Pflanzliste im ANHANG 1 zu wählen.

I)6.4. Außenfassaden ohne Öffnungen mit einer Fläche von mehr als 100 m², die keine auf der Grundstücksgrenze stehenden Brandwände bilden und die nicht aus Glas bestehen, sind mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu begrünen.

Um ungestaltete Außenfassaden ohne Öffnungen größer 100 m², die keine Brandwände auf der Grundstücksgrenze sind (die daher flächenhaft zum Nachbar gerichtet wären) und nicht als Glasflächen ausgebildet werden, im Sinne einer Aufwertung des ökologischen Wertes zu verbessern, wird festgesetzt, diese Flächen mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu beranken.
Die Art der anzupflanzenden Klettergehölze ist aus der Pflanzliste im ANHANG 1 zu wählen.

I)6.5. Die westliche Fassade der Rampe im Baufenster 6 ist in Bereichen ohne Wandöffnungen mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu begrünen.

Um die westliche Rampenseite mit Einsicht vom Täubchenweg her aufzuwerten, wird festgesetzt, diese Fläche in Bereichen ohne Wandöffnungen mit standortgerechten, heimischen Klettergehölzen zu begrünen.
Die Art der anzupflanzenden Klettergehölze ist aus der Pflanzliste im ANHANG 1 zu wählen.

17. Örtliche Bauvorschriften

Die Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften wurde in den Festsetzungen II), II)1. und II)2. von "§ 83(4)", "§ 83(1)1" und "§ 83" in "§ 89(2)", "§ 89(1)1" und "§ 89(1)2 geändert und damit an die aktuelle Rechtslage der zwischenzeitlich geänderten Sächsischen Bauordnung angepasst.

II)1.1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer bis maximal 10 Grad Neigung zulässig.
Zulässig sind nur Dacheindeckungen aus nicht spiegelndem Metall, Verglasungen, Dachbekiesungen und Dachbegrünungen.

Der Neubau des geplanten Stadtteilzentrums soll in zeitgemäßer Formensprache unter Einbeziehung der zu erhaltenden Denkmalsubstanz (Verwaltungsgebäude Dresdner Straße 78 und Wagenhalle A) erfolgen. Da sich der Gesamtkomplex in seiner zentralen Funktion für den gesamten Stadtteil auch gestalterisch hervorheben soll, geht dieses städtebauliche Ziel auch mit der angemessenen Würdigung des angrenzenden Bestandes konform. Aus diesem Grund werden grundsätzlich Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad als zulässig festgesetzt. Die Ausnahme bilden dabei die vorhandenen und zu erhaltenden Denkmalgebäude, die grundsätzlich in ihrer historischen Grundform zu erhalten sind.

Die Festsetzung der Dacheindeckmaterialien soll zum einen die dominante Wirkung des geplanten Stadtteilzentrums unterstreichen, zum anderen aber auch Materialanwendungen verhindern, die eine schädliche Wirkung für das Stadtbild haben können. Aus diesem Grund werden nichtspiegelnde Metalle, Verglasungen, Dachbekiesungen und Dachbegrünungen als zulässig festgesetzt. Die Ausnahme bilden dabei wiederum die vorhandenen und zu erhaltenden Denkmalgebäude.

II)1.2. Dachaufbauten

Die Gesamtfläche der Dachaufbauten eines Gebäudes darf 10% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
Dachaufbauten, die gemäß der Festsetzung I)2.3. die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, müssen um je das Maß ihrer Höhe über der jeweils zulässigen Gebäudeoberkante von der Gebäudevorderkante bzw. bei Gebäudeecken von beiden Gebäudevorderkanten zurückgesetzt errichtet werden.

Um die Dachaufbauten im Sinne des Stadtbildes nicht negativ wirken zu lassen, wird eine Beschränkung auf 10% der jeweiligen Gebäudegrundfläche und ein Zurücktreten dieser baulichen Anlagen von einsehbaren Kanten um das Maß ihrer Höhe festgesetzt.

II)2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die festsetzungsseitig offene Haltung gegenüber den Werbeanlagen begründet sich in der zentralen Funktion des Plangebietes als Stadtteilzentrum. Aus diesem Grund gilt als Leistungsstätte das gesamte Stadtteilzentrum. Damit besteht die Möglichkeit, die nach innen zur geplanten Mall gerichtete Funktionalität und damit Anhäufung von Gewerbetreibenden auch zum öffentlichen Straßenraum hin transparent und wirksam zu machen. Diese Art der Leistungsstättendefinition entspricht der Funktion des geplanten Zentrums und wird gleichermaßen die Bedeutung des Zentrums im Gefüge der Dresdner Straße im Stadtteil Reudnitz und als dessen städtebaulich-funktionalen Höhepunkt unterstreichen. Gleichzeitig soll damit allgemeine Produktwerbung auf großflächigen Werbetafeln ausgeschlossen werden, um eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine Beeinträchtigung des der Innen- und Außenwirkung des Stadtteilzentrums von vorn herein auszuschließen . Werbeanlagen sollen wesentliche architektonische Gestaltungselemente nicht verdecken und sich der Baukörpergestaltung unterordnen.

18. Immissionsschutz

III)1. Immissionsschutz

Für das sonstige Sondergebiet Stadtteilzentrum ist durch technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Baugebiete die gesetzlich notwendigen Immissionswerte eingehalten werden.

Die Errichtung des geplanten Stadtteilzentrums wird durch den Anlieferverkehr, den Individualverkehr sowie ggf. durch notwendige haustechnische Anlagen erhöhte Belastungen hinsichtlich Lärmemissionen nach sich ziehen. Daher ist es notwendig, die bauliche Ausführung grundsätzlich so vorzunehmen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Baugebiete die gesetzlich notwendigen Immissionswerte eingehalten werden. Die Aufnahme dieser um-

weltschutzrechtlichen Forderung in den Bereich „Nachrichtliche Übernahmen" zieht den zwangsläufigen Nachweis der Einhaltung dieser Immissionswerte im Baugenehmigungsverfahren durch bauliche Maßnahmen im emittierenden Bereich des geplanten Stadtteilzentrums nach sich.

In der Umweltverträglichkeitsstudie zum Vorhaben sind im Rahmen des integrierten Schallschutzgutachtens auf der Grundlage umfangreicher Berechnungen bereits Vorschläge zu baulich-technischen und organisatorischen Maßnahmen enthalten, die eine Beurteilung der zulässigen Immissionswerte ermöglichen. Die konkreten Lösungen und Nachweise können jedoch erst im Zuge der einzelnen Bauanträge zum Stadtteilzentrum im Rahmen des komplexen Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

Im Sinne der Einhaltung der oben genannten Forderungen gelten folgende zulässigen Immissionswerte für die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen:

*	Mischgebiet	tags	60 dB(A)
		nachts	45 dB(A)
*	Allgemeines Wohngebiet	tags	55 dB(A)
		nachts	40 dB(A)

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte durch bauliche und organisatorische Maßnahmen im emittierenden Bereich des geplanten Stadtteilzentrums wurde mit Gutachten des TÜV Nord vom 24.06.2005 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 33(1) BauGB erbracht.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

Flächenbilanz

Bezeichnung der Fläche	Flächengröße in m^2	Anteil in %
Baufenster 1	525	4
Baufenster 2	390	3
Baufenster 3	6830	45
Baufenster 4	2180	14
Baufenster 5	2550	17
Baufenster 6	180	1
Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	1630	11
Summe der überbaubaren Grundstücksflächen	14485	95
nicht überbaubare Grundstücksfläche	715	5
Fläche des Plangebiets	15200	100

Kosten

Kosten für Erschließung und Realisierung des Vorhabens sowie Folgekosten entstehen der Stadt Leipzig nicht, da diese vom Träger des Vorhabens aufgebracht werden. Einzelheiten der Verkehrsanbindung des Vorhabens an die außerhalb des Plangebietes liegende Dresdner Straße werden in einem Erschließungsvertrag zwischen ihm und der Stadt Leipzig geregelt.

Leipzig, den 10.4.2006

Wölpert
amt Leiter des
Stadtplanungsamtes

ANHANG 1

Pflanzliste

Die Anpflanzung der Baumreihe im Bereich Täubchenweg, die Ausführung der extensiven Dachbegrünung sowie die Ausführung eventueller Fassadenbegrünungen sollten mit folgenden Pflanzen erfolgen

Pflanzliste 1: Laubbäume / H. 4xv, mDb; ew; 25-30

Acer planatoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus petulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 2: Extensive Dachbegrünung

Achillea millefolium	Schafgarbe
Allium schoenuprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Centaurea cyanus	Kornblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Dianthus plumarius	Feder-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Hieracium piosella	Kleines Habichtskraut
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Koeleria glauca	Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Saponaria officinalis	Seifenkraut
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian
Verbascum phoeniceum	Violette Königskerze
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum in Sorten	Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten	Teppich-Sedum

Pflanzliste 3: Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Falopila aubertii	Schling-Knöterich
Hedera helix	Efeu (selbstklimmend)
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelänger-jelieber
Parthenocissus quinefolia	Wilder Wein (selbstklimmend)
Rosa ssp.	Kletterrosen
Rubus fructicosus	Kletter-Brombeere