BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT LEIPZIG 1994-2000

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG/DESSAU
DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. F. HEINEMANN, M. KLESEN, TH. GÖRNER, A. BEYER, B. BUTENOP;
STUD. GEOGR. H. SCHENKE;
I. LÖBE, W. SEGELKEN-VOIGT

GLIEDERUNG

1.0 ALLGEMEINES

2.0 RÄUMLICHE ABGRENZUNG

2.1 ANGRENZENDE PLANUNGEN

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

4.0 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN

5.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG
5.1 BAUGEBIETE
5.1.1 INDUSTRIEGEBIETE (G1)
5.1.2 GEWERBEGEBIETE (GE)
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN
5.2.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
5.2.2 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN
5.3 VER- UND ENTSORGUNG
54 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ
5.5 GRÜNFLÄCHEN
5.6 NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE
5.6.1 BEEINTRÄCHTIGUNG UND AUSGLEICH
5.6.2 PFLANZLISTEN
5.7 IMMISSIONSSCHUTZ
5.8 ALTLASTENSTANDORTE UND ALTABLAGERUNGEN
5.9 BODENSCHUTZ
5.10 DENKMALE
5.11 FLÄCHENBILANZ
5.12 PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN
5.12.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
5.12.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
5.12.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
5.12.4 ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
5.12.5 NICHT BERÜCKSICHTIGTE ANREGUNGEN UND HINWEISE

6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET
6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS
6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS
6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE
6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

7.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN
7.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN
7.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

9.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

10.0 BEIKARTEN
10.1 LÄRMPEGELBEREICHE
10.2 STRASSENQUERSCHNITT DURCH DIE PLANSTRASSE
10.3 PFLANZSCHEMA

11.0 BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG Stand: 09/00; FH/MK/LÖ
zum Bebauungsplan Nr. 022.3 "Brünner Straße" der Stadt Leipzig

1.0 ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Altwest im Ortsteil Neulindenau, östlich des Wohngebiets Grünau, südwestlich des Zentrums von Leipzig.
Die genaue Begrenzung des Plangeltungsbereichs wird im Kapitel 2.0 beschrieben.

Der vorliegende Planungsraum ist gut in das regionale und überregionale Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Leipzig eingebunden.
Von der Saarländer Straße über die Spinnereistraße ist in fußläufiger Entfernung der Bahnhof Leipzig-Plagwitz mit dem S-Bahnhaltepunkt und der Regionalverbindung Leipzig - Zeitz - Gera zu erreichen. Des weiteren ist über die Brünner Straße der S-Bahnhaltepunkt "Grünauer Allee" im Neubaugebiet Grünau erreichbar.
Auf der Lützner Straße, die das Plangebiet im Norden begrenzt, verkehren einige Straßenbahnlinien, u. a. auch die Stadtbahnlinie 15, für die im Bereich des Plangebietes eine Haltestelle eingerichtet wird.
Über die Bundesstraße B 87 (Lützner Straße) sind die Straßen des überregionalen Verkehrs gut zu erreichen.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans erfolgt im Maßstab 1 : 1 000.
Die verwendeten Planzeichen entsprechen der aktuellen Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

2.0 RÄUMLICHE ABGRENZUNG

Im Norden wird der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans "Brünner Straße" durch die Bundesstraße 87 (Lützner Straße) begrenzt.
Im Westen stellt die Brünner Straße, die den Plangeltungsbereich von dem Neubaugebiet Grünau trennt, die Grenze dar.
Die südliche Grenze wird durch die S-Bahntrasse gebildet. Im Osten grenzt der Plangeltungsbereich über die Saarländer Straße hinweg an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans "Am Kanal" sowie südlich davon an einen Industriebetrieb, der Eisenbahnkrananlagen herstellt (Firma Kirow), an.

2.1 ANGRENZENDE PLANUNGEN

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 146 "Leipziger Hafen" an und im Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 022.2 "Am Kanal". Diese befinden sich ebenfalls mit unterschiedlichen Verfahrensständen im Bauleitplanverfahren.

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

In der Sitzung am 18.12.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung zum Aufstellungsbeschluss Nr. 311/91 vom 18.09.1991 den Zusatzbeschluss Nr. 384/91 für das Planungsgebiet Plagwitz gefasst. Gleichzeitig wurde eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht verabschiedet.
Eine wesentliche Grundlage dieser verbindlichen Bauleitplanung bildet das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leipzig 1994 beschlossene Strukturkonzept Plagwitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 022.3 "Brünner Straße" umfasst eine Teilfläche im Umfang von rund 21 ha.

Im Raumordnungskataster ist der Bebauungsplan unter der Nummer 254/98 registriert worden.

Die Planung ist im wesentlichen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Leipzig vom 15.04.1995) entwickelt. Am Bestand orientiert werden Gewerbe- und Industrienutzung planungsrechtlich gesichert.

Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Planbereich gewerbliche Bauflächen für vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören, und gewerbliche Bauflächen für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten dar.
Bei der verbindlichen Bauleitplanung haben sich im Rahmen der Konkretisierung bei einigen Abgrenzungen der Flächen zueinander veränderte Sichtweisen ergeben. Zudem wird eine neue Planstraße erforderlich, die die Erschließung des Plangebietes selbst sowie die Verbindung des Wohngebietes Grünau mit der Innenstadt verbessern wird und gleichzeitig zur Entlastung des vorhandenen Straßennetzes beiträgt. Insofern ist diese Planstraße im Flächennutzungsplan darzustellen.

Zum wirksamen Flächennutzungsplan bestand somit die folgende Abweichung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ausgeräumt wurde:

Hinsichtlich der neuen Planstraße, die die Saarländer Straße mit der Brünner Straße verbinden wird, ist von einer "flächenerschließenden Straßenverbindung" auszugehen. Als solche ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan geboten, für die ein Änderungsverfahren betrieben werden muss. Die Stadt führte hierfür parallel zum Bebauungsplanverfahren die 14. Flächennutzungsplanänderung durch.

Ferner werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf angesehen. Geringfügige Abweichungen sind daher im parzellenscharf abgegrenzten Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 möglich. Der wirksame Flächennutzungsplan unterscheidet außerdem nicht zwischen Gewerbe- und Industrieflächen, sondern zwischen G1 (gewerbliche Baufläche für vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören) und G2 (gewerbliche Baufläche für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten). D. h. aus der Darstellung G2 kann nicht zwangsläufig die Festsetzung GI-Gebiet gefolgert werden. Ebenso bedeutet auch die Darstellung G1 nicht zwangsläufig die Festsetzung als GE-Gebiet im B-Plan. Die Konkretisierung des entsprechenden Nutzungsspektrums ist durch die textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Grundlage für das festzusetzende Nutzungsspektrum stellt wiederum der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen" sowie der Stadtentwicklungsplan „Zentren" dar. Die Festsetzungen dieses B-Plans stimmen mit den Aussagen dieser Sadtentwicklungspläne überein. Folgende Abweichungen sind erkennbar, die aber keine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern, da sie funktional diesen Darstellungen zuzuordnen sind bzw. nur geringfügigen Umfang besitzen:

Flurst. 90/12, Teilbereiche von 90/4, und 89/16:
Östlich der Brünner Straße wurde eine Industriefläche (G2) im Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiet (G1) festgesetzt.
Die Abgrenzung ergibt sich nunmehr aus bestehenden Flurstücks- und Nutzungsgrenzen.

Teilbereiche der Flurst. 90/13 und 90/4:
Östlich der Brünner Straße wurde eine gewerbliche Baufläche entgegen der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt aber bereits auf der gewerblichen Baufläche eine in Aussicht genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Insofern hat der Flächennutzungsplan an dieser Stelle bereits die Entwicklung einer nicht zu überbauenden Fläche als Zielstellung vorgegeben. Die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans erklärt die Nicht-Darstellung als Grünfläche.

Flurst. 89/17; 89/18; 270/6; Teilbereiche von Flurst. 89/2 und 272/12:
Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich im Südosten des Plangebietes produzierende Gewerbebetriebe (G2) vor. Der Bebauungsplanentwurf setzt zwar ein Gewerbegebiet fest, die

zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ermöglichen jedoch eine sehr intensive, fast industrielle Ausnutzung der Grundstücke. Darüber hinaus sind die textlichen Festsetzungen so gefasst, dass damit vorwiegend produzierende Betriebe zulässig sind.
Die Abweichung zum Flächennutzungsplan ist insofern geringfügig und steht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht entgegen.

Die Flächenfestsetzungen wurden aus den vor Ort vorgefundenen Nutzungsstrukturen auf Grundlage einer Bestandsaufnahme entwickelt.

Durch diese Präzisierung in der verbindlichen Bauleitplanung wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Es wurde hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgeblieben, und die Abweichungen sind in ihrer Ausdehnung so geringfügig, dass auch aus diesem Grund eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht als erforderlich erachtet wird.

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht zu berücksichtigen, hat die Stadt ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellen lassen, dessen Ergebnisse in die Abwägung eingestellt wurden, die zu den Planfestsetzungen führte.

Auf Grund der Lage des Gebietes innerhalb eines alten Industrie- und Gewerbestandortes ist mit Altablagerungen zu rechnen. Die bekannten Altablagerungen, die eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auf Grund der Bewertung des Gefährdungspotentials erforderlich machten, sind in dem Plan enthalten.

Den Anforderungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes folgend ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen eingegangen sind.

Ferner sind gem. Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) geschützte Gebäude und Ensembles gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

Darüber hinaus ist gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren" der Stadt zu entsprechen, wonach Einrichtungen des Einzelhandels im Stadtzentrum selbst für den speziellen Bedarf und in den Stadtteilzentren für den Tagesbedarf vorgesehen sind, die durch andere Planungen nicht geschwächt werden sollen. Aus diesem Grund werden hier Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen (s. Abschnitt 5.1).

Des Weiteren hat die Stadt im Rahmen der Entwicklung des STEP „Gewerbliche Bauflächen" sogenannte Gebietspässe entwickelt, die auf der Basis von § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB im vorliegenden Plan ebenfalls zu berücksichtigen sind.

4.0 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde erforderlich, um einerseits die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes zu ermöglichen und andererseits geordnete städtebauliche Verhältnisse sowie Rechtsklarheit zu schaffen und zu gewährleisten.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben [1]) kommt der Stadt Leipzig im Verdichtungsraum die Bedeutung eines Oberzentrums zu.
"Die Städte Dresden, Chemnitz/Zwickau, Leipzig sollen durch den Ausbau ihrer räumlichen Verflechtungen zur europäischen Cityregion "Sachsendreieck" entwickelt werden, um die Wettbewerbsfähigkeit des Freistaat Sachsen innerhalb Europas zu stärken " [2]).
Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die "... das Bevölkerungspotential Sachsens und seine Qualifikation als eine Chance für die wirtschaftliche Entwicklung des Frei-

---

[1]) Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994; II, 1 Raumstruktur

[2]) Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 05.09.1994, Nr. 51/1994 über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994; II, 1.2, S. 1493

staates nutzen und damit ausreichend Arbeitsplätze, angemessener Wohnraum und soziale Sicherheit schaffen " [3]).

"Das Sachsendreieck soll sich zu einer bedeutsamen Wirtschafts- und Technologieregion entwickeln. (...) Dabei sollen insbesondere die vorhandenen Entwicklungspotentiale genutzt und weiter ausgebaut werden " [4]).

Grundsätzlich ist ein erklärtes Raumstrukturziel im Freistaat Sachsen, die Wirtschaftskraft des Freistaates und seiner Teilräume durch den Aufbau einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu entwickeln. Die Schaffung guter Standortbedingungen soll dazu führen, dass durch die Ansiedlung neuer und den Erhalt, die Erweiterung oder die Umstrukturierung bestehender Gewerbegebiete ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft nachhaltig gestärkt wird [5]).

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist der intensiven Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete einzuräumen. Aus diesem Grund sollen brachliegende oder brachgefallene Industrie- und Gewerbestandorte schnellstmöglich reaktiviert werden [6]).

Diesen Grundsätzen und Zielen der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung kommt die Stadt Leipzig durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans nach. Es wurden sowohl vorhandene als auch brachgefallene Gewerbestandorte zur Revitalisierung festgesetzt.

Das gesamte Gebiet östlich der Brünner Straße umfasst einen seit über 100 Jahren bestehenden Gewerbe- und Industriestandort mit bedeutenden metallverarbeitenden Betrieben, chemischer Industrie, Baumwollverarbeitung und Handelsbetrieben.
Entstanden in der Gründerzeit, ist das Gebiet vor allem geprägt durch die Grundidee von Karl Heine, die damalige Schwerindustrie logistisch in das Schienensystem der Stadt einzubinden und durch einen Kanal (heute: Karl-Heine-Kanal) eine Verbindung zu den europäischen Wasserstraßen zu schaffen, was jedoch bis heute nicht vollendet wurde.
Aufgrund heutiger Erfordernisse ist in diesem Gebiet ein Defizit an Straßen zur inneren Erschließung der gewerblichen Bauflächen zu erkennen.
Mit der "Wende" und durch die Verlagerung der Schwerindustrie an andere Standorte sind gewerbliche Brachflächen entstanden. Durch den Umnutzungsprozess wurde eine Neuorientierung und Anpassung der städtebaulichen Situation an die aktuellen Bedürfnisse erforderlich. Dabei wurden gleichfalls die in den letzten Jahren neu entstandenen Nutzungen und deren Perspektiven so weit wie möglich in der Planung berücksichtigt.

Um vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe zu erhalten, die Standortattraktivität für neue Betriebe zu erhöhen und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden im Plangeltungsbereich Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt, die u.a. im Hinblick auf den Schall eingeschränkt werden, um Immissionskonflikten vorzubeugen.

Ergänzend zu dem vorliegenden Bauleitplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde den Eingriffsregelungen gem. § 8a BNatSchG und den §§ 8 und 9 SächsNatSchG vom 16.12.1992 Rechnung getragen und dem § 1a BauGB entsprochen. Die Aussagen des Grünordnungsplans sind in die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingegangen, sofern sie nach Abwägung aller Belange festsetzbar sind.

Dabei wurde das o.g. Strukturkonzept Plagwitz aufgegriffen, das ausgehend von dem Grüngürtel am Karl-Heine-Kanal die Entwicklung von Grünadern durch die Gewerbe- und Industrielandschaft vorsieht.

---

[3]) a.a.O.; I, 2, S. 1491

[4]) a.a.O.; II, 1.2.3

[5]) Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 05.09.1 994, Nr. 51/1 994 über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994; II, 5,

[6]) a. a. O.; II, 4

5.0 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

5.1 BAUGEBIETE

Die Baugebiete im Plangeltungsbereich wurden im Hinblick auf den zukünftigen Nutzungszweck und auf die vorhandene Nutzungsstruktur als Gewerbegebiete (GE) (gemäß § 8 BauNVO) sowie als Industriegebiete (GI) (gemäß § 9 BauNVO) festgesetzt. Alle Baugebiete im Plangeltungsbereich sind aufgrund der Festsetzungen zu Schallemissionen und zulässigen Nutzungen als eingeschränkt anzusehen.

5.1.1 INDUSTRIEGEBIETE (GI)

Die festgesetzten Industriegebiete (GI) sind teilweise bereits mit Industriebetrieben bebaut, teilweise wurden ungenutzte Industriebrachen freigeräumt, die wiederum in letzter Zeit neu bebaut wurden.
Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Maximum festgesetzt. Die Festsetzungen liegen an der Obergrenze der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Ausnutzung, um die für die Entwicklung des Industriegebietes erforderliche Flexibilität zu erhalten.
Im südöstlich angrenzenden Gebiet befinden sich alteingesessene Industriebetriebe. Diesem Charakter soll auch die Industriegebietsfläche im nördlichen Teil entsprechen. Es wurde lediglich die Traufhöhe der Industriebauten auf eine Höhe von 18 m begrenzt; auf weitere Festsetzungen wurde zugunsten größtmöglicher Spielräume verzichtet, um die Standortattraktivität zu erhöhen.
Das Orts- und Landschaftsbild wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da durch diese Festsetzung der Bestand aufgegriffen wurde. Ferner kann bei Neuansiedlungen aufgrund der modernen Produktionstechniken davon ausgegangen werden, dass sich Gebäude eher in die Fläche als in die Höhe entwickeln.
Die Flächen im Plangeltungsbereich sind zum überwiegenden Teil seit Jahrzehnten Standorte von Industriebetrieben. Die Stadt Leipzig beabsichtigt, auch zukünftig in diesem Bereich produzierende Betriebe anzusiedeln.

Einschränkungen hinsichtlich des höchst zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wurden mit Rücksicht auf benachbarte Wohnnutzungen in Grünau und nordöstlich des Plangeltungsbereiches erforderlich. Der gesamte Plangeltungsbereich wurde diesbezüglich aufgrund der Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens gegliedert. Die Emissionen werden durch flächenbezogene Schallleistungspegel begrenzt.
Hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen im Industriegebiet wie z.B. betriebsbezogenes Wohnen oder Büronutzungen ist gegenüber dem Verkehrslärm ferner ein Erfordernis zu passivem Schallschutz festzustellen. An den straßenzugewandten Seiten wurde insofern passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt. Das Erfordernis hierzu ist ebenfalls durch ein Schallgutachten belegt (vergl. auch Abschnitt 5.7 Immissionsschutz).

Um dem STEP "Zentren" als sonstiger städtebaulicher Planung der Stadt Leipzig gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB zu entsprechen und das Stadtzentrum sowie die Stadtteilzentren nicht zu schwächen, wurde der Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen. Da im Zentrum die Waren des speziellen Bedarfs angeboten werden und die Stadtteilzentren zur Deckung des täglichen Bedarfes vorgesehen sind, wobei dort kein Parkplatzangebot im größeren Umfang besteht, um beispielsweise Weißgeräte oder Möbel zum Selbstabholen zu verkaufen, wurde ein ausgewähltes Sortiment im Industriegebiet ausnahmsweise zugelassen.
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sollen bauliche Anlagen als Gewerbebetriebe bzw. Geschäftsgebäude im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO für den Einzelhandel mit Wohnmöbeln, Küchen- und Bäderstudios, Teppichen, Tapeten und Bodenbelägen, Öfen, Herden, Kühlschränken, Wasch-, Näh- und Strickmaschinen, Bauelementen aus Eisen, Metall, Kunststoff und Holz, dem Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Elektro- sowie Baustoffen, Fliesen und Flachglas, Büromöbeln, Büromaschinen sowie Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung und Brennstoffen ausnahmsweise zulässig sein. Dies gilt ferner für den Handel mit Kraftfahrzeugen.

Um den Handel an Endverbraucher darüber hinaus zu regeln, sollen ausnahmsweise Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen zulässig sein, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind. Sie müssen in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert sein. Dies dient u.a. zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs.
Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschoßfläche des Betriebes ausmacht. Durch diese Regelung soll darauf hingewirkt werden, dass Einzelhandelseinrichtungen wie Supermärkte nicht in der Peripherie, sondern im Zentrum Leipzigs bzw. in den Stadtteilzentren angesiedelt werden, ohne jedoch sogenannten Fabrikverkauf oder Autohäuser beispielsweise zu unterbinden. Dies geschieht als städtebauliche Maßnahme, um die Stadtteilzentren, die auf die Siedlungsschwerpunkte konzentriert und auf den ÖPNV ausgerichtet sind, nicht zu schwächen und für die o.g. Sortimente bestehenden Parkplatzbedarf für Selbstabholer und LKW decken zu können, was in den Stadtteilzentren nicht gewährleistet ist. Bei den ausnahmsweise zugelassenen Waren handelt es sich ausschließlich um nicht zentrumsrelevante Sortimente.

Das Plangebiet soll weitgehend einer industriell/gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Deshalb wurden in den Teilen des Gebietes, in denen sich eine industrielle Nutzung bereits etabliert hat, die laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Ausnahmen betreffs Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil diese Bebauungsplans. Dies betrifft die im Inneren des Plangebiets liegenden Industriegebiete GI1 und GI2, für die kein Anspruch auf erhöhte städtebauliche Qualität geltend gemacht werden kann.

Entlang der Straßen und der aufgelassenen Gleistrasse sowie an einigen Grundstücksgrenzen wurden Pflanzbindungen festgesetzt, um auf eine Durchgrünung des Gebietes gemäß des Strukturkonzeptes der Stadt und eine adäquate Ortsbildgestaltung hinzuwirken.

5.1.2 GEWERBEGEBIETE (GE)

Im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes wurde Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.
Die Flächen entlang der Brünner Straße befinden sich in räumlicher Nähe zu dem westlich angrenzenden Wohnbaugebiet in Grünau und sind aus diesem Grund von Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen betroffen. Bisher angesiedelte Gewerbebetriebe sind im Wesentlichen nicht störend (Verwaltungs- und Büroeinrichtungen, Autohandel, Waschstraße, Fensterhersteller).
Im Hinblick auf die künftige Planungssicherheit wurden aus Gründen des Immissionsschutzes Einschränkungen vorgenommen. Ziel der Nutzungsabstufung ist es, eine Reduktion des Immissionspegels in der Nachbarschaft (Grünau) zu erzielen. Hierzu wurden flächenbezogene Schallleistungspegel nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt (vgl. Abschnitt 5.7. Immissionsschutz).
Um dem STEP „Zentren" als sonstiger städtebaulicher Planung der Stadt Leipzig gem. § 1 Abs.5 Nr. 10 BauGB zu entsprechen, wurde auch hier der Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die städtebauliche Begründung hierfür sind bereits im Abschnitt 5.1.1 dargelegt worden.

Wie ebenfalls dort bereits ausgeführt, soll das Plangebiet auch künftig hauptsächlich durch gewerbliche Nutzungsarten geprägt werden. Die gem. § 8 BauNVO regelzulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sollen deshalb hier nur als Ausnahme zugelassen werden. In den Teilen des Plangebietes, an die keine gehobenen Anforderungen an städtebauliche bzw. gestalterische Qualität gestellt werden, sollen weiterhin die laut BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Gegenstand des Bebauungsplans werden. Dies gilt für die Bereiche entlang der Brünner Straße sowie im Inneren des Plangebietes. Entlang der Lützner Straße sollen diese Anlagen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, um somit eine städtebauliche Aufwertung dieser Zone zu ermöglichen.
Vergnügungsstätten - außer Spielhallen - sollen nur im Gewerbegebiet an der Lützner Straße in ausreichender Entfernung vom Wohngebiet Grünau ausnahmsweise zugelassen werden. Dies wird damit begründet, dass einerseits die Lützner Straße entsprechend ihrem Hauptstraßencharakter aufgewertet werden soll, andererseits Störwirkungen gegenüber der westlich der Brünner Straße befindlichen Wohnnutzung auszuschließen sind. Diese Nutzungen werden daher ledig-

lich im Gewerbegebiet GE 1 als Ausnahme zugelassen. Auf Grund der räumlichen Nähe des Wohngebietes Grünau werden Spielhallen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Im Baugebiet GE 4 wurden die ansonsten im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude darüber hinaus nur ausnahmsweise zugelassen. So kann dieses hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen nicht eingeschränkte Baugebiet dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden, womit die Aussage des Flächennutzungsplans umgesetzt wurde.

Aus Gründen der Flexibilität und der Standortattraktivität ist im gesamten Gewerbegebiet die maximale Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt worden.
Die Traufhöhe der Gebäude ist auf eine Höhe von 18 m limitiert.
Weitere Festsetzungen sind, bis auf Ausnahme einer Fläche entlang der Lützner Straße, nicht getroffen worden.
Südlich der Lützner Straße wurde in einer Breite von 20 m eine Hauptgebäuderichtung festgesetzt und die Gebäudehöhe als Mindestmaß mit einer Oberkante von 12 m und 18 m als Höchstmaß festgeschrieben.
Hier soll eine einheitliche Gebäudeflucht hinsichtlich des nordöstlich vorhandenen Gebäudebestandes erzielt werden, um die Lützner Straße als "Boulevard" zu entwickeln.
Im übrigen Planungsgebiet ist auf eine Hauptgebäuderichtung verzichtet worden, um eine flexible Gebäudestellung zu ermöglichen und um Betriebsinhaber bei der Umsetzung ihrer innerbetrieblichen Strukturen nicht zu behindern.

5.2 VERKEHRSFLÄCHEN

5.2.1 STRASSENVERKEHRS- UND WEGEFLÄCHEN (s. a. Pkt. 5.11)

Durch die vorhandenen Straßen und die neue Planstraße wird die Erschließung gesichert.
Die beim Amt für Verkehrsplanung gegenwärtig in Planung befindliche Verbreiterung der Lützner Straße wurde hinsichtlich ihrer neuen Abgrenzungen in die Bebauungsplanung übernommen. Der Bebauungsplan ersetzt gem. § 39 Abs. 4 Sächsisches Straßengesetz insofern das Planfeststellungsverfahren.
Für die direkt an die Lützner Straße angrenzenden Flurstücke gilt generell ein Zu- und Abfahrtverbot, um den Verkehrsfluss dieser klassifizierten Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen.
Lediglich für die bestehende Zufahrt zum Flurstück Nr. 1622 an der Grenze zum Flurstück Nr. 89/25, die im Rahmen der baulichen Entwicklung dieses Grundstücks neue Bedeutung erhielt, konnte mit den Belangen der Verkehrsplanung ein Konsens gefunden werden, so dass die Erschließung dieses Bereichs auch künftig gesichert ist.
Die neue Verbindung zwischen Saarländer Straße und Brünner Straße wurde vorab mit den Anliegern erörtert.
Nach den Vorgesprächen mit den Trägern der Straßenplanung wurde eine Straßenbreite von 19 m für ausreichend erachtet; sie gewährleistet den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw, ermöglicht beidseitig Baumpflanzungen mit dazwischen liegenden Parkbuchten für Längsparker sowie beidseitig je einen Fußweg und begleitend zur Fahrbahn einen Radfahrstreifen. Die projektierte Straßenbreite von 19 m insgesamt kann bei der neuen Planstraße nicht durchgängig umgesetzt werden. Um den Straßenbau kurzfristig umsetzen zu können, ist auf vorhandene Bausubstanz und Grundstückszuschnitte Rücksicht zu nehmen. Daraus resultiert im Bereich der zentralen Stellplatzanlage streckenweise eine Straßenbreite von 15 m (ohne Parkstreifen und Baumpflanzungen) bzw. 17,50 m (nur einseitig Parkstreifen mit Baumpflanzungen).
Die Anlage und der Ausbau der Straßen kann gemäß der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen werden. Laut Forderung des Stadtreinigungsamtes soll die geplante Erschließungsstraße für eine Achslast von 18 t bzw. 26 t Gesamtmasse ausgelegt werden. Dabei erfolgt die Erschließung von Hinterliegergrundstücken, die bei der Parzellierung entstehen können, privatrechtlich.
Die neue Planstraße soll eine Beleuchtung nach DIN 5044 erhalten.
Straßenbegleitend werden die Straßenverkehrsflächen u.a. mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Hierzu wurde eine Pflanzbindung festgeschrieben, die an den Versiegelungsgrad geknüpft ist. Die Festsetzungen hierzu wurden so gefasst, dass die Bäume in Abhängigkeit von der Straßenausbauplanung gepflanzt werden können.

5.2.2 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Breite so dimensioniert, dass straßenbegleitende Parkplätze in Längsaufstellung generell möglich sind.
Bei der Einrichtung von Längsparkstreifen - etwa im Zuge der Realisierung der Verbindungsstraße - hat als Ausgleichsmaßnahme für die neue Versiegelung alle 2 - 3 Stellplätze die Anpflanzung eines großkronigen Baumes zu erfolgen. Dies ist durch eine textliche Festsetzung gesichert, wonach je 15 lfm Straße ein großkroniges Gehölz zu pflanzen ist. Die eigentlichen Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, wie z.B. Rasengittersteinen oder großfugig verlegtem Pflaster.

Im Übrigen sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen. Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je angefangener 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, um die Anlagen für den ruhenden Verkehr gestalterisch einzubinden.

Die nordwestliche Spitze des städtischen Flurstücks Nr. 1630 ist als Park- und Stellplatzfläche für Pkw festgesetzt worden, da das Flurstück durch die geplante Erschließungsstraße durchschnitten wurde. Eine zusammenhängende Nutzung ist durch die Zuordnung nicht gewährleistet.
Weitere Festsetzungen von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wurden als nicht erforderlich erachtet, da die Planstraßen ausreichend dimensioniert sind.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG (s. a. Pkt. 5.1 1)

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Stadt Leipzig. Anlieger von Hinterliegergrundstücken, die durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter am Abfuhrtag an einer zugänglichen Stelle bereitzustellen und nach der Leerung auf die privaten Grundstücke zurückzuholen.

Der Plangeltungsbereich ist an das Versorgungsnetz für Wasser und Strom angeschlossen. Die Kanalisation ist vorhanden. Es ist jedoch zu erwarten, dass die vorhandenen Leitungsnetze erneuert und ausgebaut werden müssen. Es wird angeregt, zukünftig Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Diese Empfehlung sollte beim Ausbau der neuen Verbindungsstraße zwischen Saarländer Straße und Brünner Straße beachtet werden.

Als Energieträger, insbesondere als Wärmeenergieträger, ist im Plangeltungsbereich die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in offenen Feuerstellen aus Gründen des Immissionsschutzes gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB verboten. Es wird die Einbindung in ein Nah- oder Fernwärmenetz angestrebt. Sogenannten Nahwärmeinseln oder Blockheizkraftwerken wird dabei der Vorrang gegeben.

Durch das Planungsgebiet verlaufen mehrere unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Die flurstücksübergreifenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach derzeitigen Kenntnissen im Entwurf dargestellt.
Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches verlaufen zwei 30 kV-Leitungen, ein Strang mit 16 x 10 kV- Leitungen, zwei Abwasserleitungen DN 200 und ein Fernheizungsstrang DN 300.
Das Planungsgebiet wird ferner in nordöstlicher Richtung von einer Abwasserleitung DN 3000, die in ca. 6 m Tiefe liegt, und einer Gasleitung DN 300 in nördlicher Richtung durchquert.
Am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches verläuft eine Trinkwasserleitung DN 65.
Am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches durchschneiden zwei 30 kV-Elektroleitungen das Planungsgebiet.
Die Leitungsführungen und ihre erforderlichen Schutzstreifen sind nachrichtlich in die Plandarstellungen übernommen worden, um bei einer Bebauung und Parzellierung des Plangebietes diese wichtigen Informationen berücksichtigen zu können. Sie sind durch Leitungsrechte mit dem entsprechenden Planzeichen gesichert. Ferner wurde festgesetzt, dass auf den Flächen, die durch Leitungsrechte belegt sind, bauliche Anlagen und andere Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn die Leitungen und deren Unterhaltung davon nicht beeinträchtigt werden. Derartige Vorhaben sind jeweils mit den Leitungsträgern abzustimmen. Damit finden die Belange der Lei-

tungsträger ausreichend Berücksichtigung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke in diesen Bereichen generell auszuschließen.
Bei Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den unterirdischen Leitungen vermieden werden. Entsprechend der Forderungen der Versorgungsbetriebe ist zwischen Baumpflanzungen und Leitungstrassen ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Bei parallel geführten Leitungen sind Abstände von 0,60 m, bei Leitungskreuzungen von 0,30 m (jeweils lichtes Maß) zu wahren.

Durch die Trassenführung für die neue Planstraße wurde die Verlegung einer Trafostation erforderlich. Dies ist mit den Stadtwerken abgestimmt.

Für das auf den Privatgrundstücken sowie den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist eine Regenwasserkanalisation im Straßenraum vorgesehen. Aufgrund der bereits seit Jahrzehnten bestehenden großflächigen Versiegelung der Flächen im Plangeltungsbereich ist die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken nicht nötig. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Kanalisation den Vorflutern zugeleitet.

5.4 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

Hydranten bzw. Löschwasserentnahmestellen sind so vorzusehen, dass die einzelnen Baugrundstücke in einer maximalen Entfernung von 70m erreicht werden können. Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Hydrantennetz (Grundschutz) muss mindestens 96 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen. Vorzugsweise sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden.
Der Abstand der Hydranten zueinander soll 100 m (DVGW W 405) nicht überschreiten. Die Verlegung des öffentlichen Hydrantennetzes soll im Ringsystem erfolgen.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen für brandschutztechnische Anlagen ist der Brandschutzprüfer zu hören und das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

5.5 GRÜNFLÄCHEN

Entlang der Hauptverkehrsstraßen im Norden und Westen des Plangeltungsbereiches wurden die straßenbegleitenden Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Östlich der Brünner Straße wurde entlang der Straße eine Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist der Stadt Leipzig als Eigentümerin wieder zugesprochen worden und dient u.a. als "Abstandsfläche" zwischen der gewerblichen Baufläche und den im Westen liegenden Wohngebieten in Grünau, um den Übergang verträglich zu gestalten.
Die Fläche im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches dient der Begrünung der vorhandenen Böschung der Brünner Straße im Bereich der Unterführung der S-Bahntrasse. Die Fläche im nördlichen Teil bildet eine Abstandsfläche zwischen der klassifizierten Straße und dem Gewerbegebiet.
Die hier festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen und dienen dazu, die vorhandene Vegetation zu erhalten.
Darüber hinaus stellen die Grünflächen ein Element der Straßengestaltung dar und tragen dazu bei, den unterschiedlichen Charakter der Straßendurchfahrten erlebbar zu machen. Während an der Lützner Straße der Boulevardcharakter entwickelt wird, zeigt sich der Straßenraum der Brünner Straße durch die Grünflächen als großzügig und offen. Darüber hinaus wurde entlang einer aufgelassenen Industriebahn auf den Flurstücken Nr. 89/25 und 89/26 Grünfläche festgesetzt, um das Strukturkonzept, das eine Durchgrünung des Industrie- und Gewerbegebietes vorsieht, umzusetzen.
Weiterhin wurde an der Saarländer Straße im Bereich der Berufsschule eine private Grünfläche festgesetzt, um die dort vorhandene Obstwiese planrechtlich zu sichern.

5.6 NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE

5.6.1 BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND AUSGLEICH

Der Plangeltungsbereich ist seit geraumer Zeit geprägt durch großflächige Industrie- und Gewerbeflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad und einer starken Bodenverdichtung. Eine zusammenhängende Biotopstruktur ist derzeit nicht gegeben. Einzelne, kleine Grünflächen liegen isoliert voneinander. Straßenbegleitgrün ist nicht vorhanden. Ebenso fehlt die Anbindung an das gesamtstädtische Grün- und Freiraumsystem Leipzigs. Die Leistungsfähigkeit und die Entwicklung von Grünflächen ist so stark eingeschränkt. Auf den stark versiegelten Flächen der Industrie- und Gewerbeflächen sind allenfalls Ansätze von kleinen Gruppen gebietstypischer Ruderalpflanzen zu erkennen. Die grünordnerische Situation ist also derzeit sehr unbefriedigend. Es ist jedoch ein in Maßen entwicklungsfähiges Potential vorhanden, wobei insbesondere die öffentliche Grünfläche entlang der Brünner Straße zu nennen ist.

Es war zu prüfen, inwieweit die bauleitplanerischen Maßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 8 SächsNatSchG vorbereiten und ob hier durch geeignete Maßnahmen Ausgleich geschaffen werden könnte. Ausgeglichen ist ein Eingriff gem. § 8 Abs. 2 BNatSchG, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet wurde.
Des weiteren war zu klären, ob sonstige Beeinträchtigungen, die z. B. wegen ihrer minderen Auswirkungen keinen Eingriff bedeuten, zu erwarten waren und wie hier Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu entwickeln waren. Dies hat gem. § 8a BNatSchG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - hier in Form des Grünordnungsplans - zu erfolgen. Dabei regeln § 1a BauGB und § 8a BNatSchG das Zusammenwirken von Bauleitplanung und Naturschutz. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG liegt laut § 8 Abs. 1 SächsNatSchG dann vor, wenn "(...) Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können", als Folge der Planungsmaßnahmen zu erwarten sind.
Zu dessen Ermittlung wird dann die Sächsische Naturschutz-Ausgleichsverordnung auf der Grundlage von § 9 Abs.1 SächsNatSchG angewendet. Dabei erfolgt eine Zustandsbewertung von Natur und Landschaft im Vorher-Nachher-Vergleich. § 1a BauGB und § 8a BNatSchG konkretisieren die Anwendung der sog. Eingriffsregelung. Es war jeweils zu prüfen, ob für das entsprechende Vorhaben die Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG anzuwenden ist, bzw. ob lt. § 1a Abs. 3 BauGB ggf. Ausgleich erforderlich ist und wie dieser zu gestalten ist.
Weiterhin zu beachten waren die Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung, ggf. auch die der städtischen Vorgartensatzung.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden im wesentlichen die in der Örtlichkeit vorhandenen Anlagen und deren Nutzung erfasst und planungsrechtlich gesichert. Den Bürgern wird Rechtsklarheit geschaffen. Mit Ausnahme einzelner Bäume, die beim Ausbau der neuen Planstraße, die künftig die Saarländer Straße mit der Brünner Straße verbinden wird, ggf. gefällt werden müssen, finden im Plangeltungsbereich keinerlei Eingriffe statt. Alle Vorhaben im Plangeltungsbereich könnten auch gem. § 34 BauGB genehmigt werden. Insofern sind die Vorschriften der Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden. Es liegt hier kein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der erst durch das geplante Vorhaben hervorgerufen würde, sondern die im Plangeltungsbereich festzustellenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft sind Folgen vorausgegangener Vorhaben. Dementsprechend findet die Eingriffsregelung gem. BNatSchG hier keine Anwendung, dasselbe gilt für die SächsNVO. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig (hier § 3) sind jedoch im Fall abgängiger Bäume zu beachten.

Unabhängig davon, dass im vorliegenden Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, da hier kein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB nötig ist, werden doch Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erwarten sein. Dies betrifft zumindest den vorgesehenen Verlauf der Planstraße (Verbindung zwischen Saarländer Straße und Brünner Straße).

Während die Schutzgüter Boden und Wasser dadurch nicht weiter beeinträchtigt werden, da die Flächen bereits weitgehend versiegelt sind, so ist doch mit dem Verlust von Laubgehölzen zu rechnen.
Darüber hinaus ist durch die zu erwartenden Verkehrsströme auf der neuen Planstraße eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.
Durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen diese Auswirkungen (vor allem während der Bauphase) möglichst gering gehalten werden, zur Kompensation sind Maßnahmen vorzusehen, die in räumlichen Zusammenhang mit den stattfindenden Beeinträchtigungen stehen. Dazu wurde die städtische Baumschutzsatzung herangezogen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig (hier § 3) sind jedoch im Fall abgängiger Bäume zu beachten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, den Versiegelungsgrad zurückzunehmen, Freiflächen und vorhandene Grünflächen zu erhalten bzw. Randeingrünungen zu schaffen.
Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen in den Randbereichen der Industrie- und Gewerbeflächen werden Beeinträchtigungen in das Orts- und Landschaftsbild minimiert; die Gebäudekomplexe der Industrie- und Gewerbebetriebe verändern nur noch unwesentlich das Gesamterscheinungsbild. Randeingrünungen mit Großgehölzen fördern eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Um im Bereich der Grünflächen entlang der Brünner Straße dem Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen zu entsprechen, wurden diese als Grünflächen festgesetzt. Durch Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die vorhandene Vegetation gesichert und ergänzt. Dabei ist zu beachten, dass im Bereich des Leitungsschutzstreifens keine Bäume gepflanzt werden dürfen.
Gemäß der aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig sind die vorhandenen Großgehölze durch eine Erhaltungsbindung gesichert. Dabei wurden nur die zu erhaltenden Gehölze außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Gleichwohl gilt im gesamten Plangebiet die rechtskräftige Baumschutzsatzung.
Ausgleichspflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wurden festgesetzt; pro angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche sind ein hochstämmiger Laubbaum und 5 strauchartige Gehölze der Pflanzliste "A" zu pflanzen, um eine Druchgrünung des Industrie- und Gewerbegebietes zu gewährleisten. Um die Einbindung des Gebietes in das Ortsbild entlang der Hauptverkehrsader Lützner Straße, Brünner Straße und an der S-Bahntrasse zu gewährleisten, soll durch eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Hecke zur Randeingrünung entstehen. Um das Straßenbild angemessen zu gestalten, wurden entlang aller Straßen Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Der grünordnerischen Aufwertung des Plangebietes dient auch eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung. Darüber hinaus wird empfohlen, Dachflächen zu begrünen. Weiterhin wird vorgeschlagen, im Bereich der Hochstraße im Grenzbereich des Flurstücks 1622 zum Flurstück 89/26 als Ersatz für nicht umsetzbare Bepflanzungsmaßnahmen eine Begrünung der Rampe mit Kletterpflanzen vorzunehmen.
Darüber hinaus hat die Stadt ein Strukturkonzept beschlossen, das als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB zu beachten ist und die Durchgrünung der Quartiere z.B. entlang aufgegebener Bahntrassen vorsieht. Um dies umzusetzen, wurden teilweise entlang von alten Gleiskörpern sowie entlang von Grundstücks- und Nutzungsgrenzen Pflanzbindungen sowie in Teilbereichen Grünfläche festgesetzt. So wird ein differenziertes Ortsbild gewährleistet.
Durch diese Festsetzungen wird die Erfüllung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege, wie sie in §§ 1 und 2 BNatSchG definiert werden, als gewährleistet angesehen. Durch die vorgenannten Maßnahmen erachtet die Stadt Leipzig die gem. § 7 SächsNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu verwirklichenden örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als erfüllt.

5.6.2 PFLANZLISTEN

Artenliste A

Einheimische strauchartige Gehölze zur Gruppenpflanzung, Anlage von Gehölzstreifen und flächigen Pflanzungen im Raster mit versetzten Reihen, wie zum Beispiel:

Grün-Erle	- Alnus viridis
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum
Hunds-Rose	- Rosa canina
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Filz-Rose	- Rosa tomentosa
Kratzbeere	- Rubus caesius
Wilde Brombeere	- Rubus fruticosus
Steinbeere	- Rubus saxatilis
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

Es sind verpflanzte Heister von 60 - 100 cm Größe zu verwenden.

Artenliste B

Einheimische baumartige Gehölze zur Einzel- und Gruppenpflanzung, Anlage von Gehölzstreifen und flächigen Pflanzungen, wie zum Beispiel:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Sal-Weide	- Salix caprea
Vogelbeerbaum	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Feld-Ulme	- Ulmus minor

Für die Anlage von flächigen Pflanzungen und in Gehölzstreifen sind Heister mit einer Höhe von ca. 150 - 200 cm zu verwenden. Für Einzel- oder Gruppenpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Artenliste C

Baumartige Gehölze zur Pflanzung als Straßenbäume:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Robinie	- Robinia pseudoacacia "Bessoniana"
Winter-Linde	- Tilia cordata "Greenspire" oder "Erecta"
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Platane	- Platanus acerifolia

Es sind mindestens 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

Artenliste D

Gehölze zur Begrünung von Fassaden:

Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Kletter-Efeu	- Hedera helix
Jelängerjelieber	- Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	- Polygonum aubertii
Wilde Weinrebe	- Vitis vinifera
Jungfernrebe	- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Es sind Pflanzen mit mind. 2 Trieben zu verwenden. Je 3 lfm Fassadenlänge ist ein Exemplar zu pflanzen, mit Ausnahme von Schling-Knöterich (Polygonum aubertii), Exemplare dieser Art sind je 6 lfm zu pflanzen.

5.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die historische Struktur des Gewerbegebietes im Plangeltungsbereich und die westlich über die Brünner Straße hinweg angrenzende Wohnbebauung sowie die nordöstlich über die Lützner Straße hinweg befindliche Wohnbebauung wurden Regelungen zum Immissionsschutz erforderlich, um Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblichen und industriellen Nutzungen zu vermeiden.
Hinsichtlich des Verkehrslärms, mit dem seitens der Lützner Straße, der Brünner Straße und der neuen Planstraße zu rechnen ist, sowie im Hinblick auf die S-Bahntrasse ist mit Lärmbeeinträchtigungen für schützenswerte Nutzung wie betriebbezogenes Wohnen oder Büroräume zu rechnen. Auch in dieser Hinsicht wurden Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Um hier fach- und sachgerechte Festsetzungen treffen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in den Planfestsetzungen berücksichtigt sind.[7]) Im Interesse der größtmöglichen Flexibilität bei der Realisierung der Gewerbegebiete und um den Rahmencharakter des Bebauungsplans zu entsprechen, wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens lassen sich zunächst folgende Grundsätze und Beurteilungskriterien ableiten:
Hinsichtlich des Gewerbelärmes sind im schalltechnischen Gutachten 3 Modelle zur möglichen Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Plangebiet zum Schutz der Wohnbebauung zur Diskussion gestellt.

Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens gehen vom sogenannten "abstrakten Planfall" aus, d.h. von einer freien Schallausbreitung. Hierauf zielen auch die Festsetzungen zu schalltechnischen Einschränkungen ab. Dies ist erforderlich, da die genaue Lage der Schallquellen im Plangebiet nicht feststeht.
Das gewählte schalltechnische Berechnungsmodell gliedert das Plangebiet in fünf Teilflächen. Hieraus sind acht Baugebiete entwickelt worden.

---

[7]) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 022.3 "Brünner Straße" der Stadt Leipzig; Bonk, Maire, Hoppmann; Garbsen 1997; Az: -95321-h/zo

Für die verschiedenen Teilflächen wurden folgende flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen:

Typ	Lw" in dB(A)	
	6^{00} - 22^{00} tags	22^{00} - 6^{00} nachts
GI 1	63	48
GI 2	67	53
GI 3	63	48
GE 1	64	50
GE 2	58	30
GE 3	60	30
GE 4	67	53
GE 5	58	30

Das gewählte Rechenmodell stellt streng auf die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaft ab.
Dabei werden diese Werte im Bereich der betroffenen Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten, wenn die Emissionspegel aus dem Plangebiet berücksichtigt werden.

Nächtliche Beschränkungen des Schallleistungspegels auf weniger als 48 dB(A) werden nur durch eine stark beschränkte gewerbliche Nutzung ermöglicht. Denkbar wären Tätigkeiten in geschlossenen Räumen unter Berücksichtigung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes. Nicht zulässig wären nächtlichen Arbeiten im Freien oder Fahrzeugbewegungen (auch auf Mitarbeiterparkplätzen). Für die Teilflächen GE 2, GE 3 und GE 5, die in direkter Nachbarschaft der Wohnbebauung gegenüber der Brünner Straße liegen, bedeutet das ein Nachtnutzungsverbot. Für Bauvorhaben, die in diesen Gebieten errichtet werden sollen, ist der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten nächtlichen Lärmpegel durch ein Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu folgenden Aussagen:
"Das Plangebiet ist im gegenwärtigen Zustand, insbesondere im Bereich der Häuserfronten der straßenbegleitenden Bebauungen, erheblich durch Verkehrslärm belastet. Die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte (hier GE, GI!) werden dort erheblich überschritten.

Wir gehen davon aus, dass solche Verkehrslärmbelastungen in innerstädtischen Bereichen als "ortsüblich" anzusehen sind. Insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete stellen sie sich U.E. als wenig problematisch dar, da die hier ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ohnehin durch passiven Lärmschutz vor den zulässigen Gewerbelärmbelastungen geschützt werden müssen.

Es sollte in den textlichen Festsetzungen zu diesem B-Plan darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Gewerbe- und Verkehrslärmsituation der Schutzanspruch der Wohnnutzungen über passiven Lärmschutz und ggf. unter Ausnutzung der "Eigenabschirmung" (Schirmwirkung von Betriebsgebäuden) zu realisieren ist." [8])

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurde passiver Schallschutz festgesetzt. Gemäß DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich entlang der Straßen und der Bahn die im Plan genannten resultierenden Schalldämmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten. Der Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämmaßes erf. $R'_{w,res}$ des Gesamtaußenbauteils und die damit verbundene Schallschutzklasse der Fenster gem. VDI 2719 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
Beim Neubau der Planstraße ist gem. § 2 Abs. 1 Nr. 4 der 16. BImSchV die Einhaltung der Beurteilungspegel von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) in Gewerbegebieten vorgeschrieben. Im Rahmen der Planung dieser Verbindungsstraße ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach dieser Verordnung zu erbringen. Bei höheren Beurteilungspegeln sind für schutzbedürftige Räume Schallschutzmaßnahmen gem. 24. BImSchV im Rahmen des Ver-

---

[8]) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 022.3 "Brünner Straße" der Stadt Leipzig; Bonk, Maire, Hoppmann; Garbsen 1997; Az: -95321-h/zo

kehrsvorhabens vorzusehen. Als Grundlage hierfür sind die Lärmpegelbereiche entlang der Verkehrsachsen auf einer Beikarte im Abschnitt 10.1 dargestellt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet kann in Teilbereichen bei gleichzeitiger Wahrung der Schutzansprüche der Nachbarschaft besser genutzt werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms können durch die gewählten Festsetzungen ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

5.8 ALTLASTENSTANDORTE UND ALTABLAGERUNGEN

Durch die intensive Nutzung der Industrie- und Gewerbeflächen ist grundsätzlich der Verdacht auf Altlasten begründet.
Die Erkenntnisse zu den Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet beziehen sich auf die "Historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastverdachtsstandorten Industriegebiet Plagwitz-West" [9]). Die historische Erkundung erfasst alle bislang bekannten Altlastenverdachtsstandorte. Zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig wurde vereinbart, dass die Ergebnisse der Erstbewertung mit einem r4-Wert [8]) größer 2 für eine weiterführende orientierende Untersuchung [10]) ausgewählt werden.
Das Altlastenkataster der Stadt Leipzig enthält für das B-Plangebiet Brünner Straße folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte [11]):

ALTLASTENSTANDORTE

aufgrund der historischen Bewertung und Ersterkundung, der orientierenden Erkundung und sonstiger Bewertungen: Stand November 1993

lfd. Nr.	Reg.-Nr. im AL-Kataster	Straße, Hausnummer, (Flurstück-Nr.)	Nutzungscharakter	"R" - Wert (maßgebl. Risiko)
1.	65721296	Pötzschker Weg 5 (89/1, 89/7, 89/11)	Readymix-Beton GmbH	> 3,00
2.	65721256	Brünner Straße 12	Glas- und Fenster GmbH	3,07
3.	65721295	Pötzschker Weg 5 (89/5)	Holzbau GmbH (Imprägnierschuppen)	2,56
4.	65720108	Brünner Straße 12	ehem. Tausalzlagerplatz	< 3,00

[9]) "Historische Erkundung und Erstbewertung von Altlastverdachtsstandorten Industriegebiet Plagwitz-West", erstellt durch geoplan Ingenieurgesellschaft für Hydro- und Geotechnik mbH, Leipzig im November 1993

[10]) Untersuchungsberichte für die Orientierende Erkundung von Altlastenflächen in den Plangebieten "Am Kanal", "Brünner Straße" und "Henricistraße" in Leipzig", erstellt durch das Institut für Energetik und Umwelt Leipzig, Jan. 1997

[11]) vgl. Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 022.3 des Amtes für Umweltschutz Leipzig vom 15.10.1996

Das Altlastenkataster der Stadt Leipzig ist zwischenzeitlich fortgeführt worden, weitere Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind bekannt [12]):

lfd. Nr.	Reg.-Nr. im AL-Kataster	Straße, Hausnummer, (Flurstück-Nr.)	Nutzungscharakter
5.	65721293	Pötzschker Weg 2	Lager für chem. Erzeugnisse / Zurichterei
6.	65721294	Pötzschker Weg 3	Zeltherstellung
7.	65610106	Brünner Straße / Lützner Straße	Auffüllung des ehem. Bahneinschnittes (Ziegel, Beton, Asche, Schlacke)

In Vorbereitung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorten entscheidet das Amt für Umweltschutz über den Umfang erforderlicher bauvorbereitender Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen sowie baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Gutachter, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Eine Kennzeichnung der sieben bekannten Altlastenverdachtsstandorte im Bebauungsplan ist entbehrlich, denn nach zwischenzeitlich durchgeführten Sanierungen besitzen die gegenwärtig noch vorhandenen Bodenbelastungen nur noch eine geringe Umweltrelevanz. Insofern sind folgende Hinweise des Amtes für Umweltschutz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausreichend:
„Werden im Vorfeld oder im Verlauf von Bau- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen bisher nichtbekannte, nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte festgestellt, ist gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren.
Bei Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen anfallendes Abrissmaterial und Bodenaushub sind auf der Grundlage von Deklarationsanalysen auf ihre Wiederverwertung zu untersuchen.
Maßgeblich für den Wiedereinbau von Bodenaushub (Boden/Bodenmaterial) sind die §§ 7 und 8 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i. V. m. § 12 und Anhang 2 Bundes-Bodenschutzverordnung.
In Abhängigkeit vom Umfang der geplanten Baumaßnahme ist eine Abfallverwertungskonzeption zu erarbeiten und zur Bestätigung vorzulegen." [13])

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem mit Altmunition verseuchten Geländeteil. Das Auffinden von Altmunition bei Tiefbauarbeiten aller Art ist insofern nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Überprüfung hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit vorzunehmen. Vor Beginn bohrtechnischer Arbeiten z.B. im Rahmen der orientierenden Altlastenerkundungen sind Untersuchungen zur Kampfmittelfreiheit mittels "Förstersonde" erforderlich.

Um Gefährdungen auszuschließen, ist vor Beginn baulicher Maßnahmen eine Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Standfestigkeit des Bodens vorzunehmen.
Hinweise, die auf bisher unbekannte Kontaminationen hindeuten, sind dem Amt für Umweltschutz zu melden.

Entsprechend einem Hinweis des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig ist bei Abbruchmaßnahmen im Plangebiet die vollständige Rückführung der Abrissmaterialien in den Stoffkreislauf zu gewährleisten. Die abzubrechende Bausubstanz ist auf Kontamination zu untersuchen.

---

[12]) vgl. Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 022.3 des Amtes für Umweltschutz Leipzig vom 14.01.1999

[13]) vgl. Hausmitteilung zum Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 022.3 des Amtes für Umweltschutz Leipzig vom 09.10.2000

5.9 BODENSCHUTZ

Zur Beschaffenheit und zum Umgang mit dem im Plangebiet anstehenden Boden wurden durch die Träger öffentlicher Belange zahlreiche Hinweise gegeben, von denen die wichtigsten im Folgenden aufgeführt sind:

- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH:
  Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Raum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen.
- Staatliches Umweltfachamt Leipzig:
  Es werden folgende Möglichkeiten zur Minderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vorgeschlagen:
  - Rekultivierung geschädigter Böden auf nicht mehr für die Bebauung benötigten Flächen
  - Beschränkung der Bodenverdichtung auf das für das Bauvorhaben unumgängliche Maß

5.10 DENKMALE

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplans erfasst ein historisches Gewerbe- und Industriegebiet.
Nach dem bisherigen Kenntnisstand (Hausmitteilung des Referates Denkmalschutz vom 29. April 1999) gibt es nur ein Industriedenkmal auf dem Flurstück Nr. 1622, das zwischenzeitlich saniert wurde. Die aktuelle Denkmalliste gibt den gegenwärtigen Erfassungszustand wieder; Änderungen werden laufend eingearbeitet. Grundstückseigentümer haben sich vor Beginn geplanter Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen darüber zu informieren, ob ihr Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt.

Mit Schreiben vom 16.07.1998 weist das Landesamt für Archäologie Sachsen mit Landesmuseum für Vorgeschichte darauf hin, dass gem. § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz bei Bodenfunden eine Meldepflicht besteht.

5.11 FLÄCHENBILANZ

Nutzung		Flächen in ha	Anteil in %
Industriegebiet		8,62	40,24
davon mit Pflanzbindungen	0,87 ha		
Gewerbegebiet		7,21	33,66
davon mit Pflanzbindungen	0,77 ha		
Grünflächen		1,10	5,14
davon mit Pflanzbindungen	0,15 ha		
davon für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,65 ha		
Straßenverkehrsfläche		4,49	20,96
Plangeltungsbereich		21,42	100,00

5.12 PLANVERFAHREN UND BETEILIGUNGEN

5.12.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 07.10. - 21.10.1997 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten Anregungen und Bedenken, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- eine bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Zone entlang der Brünner Stra8e soll nunmehr als private Grünfläche festgesetzt werden.

- eine bisher als Industriegebiet festgesetzte Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes soll nunmehr als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Nutzungsvorstellungen des betroffenen Eigentümers konnten jedoch nicht in vollem Umfang Berücksichtigung finden, da generelle städtebauliche Zielstellungen hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels und der gewerblichen Nutzung, wie sie in den einschlägigen Stadtentwicklungsplänen verankert sind, als öffentliche Belange diesen Vorstellungen entgegenstehen.

- die Gebietsabgrenzung in diesem Bereich wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes korrigiert.

5.12.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.1998 zu einer Stellungnahme bis zum 10.08.1998 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planung zugrunde gelegt. Insgesamt sind 19 Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, von denen 17 eine Stellungnahme abgegeben haben. Vom Polizeipräsidium Leipzig und von der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH gingen keine Stellungnahmen ein, sechs weitere Partner bekundeten lediglich Kenntnisnahme bzw. Zustimmung zur Planung.

Die vorgetragenen Anregungen führten insbesondere zu Änderungen der Begründung (s.a. Pkt. 5.11). Die Planfestsetzungen wurden vor allem zu folgenden Aspekten aktualisiert:

a) Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist aufgrund neuerer Untersuchungsergebnisse entfallen.

b) Die Breite der neuen Planstraße zwischen Brünner und Saarländer Straße wurde aufgrund des beabsichtigten Ausbaustandards von 15 m auf 19 m vergrößert.

c) Zu erhaltende Gehölze sind nur außerhalb der Baugrenzen festgesetzt worden; hierzu sind im Bereich größerer Gehölzbestände die Baugrenzen verschoben worden.

d) Die Festsetzung einer Dachflächenbegrünung ist entfallen zugunsten einer diesbezüglichen Empfehlung in der Begründung.

e) Leitungen mit ihren Schutzstreifen und Leitungsrechten wurden aktualisiert.

f) Das Erfordernis von Lichtsignalanlagen wurde berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden im Wesentlichen bereits vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Hinsichtlich der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (StUFA) wurde die Begründung in den entsprechenden Punkten ergänzt.

5.12.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.10.1999 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Diese fand im Zeitraum 02.11.1999 bis einschließlich 01.12.1999 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt, nachdem der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates im Amtsblatt der Stadt Leipzig Nr. 22/99 am 23.10.1999 veröffentlicht worden war. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.1999 von der öffentlichen Auslegung informiert. Daraufhin beteiligten sich acht Träger öffentlicher Belange mit Anregungen an der öffentlichen Auslegung, die, soweit zutreffend, in die Begründung aufgenommen wurden. Ein Hinweis des StUFA bezüglich der Notwendigkeit des Ausschlusses nächtlicher Nutzungen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes wurde zusätzlich in die Planzeichnung aufgenommen (s.a.S.16).

Während bzw. nach der öffentlichen Auslegung wurden von einigen betroffenen Anliegern Anregungen zum Planinhalt vorgebracht, die nach Abwägung wie folgt in die Planung eingearbeitet wurden:

- Die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO in den Gewerbegebieten zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke,** die im Bebauungsplan / Entwurf ausgeschlossen wurden, werden nunmehr als Ausnahme zugelassen.
- Die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO in den Gewerbegebieten als Ausnahme zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten**, die laut Bebauungsplan / Entwurf nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden sollten, werden nunmehr in gesondert gegliederten Gebietsteilen ausnahmsweise zugelassen. Dies betrifft jedoch für die Nutzungsart „Vergnügungsstätten" nicht die Unterart „Spielhallen". Diese werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da für das dem Plangebiet benachbarte Wohngebiet Grünau die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen zu wahren und unzumutbare Störwirkungen auszuschließen sind.
- Die gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO in den Industriegebieten als Ausnahme zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**, die laut Bebauungsplan / Entwurf nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden sollten, werden nunmehr in gesondert gegliederten Gebietsteilen ausnahmsweise zugelassen.
- Da es für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Industriegebieten laut BauNVO keine Rechtsgrundlage gibt, ist die Festsetzung dieser Nutzungsart in einem Bebauungsplan nicht möglich und der Ausschluss derselben nicht erforderlich.
- Die vorgenannten Änderungen schlagen sich in der zusätzlichen Gliederung des Plangebiets in GE 1 - GE 5 (vorher GE 1 - GE 4) und GI 1 - GI 3 (vorher GI 1 - GI 2) nieder. Gleichzeitig werden die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1; 1.1.4; und 1.1.5 neu formuliert.
- Weitere Änderungen in den zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich als Präzisierung der Lage von Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen infolge baulicher und eigentumsrechtlicher Entwicklung des Plangebietes sowie der Festsetzung einer bestehenden Ein- und Ausfahrt an der Lützner Straße, die unter Berücksichtigung der Stra8enausbauplanung beibehalten werden kann.

Die Änderungen der genannten Nutzungsarten sind aus städtebaulicher Sicht damit zu begründen, dass zum Einen die Lützner Straße entsprechend ihrer Bedeutung als hauptsächliche Verbindung zwischen Grünau und der Innenstadt städtebaulich aufzuwerten ist und zum Anderen in den straßenbegleitenden Randbereichen des Plangebietes stark frequentierte Nutzungsarten, wie z. B. Anlagen für sportliche Zwecke, sinnvoll einzuordnen sind.

5.12.4 ÄNDERUNGSVERFAHREN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die während der öffentliche Auslegung von einigen betroffenen Bürgern eingebrachten Anregungen zur Änderung der Zulässigkeit von Nutzungsarten waren Anlass, die Planung erneut öffentlich auszulegen. Da die Grundzüge der Planung von diesen Änderungen nicht berührt wurden und die Träger öffentlicher Belange weder erstmalig noch stärker als bisher berührt waren, wurde ein Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB für angemessen erachtet, das in folgenden Schritten durchgeführt wurde:

- Auslegung der Planung für die Dauer von 14 Tagen im Zeitraum vom 11.04. bis 25.04.2000 nach Ankündigung im Amtsblatt Nr.7 vom 01.04.2000.
- Anregungen konnten nur zu den geänderten Teilen der Planung eingebracht werden.

5.12.5 NICHT BERÜCKSICHTIGTE ANREGUNGEN UND HINWEISE

Auch mit der erneuten öffentlichen Auslegung der Planung wurden nicht alle von den Beteiligten eingebrachten Anregungen und Hinweise umgesetzt. Die Gründe dafür werden im Folgenden aufgeführt:

- Eine im Plangebiet ansässige Firma regte an, einen bisher als Industriegebiet ausgewiesenen Bereich als Gewerbegebiet festzusetzen, um verstärkt nichtindustrielle Nutzungen zu ermöglichen. Diese Forderung fand nicht in vollem Umfang Berücksichtigung, da die städtebauliche Zielstellung, auf deren Grundlage dieser Bebauungsplan erarbeitet wird, vorrangig die mittel- und langfristige Bereitstellung von Gewerbeflächen für produzierende bzw. verarbeitende Betriebe vorsieht. Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im industriellen Bereich ist für die Stadt Leipzig von äußerster Wichtigkeit, da diese Branchen als ein Standbein des städtischen Wirtschaftslebens zur Entwicklung einer stabilen Wirtschaftsstruktur und für ein differenziertes Arbeitsplatzangebot notwendig sind. Um die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, sollen insbesondere die bestehenden bzw. brachgefallenen Gewerbeflächen am Stadtrand genutzt werden, die sich gegenüber zentral gelegenen Standorten durch geringe Störempfindlichkeit des Umfeldes, vorteilhafte verkehrliche Erschließung, ausreichend große Flächen und niedriges Bodenpreisniveau auszeichnen.
  Zudem kann bei der Weiternutzung bereits bestehender Gewerbegebiete die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt und der Freiflächenverbrauch für Neuansiedlungen weitgehend vermieden werden. Diese städtebaulichen Ziele sind im vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen" verankert.
  All diese Voraussetzungen treffen für den Standort des Bebauungsplangebiets „Brünner Straße" zu, so dass es in öffentlichem Interesse liegt, das Plangebiet vorrangig für gewerbliche Nutzungen des Sekundärsektors zu nutzen.
  Im Plangebiet ist gegenwärtig eine von dieser Tendenz abweichende Entwicklung zu verzeichnen, indem sich in letzter Zeit Nutzungsarten z.B. des Einzelhandels und der Freizeitgestaltung angesiedelt haben, die befürchten lassen, dass die geplante Entwicklung des Gebietes in Frage gestellt wird. Insofern besteht die Notwendigkeit, dieser Tendenz durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans steuernd entgegenzuwirken.
  Um hier einen für die betroffenen Grundstücksnutzer vertretbaren Kompromiss zu finden, wurden die Industriegebiete im Plangebiet stärker gegliedert und somit erweiterte Zulässigkeiten für Nutzungsarten wie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" und Vergnügungsstätten festgesetzt.
- Eine weitere ansässige Firma regte an, für das Gewerbegebiet GE 4 die Nutzungsarten „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" nicht nur ausnahmsweise, sondern generell zuzulassen. Diese Anregung fand keine Berücksichtigung, da auch diese Änderung die oben erläuterte städtebauliche Zielstellung, das Gebiet vorrangig für Nutzungsarten des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes vorzusehen, gefährden würde. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet GE 4 als Gewerbefläche für vorwiegend produzierende Betriebe (G2) dargestellt, da seine Lage im Gebietsinneren keine störempfindliche Nachbarschaft tangiert. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde daher diese Fläche als Industriegebiet festgesetzt, was mit den Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers schwer vereinbar war. Seine Anregung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach Festsetzung eines Gewerbegebietes (s.Pkt.5.12.1) wurden im Bebauungsplanentwurf aufgegriffen, indem nunmehr die Festsetzung als GE erfolgte, wobei die o.g. Einschränkungen erforderlich waren, um zu den Zielstellungen des Flächennutzungsplans und des Stadtentwicklungsplans „Gewerbliche Bauflächen" einen Konsens zu finden. Die Zulässigkeit der Nutzungsart „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" als Ausnahme stellt im Zusammenhang mit den weiteren für dieses Gebiet zulässigen Nutzungsarten nach Auffassung der Stadt einen für diesen Bereich vertretbaren Kompromiss dar.
- Die Forderung von Anliegern nach Regelzulässigkeit der Nutzungsart „Anlagen für sportliche Zwecke" in Gewerbegebieten, die im Plangebiet nur als Ausnahme zugelassen werden, muss ebenfalls mit der Begründung abgelehnt werden, dass die städtebauliche Zielstellung für diesen Bebauungsplan vorrangig die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben der oben erläuterten Art vorsieht.
- Die Anregung eines Grundstückseigentümers nach Änderungen der Regelung zum Ausschluss von Einzelhandel, wie Aufstellung eines Katalogs auszuschließender anstatt zulässiger Sortimente, wurde nicht berücksichtigt, um mit dem Bebauungsplan ein möglichst weitgehendes Steuerungsinstrument bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erhalten. Dies

ist notwendig, um die Zielstellung des Stadtentwicklungsplans „Zentren" und die verbrauchernahe Versorgung in den Wohngebieten nicht zu gefährden.

- Die Forderung eines Grundstückeigentümers nach Zulässigkeit von Nutzungsarten mit nächtlichen Lärmemissionen konnte in den dem Wohngebiet Grünau benachbarten Bereichen nicht berücksichtigt werden, da der erforderliche Schallschutz für dieses Gebiet zu gewährleisten ist.
  Die Nutzungsart „Vergnügungsstätten" wird daher lediglich in einem Bereich an der Lützner Stra8e und in ausreichender Entfernung zum Wohngebiet Grünau als Ausnahme zugelassen, wobei die Unterart „Spielhallen" auf Grund der Nähe des Plangebietes zu Grünau gänzlich ausgeschlossen wird.
- Die Forderung eines Grundstückeigentümers nach Bebaubarkeit von Flächen, die als Grünflächen festgesetzt sind, wurde nicht berücksichtigt, um die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung nach Durchgrünung des Plangebiets, die sich u.a. aus dem „Strukturkonzept Plagwitz" ergibt, nicht zu gefährden.

6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN WIRD

6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, wird durch das Baugesetzbuch § 24 geregelt.

6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes ist als Satzung (§ 25 BauGB) vom Rat der Stadt Leipzig am 18.12.1991 für Grundstücke, die als Verkehrsflächen, Parkanlage, öffentliche Grün- und Erholungsfläche festgesetzt sind, beschlossen worden.

6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Stadt Leipzig vorgesehen.

6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

7.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

7.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Als kostenverursachende Maßnahmen sind der Grunderwerb für Verkehrsflächen, den Grunderwerb für Grünflächen sowie die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung sowie Herstellung der Grünordnungsmaßnahmen zu nennen.

7.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Baugebiet: Nr. 022.3 "Brünner Straße" der Stadt Leipzig
voraussichtlich entstehende Kosten, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

UMFANG DES AUFWANDES,DEN DIE STADT VORAUSSICHTLICH ZU FINANZIEREN HAT

1. Anteil der Stadt am Erschließungsaufwand für die neue Planstraße		
a) Verbindungsstraße Saarländer Straße - Brünner Straße	rd. DM	5.471.000,-
2 Lichtsignalanlagen	rd. DM	9.000,-
b) Abzweig nach Süden	rd. DM	1.521.000,-
2. Anteil der Stadt am Aufwand für den Straßenausbau Lützner Straße	rd. DM	2.814.000,-
3. Aufwand für die Straßenbegrünung Brünner Straße	rd. DM	98.000,-
4. Aufwand für die Straßenbegrünung Saarländer Straße	rd. DM	104.000,-
Gesamtsumme:	rd. DM	10.908.000,-

8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird durch die vorhandenen Straßenführungen ergänzt. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Regenwasserrückhaltemaßnahmen werden erforderlichenfalls nach hydraulischen Untersuchungen durchgeführt.

9.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Die erstmalige Herstellung bzw. der Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsanlagen wird durch die Stadt Leipzig als Straßenbaulastträger vorgenommen, soweit keine Erschließungsverträge oder städtebauliche Verträge mit Vorhabensträgern abgeschlossen werden können. Die Kosten sind dann von der Stadt Leipzig zu tragen und über Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge zu refinanzieren. Weitere Erschließungskosten werden über den Haushalt der Stadt Leipzig finanziert.
Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

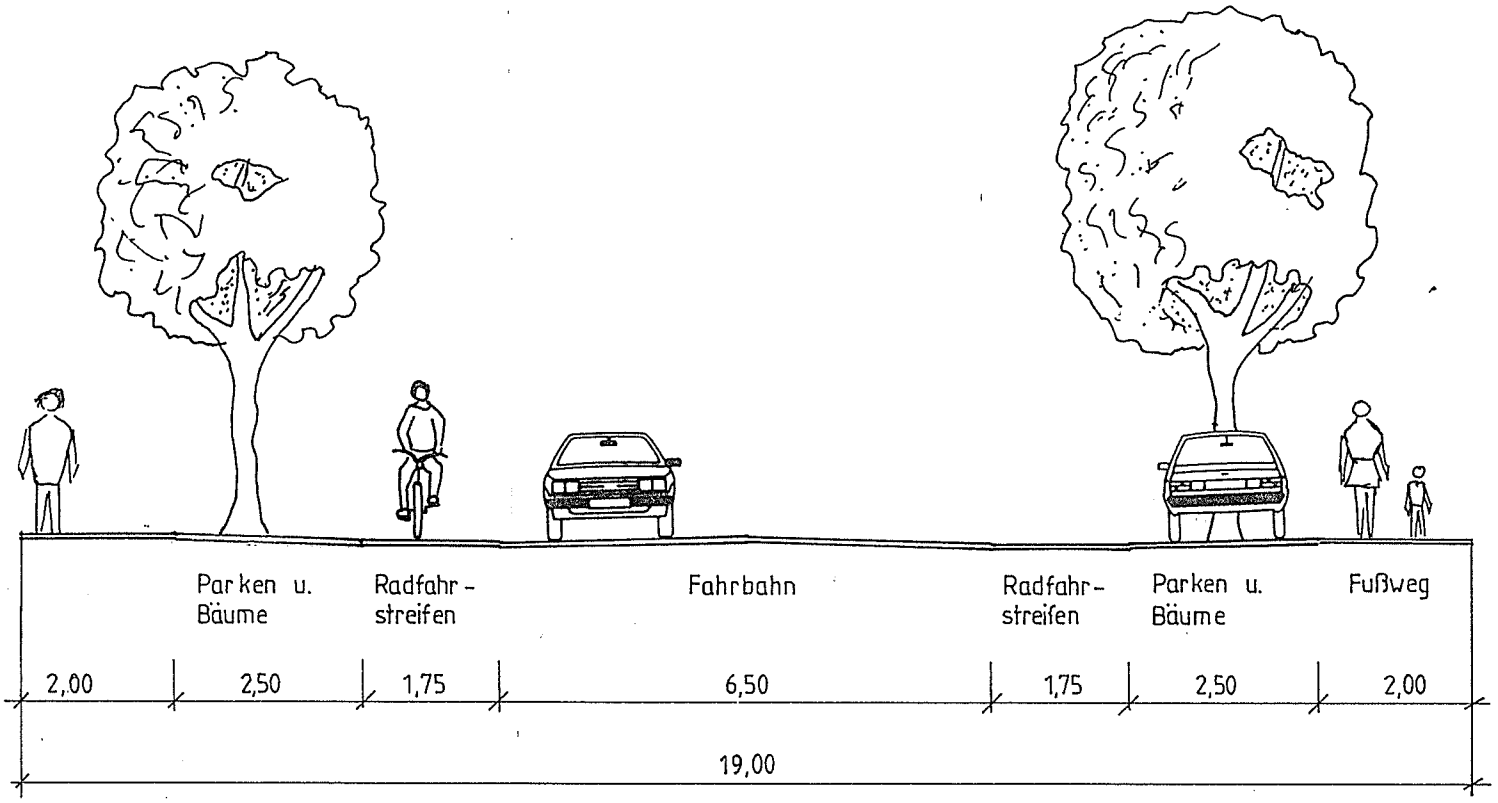
10.0 BEIKARTEN

10.1 LÄRMPEGELBEREICHE

10.2 STRASSENQUERSCHNITT DURCH DIE PLANSTRASSE

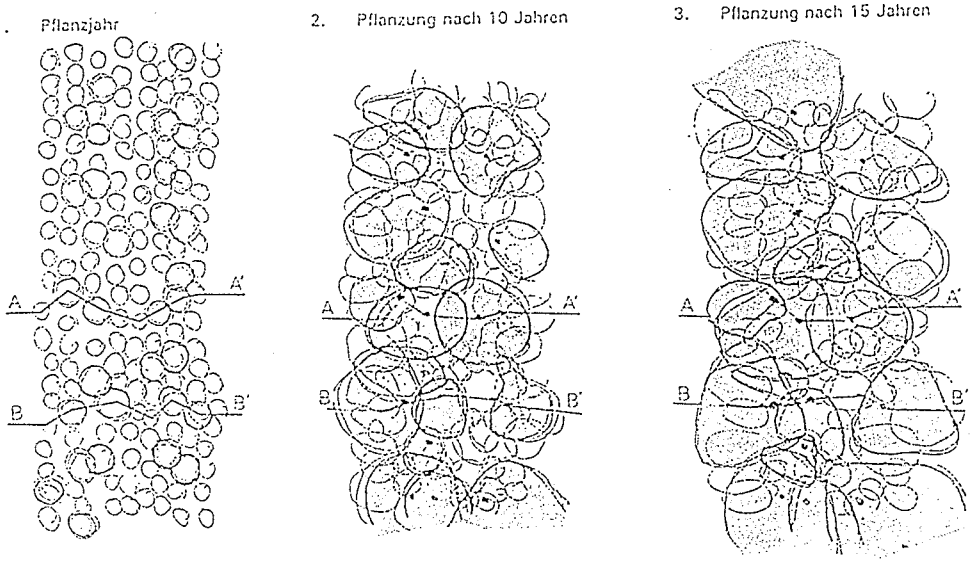
10.3 PFLANZSCHEMA

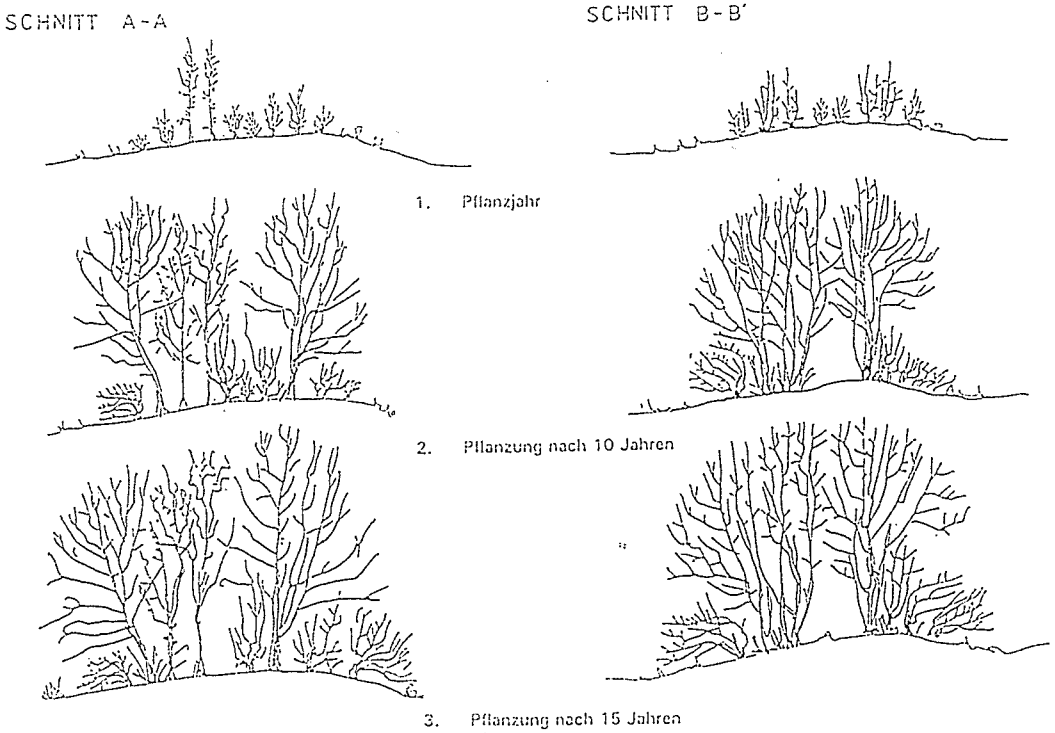
Straßenausbau (Vorschlag)
Verbindungsstraße Brünner Straße / Saarländer Straße



10.3 PFLANZSCHEMA

Die hier beispielhaft dargestellten Pflanzabstände sind den FLL-Grundsätzen [14]) zur Anlage von Gehölzpflanzungen entnommen.
Es handelt sich dabei um eine mehrreihige Gehölzpflanzung im Raster 1 m x 1 m mit führenden, begleitenden und dienenden Arten:





---

[14]) Forschungsgesellschaft Landesentwicklung, Landschaftsbau e.V. - FLL:
Grundsätze für die funktionsgerechte Planung, Anlage und Pflege von Gehölzpflanzungen, Troisdorf 1993

11.0 BEBAUUNGSPLAN

Aufgestellt: Büro für Stadtplanung
Dr. - Ing. W. Schwerdt