Stadt Leipzig

Begründung zum Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Leutzsch

Übersichtskarte:

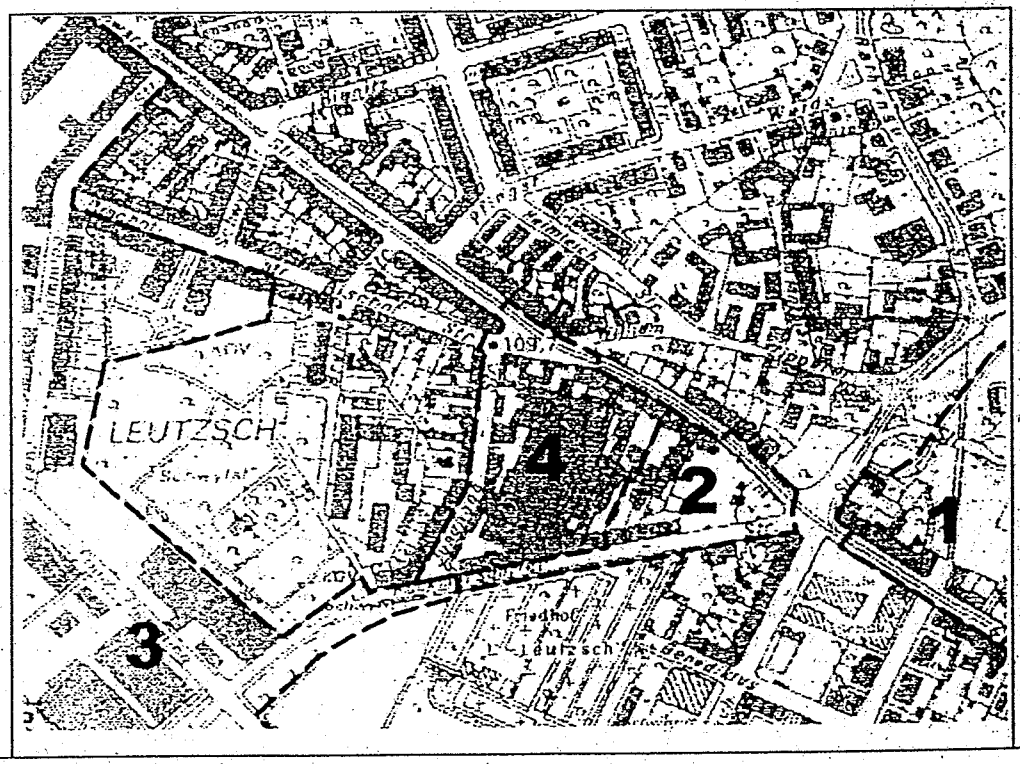
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

1 B-Plan Nr. 69.2 „Am Wasserschloß“

2 B-Plan Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus“

3 B-Plan Nr. 84 „Franz-Flemming-Straße“

4 Vorhaben bezogener B-Plan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

KUHN

Dr. Kuhn - Entwicklungsgesellschaft mbH
Brandvorwerkstraße 70 - 72 Telefon (0341) 39 89 - 100
04275 Leipzig Telefax (0341) 39 89 - 135

Datum/Unterschrift

Anlage 4

Inhaltsverzeichnis

1.	**Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**	3
2.	**Erfordernis der Planaufstellung**	3
3.	**Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung**	4
4.	**Verfahren des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes**	4
5.	**Grundlagen der Planung**	5
5.1	Planungsrechtliche Situation	5
5.1.1	Flächennutzungsplan (FNP)	5
5.1.2	Landschaftsplan	5
5.2	Gesamtstädtische Planungen und Fachplanungen	6
5.2.1	Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP „Zentren")	6
5.2.2	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	8
5.2.3	Gesamtstädtische Verkehrskonzeption der Stadt Leipzig	8
5.2.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum (STEP „Verkehr")	8
5.2.5	Sonstige Abstimmungen und Gutachten	8
5.3	Städtebauliche Situation	9
5.3.1	Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen	9
5.3.2	ÖPNV und Verkehr	10
5.3.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
5.3.4	Vegetationssituation	10
5.3.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.3.6	Eigentumsrechtliche Situation	11
5.3.7	Altlasten	11
5.3.8	Lärmimmission	12
6.	**Umweltbericht**	13
6.1	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	13
6.2	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	14
6.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzung für das Vorhabens	14
6.3.1	Menschen	14
6.3.2	Flora und Fauna	16
6.3.3	Boden	16
6.3.4	Wasser	17
6.3.5	Luft	17
6.3.6	Klima	18
6.3.7	Landschaft	18
6.3.8	Kultur und sonstige Sachgüter	18
6.3.9	Wechselbeziehungen/Risikogesamteinschätzung	19
7.	**Inhalte des Bebauungsplanes**	19
7.1	Grundzüge der Planung	19
7.2	Art der baulichen Nutzung	20
7.3	Maß der baulichen Nutzung	22
7.4	Bauweise	25

7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	26
7.6	Verkehrsflächen	29
7.6.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	29
7.6.2	Ruhender Verkehr	29
7.7	Grünordnungsplan	30
7.7.1	Begrünung der Baugebiete	30
7.7.2	Begrünung der dauerhaften Parkierungsanlagen im SO EKZ	31
7.7.3	Begrünung der Stellplätze im Mischgebiet	31
7.8	Immissionsschutz	31
7.8.1	Schallschutz im SO EKZ	31
7.8.2	Passiver Lärmschutz im übrigen Plangebiet	32
7.9	Örtliche Bauvorschriften nach § 83 SächsBO	33
7.10	Denkmalschutz	34
8.	**Beteiligungen**	**34**
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	34
8.2	Öffentliche Auslegung	35
8.3	Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB)	35
9.	**Bilanzen**	**37**
10.	**Bodenordnende Maßnahmen**	**37**
11.	**Umsetzung und Kosten**	**37**

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Leipzig-Leutzsch, westlich des alten Dorfkerns von Leutzsch. Das annähernd trapezförmige Plangebiet wird durch die folgenden, teilweise zum Plangebiet gehörenden Straßen Georg-Schwarz-Straße und Junghanßstraße sowie die außerhalb liegende Rückmarsdorfer Straße begrenzt.

Innerhalb des ca. 2,4 ha großen Plangebietes befinden sich die Flurstücke 20, 21, 22, 22a, 23, 24/5, 24/6, 24c und 24d, 25, 25a und 28 (Junghanßstraße) sowie Teile der Flurstücke 520/4 (Georg-Schwarz-Straße) und 524 (Bischofstraße) der Gemarkung Leutzsch. Das Plangebiet wird im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 28, der geradlinigen Verbindung zwischen dem Schnittpunkt der Grenzen der Flurstücke 36 und 524 und der südlichen Grenze des Flurstückes 40, dem Verlauf der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 40 und der lotrechten Verbindung auf die nördliche Grenze des Flurstückes 520/4 begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der nördliche Grenze des Flurstücks 520/4, dessen östlicher Grenze sowie den nördlichen Grenzen der Flurstücke 22 a (teilweise), 22, 23 und 24c begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 24c, 24d, 24/6 und 24/5 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 24/5, 25und 28 begrenzt. Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereich ist aus Teil A: Planzeichnung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zu ersehen.

Das Plangebiet des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes besteht aus den Flächen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers erfasst werden (Flurstücke 20, 21, 25, 25a, 28, 520/4 und 524 der Gemarkung Leutzsch) und aus den Flächen (Flurstücke 22a, 22, 23, 24c, 24d, 24/ und 24/6 der Gemarkung Leutzsch) die aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage des § 12 Abs.4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen wurden.

An dieser Stelle wird auf das direkt östlich angrenzende Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus" hingewiesen.

In der Ratsversammlung vom 18.06.2003 wurde für das Gebiet „Leutzsch" mit Beschluss-Nr. RB III 1344/03 eine Erhaltungssatzung beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich dieser rechtskräftigen Satzung (Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 15 vom 19.07.2003).

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der **Anlass** der Planung lag in dem Vorhaben der LEAR GmbH & Co.KG ein Stadtteilzentrum, die sogenannten „Leutzsch - Arkaden" zu errichten, begründet. Auf dem Gelände einer ehemaligen Metallgießerei, das sich in einem desolaten Zustand befindet, sollte ein Stadtteilzentrum mit einem Vollsortimentmarkt, einem Discountmarkt und einem Getränkemarkt entstehen. Ergänzend sollten noch Einzelhandelseinrichtungen sowie diverse Service-, Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen realisiert werden. Die beabsichtigte Größe des Vorhabens betrug maximal 2.600 qm Verkaufsfläche sowie übrige Flächen.

Der Stadtentwicklungsplan „Zentren" (Beschluss-Nr:128/99 vom 18.11.99) weist als Zentrenschwerpunkt und Standort für einen „Magnetbetrieb" im Ortsteil Leutzsch die bislang unbebauten Grundstücke gegenüber dem Leutzscher Rathaus aus (außerhalb des Plangebietes). In den vergangenen Jahren haben verschiedene Investoren versucht, auf dieser unbebauten Fläche ein prägnantes und wirtschaftlich tragfähiges Konzept zur Errichtung eines Einzelhandelsversorgers zu entwickeln. Aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Nahversorgermarktes (Lage, beengte Grundstücksverhältnisse und bestehende Nutzung) sind diese Bemühungen bislang gescheitert. In der Folge stagnierte die Entwicklung des Einzelhandels im Ortsteil Leutzsch, was sich letztendlich in den weitgehend „ausgestorbenen" Geschäftslagen der Georg-Schwarz-Straße niederschlägt. Daher sollte die Entwicklung eines Stadtteilzentrums auf der Industriebrache an der Junghanßstraße (im gleichen Block 250m vom STEP-Standort entfernt) ermöglicht werden.

Der Anlass der Planung für die Flächen, die auf der Grundlage des § 12 Abs.4 BauGB in die Planung einbezogen worden, ergab sich aus der Lage zwischen dem Rathaus Leutzsch und dem geplanten Vorhaben des Stadtteilzentrums.

Das **Planerfordernis** ergab sich aus der Lage des Baugrundstücks im unbeplanten Innenbereich und der daraus resultierenden Unzulässigkeit auf der Grundlage des § 34 BauGB, da mit seiner Verwirklichung aufgrund seiner Größe und seiner Nutzung wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten waren. Das Erfordernis bestand in der planerischen Bewältigung der möglichen Nutzungskonflikte. Zu prüfen war, ob und inwieweit durch diese Planung die Wohnumfeldqualität, die Versorgung und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner der näheren Umgebung sowie das Ortsbild durch die Errichtung der „Leutzsch-Arkaden" -insbesondere negativ- beeinflusst wird, um entscheiden zu können, welche Anforderungen zur Minimierung negativer Auswirkungen an die Planung zu stellen waren.

Ein Erfordernis zur Planung lag in der Beseitigung des eklatanten städtebaulichen Missstandes auf dem Gelände der Gießerei begründet. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen des Stadtteilzentrums kommt es zu einer Umgestaltung des Geländes, in dessen Ergebnis Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind (z.B. Stellplatzanlage).

Ein weiteres Planerfordernis bestand in der Absicht, die Straßenführung an der Ecke Bischoffstraße/ Junghanßstraße zu einem größeren, platzartigen Fußgängerbereich auszubauen. An dieser Stelle befindet sich der Eingangsbereich der „Leutzsch-Arkaden". Innerhalb des sehr engen und homogenen Erscheinungsbildes der Georg-Schwarz-Straße wird somit einerseits das geplante Einkaufszentrum im Straßenbild für die Leutzscher vergegenwärtigt und darüber hinaus die Aufenthaltsqualität in dieser stark frequentierten Straße gesteigert.

Das Planerfordernis für die Flächen, die auf der Grundlage des § 12 Abs.4 BauGB in die Planung einbezogen wurden ergab sich aus ihrer Ergänzungsfunktion zum geplanten Stadtteilzentrum. Mit der Planung war zu prüfen, wodurch diese Funktion gestärkt werden kann.

3. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes

a) Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage, um die Errichtung des Stadtteilzentrums sowie der ergänzenden Funktionen und Nebenanlagen ermöglichen zu können.
b) Klarstellung der erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes, um negative Auswirkungen auf angrenzende Bereiche zu vermeiden.
c) Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten bezüglich des Einzelhandels, um negative Auswirkungen auf die bestehende Einkauflagen zu minimieren.
d) Darstellung künftiger Freiflächen und grünordnerischer Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild.

für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen

e) Klarstellung der Nutzungen und ihrer Zonierungen, um die Potenziale der bestehenden Einzelhandelslagen zu verbessern.

4. Verfahren des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes

Der vorliegende Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist das Ergebnis folgender formeller Verfahrensschritte:

- Einleitung des Verfahrens im FA Stadtentwicklung und Bau 04.09.2001
- Frühzeitige Bürgerinformation auf anderer Grundlage 02.10.2001
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss RB III 1350/03 18.06.2003
- Öffentliche Auslegung mit paralleler TÖB-Beteiligung 15.07. - 14.08.2003

Der Stadtbezirksbeirat Alt-West hat in seiner Beratung am 04.06.2003 dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ohne planungsrechtlich relevanten Hinweis zugestimmt.

Die Anregungen und Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen (vgl. Pkt. 8.2 und 8.3).

5. Grundlage der Planung

5.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten unbeplanten Innenbereiches. Vorhaben entsprechend § 29 BauGB werden danach auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Auf dieser Grundlage war das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig, da mit seiner Verwirklichung aufgrund seiner Größe und seiner Nutzung wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf das direkt östlich angrenzende Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus" hingewiesen. Ebenfalls wird an dieser Stelle auf das östlich angrenzende abgeschlossene Planfeststellungsverfahren zum Straßenausbau Hans-Driesch-Str. / Am Wasserschloß sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69.2 "Am Wasserschloß" bekannt gemacht im Amtsblatt 13/98 vom 20.06.98 und auf das laufende Planverfahren Nr.84 „Franz-Flemming-Straße" verwiesen.

Grundsätzlich ist bei der Entwicklung der Bebauungskonzeption zu beachten, dass die beabsichtigten Nutzungen in den bestehenden Gebäuden mit dem Friedhof auf der südlichen Seite der Rückmarsdorfer Straße vereinbar sind (Sächsisches Gesetz über das Friedhofs-, Leichen- und Bestattungswesen (SächsBestG; inkraftgetreten am 08.07.1994).

5.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) enthält für den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

Gemischte Baufläche
zwischen Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße und Junghanßstraße

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
Straßenbahn auf der Georg-Schwarz-Straße mit Haltestelle am Leutzscher Rathaus, Rückmarsdorfer Straße als Teilstück der Verbindungstrasse zwischen Mittlerem Ring und Tangentenviereck.

Seit der Erarbeitung des FNP haben sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung entscheidend geändert. Diese sind in den Stadtentwicklungsplänen „Wohnungsbau und Stadterneuerung", „Gewerbliche Bauflächen" und „Zentren" dokumentiert. Entgegen der Darstellung *Gemischte Baufläche* wird im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nutzung ein größerer Teil des Plangebietes als *Sonderbaufläche* dargestellt. Eine Änderung des FNP im Sinne des § 8 (3) BauGB wird somit notwendig und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

5.1.2 Landschaftsplan

Im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Leipzig, der am 15. Dezember 1999 durch die Ratsversammlung beschlossen wurde, ist für das Plangebiet das landschaftsräumliche Leitbild

innerstädtischer Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung formuliert. Dieses integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung fest:

- Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualitäten durch die Erhaltung und Schaffung von begrünten Höfen, Fassaden und Dächern.
- Einbeziehung der wohnungsnahen Grünflächen und die Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen
- Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt

5.2 Gesamtstädtische Planungen und Fachplanungen

5.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP „Zentren")

Grundsätzlich ist zur Entwicklung des Einzelhandels in Leipzig zu sagen, dass seit Mitte der 90er Jahre Analysen und davon ausgehend Entwicklungskonzepte erarbeitet wurden, in deren Ergebnis der Stadtentwicklungsplan „Zentren" (Step "Zentren") entstand. Im Beschlusstext zum Step „Zentren" vom 18.11.1999 (RB III 128/99) heißt es:

„1. Der als Anlage beigefügte Stadtentwicklungsplan „Zentren" (Step) - bestehend aus den Teilen:
- Text
- Materialband
- Anlagenband
- Plan Stadtteilzentrenstruktur 2005

wird zur Kenntnis genommen.

2. Zur Umsetzung der im Step definierten Ziele werden folgende Grundsätze beschlossen:

2.1 Der Plan Stadtteilzentrenstruktur 2005 wird als Grundlage der Zentrenentwicklung beschlossen.

2.2 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (> 700 m² Verkaufsfläche) sind grundsätzlich nur in den im Step "Zentren" dargestellten Zentrenbereichen zulässig. Abweichungen hiervon sind detailliert zu begründen.

2.3 Einzelhandelsvorhaben, welche die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, sind dann zulässig, wenn sie die Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren nicht gefährden. Hierzu sind gegebenenfalls Bebauungspläne aufzustellen.

2.4 Alle Investitionsvorhaben gemäß Pkt .2.2. und 2.3., die mit Bezug auf den Stadtentwicklungsplan "Zentren" abgelehnt werden sollen, sind gegenüber dem Fachausschuss Planung und Bau zu begründen."

Bereits 1991, in einer Zeit, in der die städtischen Zentren noch sehr von den alten Verkaufsstrukturen geprägt waren, begann mit der Vorlage "Rahmenkonzeption zur Entwicklung des Einzelhandels in Leipzig" die Erarbeitungsphase eines Stadtteilzentrenkonzept. Dieses Stadtteilzentrenkonzept, dessen Erarbeitung 1993 anfing und das auf sorgfältigen Erhebungen zum Einzelhandelsbestand – die seitdem kontinuierlich fortgeschrieben werden - basiert, bildete die Grundlage für den STEP „Zentren".
Neben der Dokumentation der Angebotsseite (Erfassung der Einzelhandelsbetriebe nach Größe und Branche, deren Verteilung im Stadtgebiet, Erfassung der komplementären Nutzungen (z.B. Gastronomie, Kultureinrichtungen und Verwaltungsstellen) wurde für das Stadtteilzentrenkonzept auch die Nachfrageseite erfasst. Durch die Befragung von Betrieben mit strukturprägenden Funktionen wurden die Anforderungen an die Zentrenentwicklung aus der Sicht des Handels zusammengetragen. Um die Wünsche der Bürger zu ermitteln, wurden in regelmäßigen Bürgerumfragen stadtplanerische Aspekte berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine Umfrage durchgeführt, in der die Anforderungen an einen attraktiven Einzelhandel, das Konsumverhalten der Kunden sowie ergänzende Angebote zum Einkauf näher untersucht wurde.

Das Stadtteilzentrenkonzept hatte folgende Zielstellungen:
- Entlastung der City
- Stärkung vorhandener Ansätze in den Stadtquartieren
- Förderung des ansässigen Mittelstandes
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung

- Verkehrsvermeidung zum Erhalt einer 'Stadt der kurzen Wege'
- Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Qualität der zentralen Ort
- Initiierung von Stadterneuerungsimpulsen für die zumeist noch sanierungsbedürftigen Stadtteile

Es wurde eine dreistufige Gliederung vorgelegt, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Die Einzelhandelserhebung vom Frühjahr 1995 wurde nach den Eingemeindungen im Herbst 1998 in einer kompletten Neuerfassung aktualisiert. Dabei wurden alle Einzelhandelsbetriebe nach Größe und Branchen erfasst – danach existieren in Leipzig insgesamt ca. 707.500 m² Verkaufsfläche. Zur Branchenzuordnung wurde der gültige EU-Branchenschlüssel verwendet, auf dessen Grundlage das Stadtteilzentrenkonzept als Stadtentwicklungsplan „Zentren" fortgeschrieben wurde. Im Gegensatz zu dem Stadtteilzentrenkonzept wurde nunmehr eine vierstufige Zentrengliederung vorgestellt, deren Differenzierung die aktuellen Unterschiede im Bestand widerspiegelt. Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen Bestandes mit den Forderungen und Erwartungen der betroffenen Akteure konnte ein Zielkatalog für Stadtteil- und Nahversorgerzentren erstellt werden. Dieses Anforderungsprofil orientiert sich an der jeweiligen Kategorie des Stadtteilzentrums sowie an der Struktur des dazugehörigen Einzugbereiches.

Für das D-Zentrum in Leutzsch wurde im STEP „Zentren" die dreieckige unbebaute Fläche gegenüber dem Leutzscher Rathaus und der Verlauf der Georg-Schwarz-Straße bis zur Weinbergstraße als Fläche für das Stadtteilzentrum Leutzsch ausgewiesen. In diesem Bereich befinden sich kleinteiliger Einzelhandelsbesatz und einige öffentliche Einrichtungen. Im Zentrenpass wurde für diesen Bereich festgestellt, dass auf der unbebauten Fläche in einem Nahversorgermagnet (großflächiger Einzelhandel) ergänzend zum Bestand zusätzliche ca. 1500 qm Verkaufsfläche realisiert werden können.

Im Versorgungsraum Altwest leben ca. 42.800 Personen (12/2000), die über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 364,1 Mio. DM/Jahr verfügen. Der Ortsteil Leutzsch hat ca. 8750 Einwohner.

Verkaufsflächenzahlen

Ortsteil	Vkf-Food in m²	Vkf-Non-Food in m²	Vkf-Gesamt in m²	Vkf pro EW in m²
Leutzsch	2125	2425	4550	0,52

Quelle: GMA-Erhebung 12/01

In dem weiteren Umfeld des Plangebietes, dass dem Versorgungsraum Alt-West zugeordnet ist, weist der STEP „Zentren" das Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) 'Lindenauer Markt' und die beiden D-Zentren ‚Rathaus Leutzsch' und ‚Neulindenau' aus.

Bei dem 'STEP Zentren' handelt es sich um eine informelle und damit rechtlich unverbindliche Planung der Stadt Leipzig. Er ist allerdings als vom Stadtrat beschlossene sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und damit ein Abwägungsbelang. Eine strikte Bindung an die Ergebnisse des STEP besteht nicht. Im Einzelfall kann sich ein Bauleitplan nach den Abwägungsregeln des § 1 Abs. 6 BauGB auch über grundlegende Aussagen zu Gunsten anderer Belange hinwegsetzen. Er kann bzw. muss gegebenenfalls sogar im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung auf der Grundlage der auch über die sonstigen städtebaulichen Planungen -als "Zielplanung"- hinaus gegebenen Rahmenbedingungen zu dem Ergebnis kommen, dass in einem Bebauungsplan Inhalte festzusetzen sind, die von den Inhalten einer sonstigen städtebaulichen Planung abweichen und diese damit präzisieren bzw. fortschreiben.
Der STEP „Zentren" wurde aktualisiert und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Im Zuge des Fortschreibungsverfahrens des FNPs werden die Änderungen in diesen aufgenommen.

5.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Aufgrund hoher kommunaler Folgeinvestitionen durch die Entwicklung peripherer Standorte und die damit verbundene fortschreitende Zersiedlung legt der Stadtentwicklungsplan die "Bestandsorientierte Stadtentwicklung" als 1. Priorität fest. Das bedeutet, dass eine Sanierung, Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes Vorrang hat, die Bestandserneuerungspolitik auf Leipziger Bedingungen ausgerichtet wird, die Fördermittel konzentriert werden und Bebauungsplanungen an dieses Ziel angepasst werden müssen.

Zielaussage dieses Stadtentwicklungsplanes „Wohnungsbau und Stadterneuerung" (RB III-423/00 vom 18.10.2000) ist es, die bestehenden Wohnquartiere in ihrer Struktur zu erhalten und durch gezielte Maßnahmen des Stadtumbaus (u. a. Schaffung neuer Freiflächen) deren Lebensqualität zu erhöhen, um damit einer weiteren Abwanderung von Einwohnern entgegen zu wirken. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll begrenzt und auf geeignete Standorte mit guten Umfeldbedingungen konzentriert werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den Maßnahmeplan Leutzsch verwiesen, der im Zeitraum 2001/02 erarbeitet wurde und erste private und öffentliche Maßnahmen und Leitprojekte für die Entwicklung des Stadtteils definieren sollte. Eines dieser Projekte stellt die Errichtung des Stadtteilzentrums dar.

5.2.3 Gesamtstädtische Verkehrskonzeption der Stadt Leipzig

Auf der Grundlage der Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Leipzig vom Dezember 1992 wird das Straßenhauptnetz schrittweise zu einem Tangenten-Ring-System mit drei Ringen umgebaut.

Zwischen diesen Ringen sind Verbindungen herzustellen, die den Kfz-Verkehr in diesen Gebieten bündeln und von den Radialstraßen mit Straßenbahnverkehr abhalten. Der Autoverkehr soll soweit wie möglich auf den konfliktärmsten, umweltgerecht ausgebauten Trassen gebündelt und „Schleichverbindungen" durch Wohngebiete unterbunden werden

In der Verwirklichung dieser Ziele wird der erweiterte Bereich des Kreuzungspunktes Georg-Schwarz-Straße/Rückmarsdorfer Straße und die Rückmarsdorfer Straße mit Brückenbauwerk als Verbindungstrasse zwischen dem Tangentenviereck und dem Mittleren Ring über die Gleisanlagen am S-Bahnhaltepunkt Leutzsch bis zur Merseburger Straße ausgebaut. Diese Vorhaben liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, tangieren diesen aber unmittelbar.

5.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum (STEP „Verkehr")

Diese zuvor beschriebenen Ziele sind konform zum Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum Leipzig" der in der Ratsversammlung am 15.10.2003 unter der Beschluss-Nr. RB III – 1440/03 als Fortschreibung und Ergänzung der "Verkehrspolitischen Leitlinien" durch die Stadtverordneten zur Kenntnis genommen und beschlossen wurde.

5.2.5 Sonstige Abstimmungen und Gutachten

Der vorliegende Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist das Ergebnis folgender Abstimmungen und eingearbeiteter Gutachten:

- Historische Altlastenerkundungen	11 / 1994
- Orientierende Altlastenuntersuchungen	03 / 1997
- Ämterabstimmung innerhalb der Stadtverwaltung	11 / 2001
- Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose	02 / 2002
- TÖB- und Ämterklausur	04 / 2002
- Erstellung eines Grünordnungsplanes	05 / 2002

5.3. Städtebauliche Situation

5.3.1 Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen

Die Entwicklung des Stadtteils Leutzsch ist dadurch gekennzeichnet, dass er sich in einer ausgesprochenen Randlage zu den mittelalterlichen Siedlungen der Umgebung befand. Erst mit der zu Ende gehenden baulichen Entwicklung in Plagwitz und Lindenau rückte Leutzsch als Areal für Industrie- und Wohnbauten ins Blickfeld der Stadt Leipzig. Die Folge waren die Anbindung an das Fernstraßennetz, die nicht konsequent vollzogene Ausbildung großstädtischer Strukturen und letztlich 1922 die Eingemeindung nach Leipzig.

Aufgrund der späten industriellen Entwicklung von Leutzsch sind hier die Auswirkungen der frühen Industrialisierung nicht in dem Maße zu spüren wie in anderen Leipziger Ortsteilen mit Industrieanteil (z.B. Plagwitz). Sehr deutlich sind in Leutzsch die Industrieansiedlungen von den Wohnquartieren abgegrenzt.

Lediglich im engeren Umfeld des Plangebietes kam es zur ortsuntypischen Vermischung von Wohnen und Gewerbe in einem Block. Während entlang der Georg-Schwarz-Straße mehrheitlich Wohnbebauung der späteren Gründerzeit (bis zum 1. Weltkrieg) steht, wird der Bereich zwischen Junghanßstraße und Rückmarsdorfer Straße durch die Industriegebäude der ehemaligen Metallgießerei geprägt. Diese Industriegebäude gehen im weiteren Verlauf der Rückmarsdorfer Straße nahtlos in größtenteils sanierte Wohngebäude über. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Leutzscher Friedhof mit einigen kulturhistorisch bedeutenden Grabanlagen. Im Blockinneren liegen größtenteils gewerblich genutzte Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist gerade durch dieses städtebauliche Spannungsverhältnis zwischen weitgehend denkmalgeschützten Industriebauten, den gründerzeitlichen Wohngebäuden unterschiedlichster Höhe im Blockrand und der unbebauten, stark begrünten Fläche gegenüber dem Leutzscher Rathaus geprägt. So könnte man für dieses Gebiet eine Dreiteilung entsprechend der vorherrschenden Nutzung bzw. Baustrukturen vornehmen. Der Bereich der ehemaligen **Gießerei** an der Junghanßstraße wurde ein Jahrhundert lang ausschließlich gewerblich genutzt und ist zu fast 100% versiegelt. Richtung Osten grenzt ein Gebiet an, welches entlang der Rückmarsdorfer Straße und der Georg-Schwarz-Straße durch eine Blockrandbebauung begrenzt wird. Hier überwiegt die **Wohnnutzung** in der Straßen begleitenden Bebauung. Die Hinterhöfe mit zahlreichen Nebengebäuden, gewerblich genutzten Gebäuden und Stellplätzen sind weitgehend (70 %) versiegelt. Derzeit befinden sich die Häuser in der Georg-Schwarz-Straße in einem schlechten Zustand und stehen zum überwiegenden Teil leer. Daran angrenzend (außerhalb des Plangebietes) liegt exponiert die unbebaute **Grüne Spitze** des Blockes am 5-armigen Kreuzungspunkt der Georg-Schwarz-Straße, Hans-Driesch-Straße und der Rückmarsdorfer Straße gegenüber dem Leutzscher Rathaus. Unbebaut und nur sehr gering (10 %) versiegelt, dient sie teilweise einem Autohändler als Schauplatz für seine Gebrauchtwagen.

Das erstgenannte charakteristische Gebiet der **Gießerei** und die direkt angrenzenden Grundstücke der **Wohnnutzung** bilden den Geltungsbereich dieses Vorhaben bezogenen Bebaunngsplanes. Das Leutzscher Rathaus mit seinen öffentlichen Einrichtungen markiert die heutige Mitte von Leutzsch.

Das Rathaus wurde 1904 zunächst als Solitär errichtet und markiert den gestalterischen Höhepunkt der Georg-Schwarz-Straße und das Ortsteilzentrum. Hier befinden sich einige öffentliche Einrichtungen (Bürgerbüro, Bibliothek, Schule) sowie diverse Dienstleister und Einzelhändler.

Entlang der Georg-Schwarz-Straße, die das Plangebiet im Norden begrenzt, hat sich eine überwiegend bandförmig geartete Verkaufslage entwickelt. Diese weist westlich des Leutzscher Rathauses teilweise größere Lücken auf. Die mehrheitlich kleinteiligen Betriebsstrukturen werden zwar durch einige größere dezentrale Handelseinrichtungen (Märkte) ergänzt, trotzdem sind noch immer qualitative Versorgungsdefizite festzustellen. Im Vergleich der Einzelhandelsbestände aus den Jahren 1998 und 2000 zeigt sich, dass kleine Betriebe ihre Geschäftstätigkeit einstellen mussten und es in der Folge zu einer Verringerung der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen im Bereich des zentrenrelevanten Umfeldes des Leutzscher Rathauses gekommen ist.

Jahr	Läden / Geschäfte	Vkf - Gesamt in m²	Vkf - Food in m²	Vkf - Nonfood in m²
1998	11	675	135	540
2000	10	475	150	325

Quelle: Stadtplanungsamt 12/2001, GMA-Erhebung 12/2000

5.3.2 ÖPNV und Verkehr

Die Georg-Schwarz-Straße, die das Plangebiet im Norden begrenzt, fungiert als wichtige Achse des ÖPNV zwischen dem Stadtzentrum und dem Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg. Die nächsten Straßenbahnhaltestellen befinden sich am Leutzscher Rathaus und an der Ecke Georg-Schwarz-Straße/ Pfingstweide. Mit der Sanierung der Georg-Schwarz-Brücken im Bereich des Leutzscher Bahnhofs und dem damit verbundenen Ausbau zu einem zentralen Umsteigepunkt von Bus, S-Bahn und Straßenbahn wird sich das ÖPNV-Angebot für den Stadtteil Leutzsch verbessern.

Das Plangebiet wird durch die nachfolgenden Straßen begrenzt:

Georg-Schwarz-Straße: Haupterschließungsstraße
Rückmarsdorfer Straße: wichtige Hauptverkehrsstraße
Junghanßstraße: Anliegerstraße

Entsprechend dem Verkehrskonzept der Stadt Leipzig (vom Dezember 1992) ist der Ausbau der das Plangebiet tangierenden Rückmarsdorfer Straße durch Leutzsch geplant. Der Verkehr soll künftig über die Rückmarsdorfer Straße (mit Brückenbauwerk über den Gleiskörper am Industriegebiet West) zur Merseburger Straße geführt werden. Die Planung dieser Straßenbaumaßnahme befindet sich gegenwärtig in der Phase der Vorentwurfsplanung.

In den öffentlichen Straßen sind beidseitig Gehwege vorhanden. In der Rückmarsdorfer Straße werden mit deren Ausbau auch separate Radfahrstreifen errichtet werden, da die zu erwartende künftige Verkehrsbelastung einen konfliktfreien Radverkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr gewährleistet.

5.3.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die das Plangebiet umgebenden Straßen gesichert.

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist durch die bestehenden Netze und Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert. Das Plangebiet ist auf dem Übersichtsplan der Versorgungsbetriebe über Versorgungsgebiete der Stadt Leipzig als Gasvorranggebiet ausgewiesen. Die gastechnische Erschließung ist mit dem vorhandenen Netz realisierbar. Daher sollte als Medium zur Heizung und Warmwasserbereitung bei Neubebauung im Gebiet Gas eingesetzt werden. Für die Bestandsbebauung wird eine schrittweise Umstellung angestrebt.

Die Abfallentsorgung der Baugebiete ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar sind.

5.3.4 Vegetationssituation

Der Grünanteil im Stadtgebiet von Leutzsch ist -im Vergleich mit anderen Leipziger Stadtteilen- als relativ hoch einzuschätzen. In östlicher Richtung wird Leutzsch durch Kleingartenanlagen und später durch das Landschaftsschutzgebiet des Leipziger Auewaldes begrenzt. Der Grünanteil und somit die Durchgrünung der Wohngebiete nimmt von Ost (Villenviertel) nach West (Industriegebiet West) deutlich ab.

Im Plangebiet selbst befindet sich kein nennenswerter Vegetationsbestand. Es ist im Gegensatz zu anderen Leutzscher Vierteln deutlich unterversorgt. In dem überwiegend versiegelten Plangebiet hat sich

auf den wenigen nicht befestigten Flächen ein geringer Baumbestand entwickelt.

5.3. 5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes werden die folgenden Gebäude in der offenen Denkmalliste der Stadt Leipzig geführt:

Georg-Schwarz-Straße:	129, 129 HH, 131, 135, 137, 143
Junghanßstraße:	7/9, 11/13, Einfriedung bis zur Rückmarsdorfer Straße
Rückmarsdorfer Straße:	16, 18 (teilweise)

5.3.6 Eigentumsrechtliche Situation

Die derzeitig bebauten und unbebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

5.3.7 Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Leipzig enthält für den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 230 " Stadtteilzentrum Leutzsch" folgende Altlastenverdachtsstandorte:

AKZ	Standort	Nutzungscharakter	Erkundungsstand
65731232	G-Schwarz-Str.139, 143, 145 Junghanßstr.7	Gießerei, Lagerplatz	HE
65731226	G.-Schwarz-Str. 129	Kfz-Werkstatt	HE

AKZ Altlastenkennziffer im Altlastenkataster der Stadt Leipzig
HE Historische Erkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik (SALM)

Durch das Ingenieurbüro Meßinger & Völkel wurde im November 1994 ein Gutachten zur historischen Erkundung von Altlastenverdachtsstandorten im Plangebiet "Am Tanzplan" vorgelegt. Es benannte für verschiedene Standorte maßgebliche Risiken und damit die Notwendigkeit zur Durchführung weiterer Untersuchungen.

Die Orientierenden Untersuchungen (Stand 11.03.97) erfolgten durch das Büro Prof. Siegel & Partner. Für den Teilbereich zwischen Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße und Junghanßstraße wurden die Grundstücke Georg-Schwarz-Straße 129, Georg-Schwarz-Straße 139, 143 und 145 und Junghanßstraße 7 in die Untersuchungen einbezogen. Bei dem Standort in der **Georg-Schwarz-Straße 129** wurde lediglich punktuell eine leicht erhöhte Schadstoffbelastung des Bodens festgestellt, von der keine akute Umweltgefährdung ausgeht. Bei Baumaßnahmen anfallende Abrissmaterialien und Bodenaushub sind auf ihre Wiederverwertung zu untersuchen. Im Ergebnis dieser Untersuchung verbleibt der Standort Georg-Schwarz-Straße 129 im Altlastenkataster der Stadt Leipzig. Im Rahmen der Bebauungsplanung besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf und somit **keine Kennzeichnungspflicht** nach § 9 Abs.5 BauGB.

Für die Grundstücke **Junghanßstraße 7 und Georg-Schwarz-Straße 139, 143 und 145** (Flurstück 20, 21, 25 und 25a der Gemarkung Leutzsch) muss davon ausgegangen werden, dass diese als ehemalige Standorte für eine Gießerei bzw. Lagerplätze umweltrelevante Schadstoffbelastungen im Boden aufweisen. In den durchgeführten ergänzenden orientierenden Altlastenerkundungen wurde festgestellt, dass kein Handlungsbedarf für weitere Altlastenuntersuchungen und Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht. Der Standort verbleibt aber im Altlastenkataster. Im Rahmen der Bebauungsplanung besteht deshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf und somit **keine Kennzeichnungspflicht** nach § 9 Abs.5 BauGB.

5.3.8 Lärmimmission

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm weitgehend verlärmt. Entlang der derzeitigen Hauptemissionsquelle, der **Georg-Schwarz-Straße** als der wichtigsten Verbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zum Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg werden in den Tagstunden als Immissionswerte für die Straßen begleitende Bebauung bis zu 75 dB(A) gemessen. In den Nachtstunden werden noch bis zu 65 dB(A) erreicht.

Mit der Verwirklichung der im Verkehrskonzept der Stadt Leipzig formulierten Ziele (z.B. Ausbau und Realisierung des Tangentenvierecks) wird der Verkehr zukünftig vom Kreuzungsbereich am Rathaus Leutzsch über die **Rückmarsdorfer Straße** zur Merseburger Straße geführt werden. In dem Ausschnitt aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig ist die damit verbundene Erhöhung der Lärmimmission bereits eingearbeitet. Somit wird auch für die Rückmarsdorfer Straße mit einer erheblichen Lärmbelastung (Tagwert 75 dB(A) und Nachtwert 65 dB(A)) zu rechnen sein.

Die Ausschnitte zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 selbst für Mischgebiete (Tagwert 60 dB(A), Nachtwert 50 dB(A)) z.T. massiv überschritten werden. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die Straßenräume beschränkt, soweit diese durch eine geschlossene Blockrandbebauung gefasst sind.
Wo dies nicht der Fall ist, z.B. Kreuzungsbereich Leutzscher Rathaus werden die Orientierungswerte auch im Blockinneren deutlich überschritten.

Auch in der **Junghanßstraße** werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (Tagwert 60 dB(A), Nachtwert 50 dB(A)) erreicht. Die Wohnbebauung auf der Westseite der Junghanßstraße (außerhalb des Plangebietes) ist aber entsprechend § 34 (2) BauGB in ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO einzuordnen. Insoweit werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 (Tagwert 55 dB(A), Nachtwert 40 dB(A)) durch die Schallimmissionen des MIV auch an der Junghanßstraße überschritten.

Straße	Immissionswert tags dB(A)	Immissionswert nachts dB(A)	Orientierungswerte dB(A)	
			WA tag / nacht	MI tag / nacht
Georg-Schwarz-Straße	**70-75**	**60-65**		**60 / 50**
Rückmarsdorfer Straße	**70-75**	**60-65**		**60 / 50**
Junghanßstraße (Ostseite)	**60-70**	**60-50**		**60 / 50**
Junghanßstraße (Westseite)	**60-70**	**60-50**	**55 / 40**	

Es wird davon ausgegangen, dass sich mit der Errichtung des Stadtteilzentrums und seiner Nebenanlagen, aus dem anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen sowie der beabsichtigten Nutzung verschiedene gewerblich-schalltechnisch relevante Quellen ergeben, die im einzelnen zu untersuchen und zu bewerten sind. Dazu hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Leipzig das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik mit der Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens zur Ermittlung der zu erwartenden Umwelteinwirkungen durch die Emissionen des Handels- und Dienstleistungszentrums beauftragt (siehe Punkt 7.8.1).

Im Rahmen der Ausbauplanung der Rückmarsdorfer Straße wurde ebenfalls eine Schalltechnische Untersuchung durch die Planungs- und Ingenieursgesellschaft mbH Leipzig vorgenommen, deren Ergebnisse die Prognosen des Schallimmissionsplans der Stadt Leipzig bestätigen (siehe Punkt 7.8.2).

6. Umweltbericht

In Hinblick auf das Inkrafttreten der Änderungen des BauGB und des UVPG in Bezug zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen in der Bauleitplanung, wurde für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch" im April 2002 ein Umweltbericht erstellt. Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich dabei auf den gesamten Block zwischen Georg-Schwarz-Straße, Rückmarsdorfer Straße und Junghanßstraße. Zwischenzeitlich wurde der B-Plan 230 in den vorliegenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr.230 „Stadtteilzentrum Leutzsch" und den Bebauungsplan Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus" geteilt. Um den ganzheitlichen Untersuchungsansatz beizubehalten, wird der Umweltbericht des ursprünglichen B-Plangebietes, in angepasster und überarbeiteter Form übernommen.

Gem. Anlage 1 (Nr. 18.8) zum UVPG ist für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen (Bau eines Parkplatzes > 0,5 ha, Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von > 1.200 qm im Innenbereich). Unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien hat eine Allgemeine Vorprüfung stattgefunden. Das Amt für Umweltschutz als zuständige Behörde ist nach dem Screening-Verfahren zu dem Ergebnis gekommen, dass für das Vorhaben „Stadtteilzentrum Leutzsch" **kein UVP-Verfahren** durchzuführen ist.

Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden, dem § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt. Weiterhin stellt der Umweltbericht die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar, sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

Für den vorliegenden Umweltbericht werden die Aussagen für den Geltungsbereich aus der grünordnerischen Bearbeitung übernommen, in der die Belange von Natur und Landschaft entsprechend BauGB und SächsNatSchG abgehandelt sind. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung können nur abgeschätzt werden, da Aussagen für einen zuvor bestimmten Untersuchungsraum im Rahmen einer UVS nicht vorliegen.

6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch" weist eine Größe von 23.750 qm auf und ist im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB gelegen.

Umweltrelevante Vorhaben, für die der Vorhaben bezogene Bebauungsplan eine planungsrechtliche Zulässigkeit herstellt, sind ein Einkaufszentrum mit Getränke- und Lebensmittelmärkten und notwendigen Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum", für das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt wird. Das Gebiet befindet sich im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und ist derzeit vollversiegelt.

Die östlich anschließende festgesetzte Bebauung mit einer GRZ 0,5 sichert den Bestand der Blockrandbebauung (3.300 qm).

Die im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes befindlichen Verkehrsflächen (6.500 qm) stellen überwiegend den Bestand von Straßenabschnitten dar (Junghanßstraße). Im Einmündungsbereich der Junghanßstraße in die Georg-Schwarz-Straße wird innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche ein Bereich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fußgängerbereich) festgesetzt, um hier einen städtischen Platz vor dem neuen Einkaufszentrum zu ermöglichen.

Die Möglichkeiten zu Baumanpflanzungen in den Straßenräumen wurden geprüft, mussten aber leider aufgrund bestehender Leitungstrassen bzw. zu engem Straßenraum in der Junghanßstraße verworfen werden.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, ermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Aufgrund der Heterogenität wurde das Untersuchungsgebiet in drei Bereiche gegliedert, die wie folgt beschrieben und bewertet werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes befinden sich

1. die ehemalige Gießerei (geplantes Sondergebiet) an der Junghanßstraße im westlichen Bereich des Geltungsbereichs,
2a. die direkt angrenzenden Grundstücke der Blockrandbebauung im mittleren Bereich.

Zum Untersuchungsgebiet gehörend aber außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes liegt:

2b. der überwiegende Teil der Blockrandbebauung im mittleren Bereich,
3. Brachfläche am östlichen Rand.

Der Naturhaushalt im gesamten Untersuchungsgebiet ist in seinem jetzigen Zustand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Der Bereich der ehemaligen Gießerei (geplantes Sondergebiet) ist derzeit durch nicht genutzte Produktionshallen, Verwaltungsgebäude und Lagerflächen nahezu 100prozentig versiegelt. Schon die Festsetzung der GRZ von 0,8 im vorliegenden Bebauungsplan trägt zu einer Entsiegelung des Gebietes bei Umsetzung der vorgesehenen Planung bei. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sichert die Entwicklung einer zusammenhängenden Vegetationsfläche am südlichen Rand des Sondergebietes. Die Festsetzungen zur Parkplatzbegrünung (je 4 PKW-Stellplätze ist ein Baum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen) trägt zur Minderung der Aufheizung der Stellplatzanlage durch Beschattung bei und wirkt sich positiv auf die mikroklimatische Situation im Gebiet aus. Zudem bieten die Bäume Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt. Die Festsetzung zur Begrünung von Dächern und Fassaden trägt ebenfalls zur Verbesserung der klimatischen Situation in diesem -auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes- stark versiegelten Gebiet bei.

Positiv wirkt sich die Festsetzung der Befestigung der Stellplätze im Untersuchungsgebiet mit einem wasserdurchlässigen Belag auf die Schutzgüter Wasser und Klima aus, da die Versickerung zumindest eines Teils des Oberflächenwassers ermöglicht wird.

Der Bereich der Blockrandbebauung ist derzeit stark durch verschiedene, überwiegend nicht genutzte Gebäude versiegelt und verdichtet. Die Festsetzung der GRZ auf 0,5 sichert die Entwicklung von Grünbereichen, die ihre Fortsetzung in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und anderen Bepflanzungen im angrenzenden Sondergebiet findet. Das Angebot an möglichen wohnungsnahen Freiflächen wird erhöht.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Georg-Schwarz-Straße der Schutzanspruch, der sich aus der Wohnnutzung gegenüber den benachbarten gewerblichen Nutzungen ergibt, dauerhaft gesichert.

6.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

6.3.1 Menschen

Wertigkeit/Empfindlichkeit
Der Bereich der alten Gießerei (geplantes Sondergebiet) im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch" wird zur Zeit (abgesehen von einem kleineren Betrieb an der Junghanßstraße) nicht genutzt. Der gesamte Bereich ist durch Tore abgeriegelt und nicht zugänglich. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der vorhandenen Angsträume als sehr gering zu bezeichnen.

Die Wertigkeit dieses Bereichs für das Schutzgut Menschen wird als gering eingeschätzt.

Im Bereich der Blockrandbebauung werden sowohl die Gebäude an der Georg-Schwarz-Straße als auch die an der Rückmarsdorfer Straße überwiegend als Wohnraum genutzt bzw. sollen in Zukunft wieder als Wohnraum genutzt werden. Damit verfügen sie über eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Menschen, weisen aber auch eine hohe Empfindlichkeit auf.

Die Vorbelastung ist in den Wohnräumen an der Georg-Schwarz-Straße durch das enorme Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Lärm- und Schadstoffimmissionen sehr hoch. In den Wohnhäusern an der Rückmarsdorfer Straße ist die Vorbelastung durch den Straßenverkehr zur Zeit noch gering, mit dem Ausbau der Straße als Verbindungstrasse zwischen Tangentenviereck und Mittlerem Ring wird jedoch der Verkehr und damit auch die Belastung deutlich zunehmen. Die zum Blockinneren gerichteten Wohnräume beider Straßen sind deutlich weniger vorbelastet, da die geschlossene, mehrstöckige Bauweise die Lärm- und die Schadstoffemissionen der Straßen weitgehend abhält. Zudem befinden sich im Blockinneren derzeit keine Lärm- und Schadstoffquellen (nur kleinräumige Parkplatznutzung).

Die starke Verdichtung des Blockinneren durch überwiegend nicht mehr genutzte Gebäude und Versiegelungen führt dazu, dass kaum Erholungsraum für die Bewohner zur Verfügung steht. Auch die fehlenden Durchquerungsmöglichkeiten des Blocks verringern die Wertigkeit für das Schutzgut Menschen.

Auswirkungen/Risikoeinschätzung
Mit dem Betrieb des Einkaufszentrums ist mit einer erheblichen Zunahme des PKW-Verkehrs und damit auch der Lärmbelastung zu rechnen. Das betrifft die bisher gering belastete Junghanßstraße und die Rückmarsdorfer Straße aber auch den Geltungsbereich selbst, da Parkplätze mit ca. 140 Stellplätzen eingerichtet werden.

Hinzu kommt der Anlieferverkehr mit LKW, dessen Rangier- und Ladegeräusche besonders in der Anlieferzone am östlichen Rand des Sondergebiets wirksam sind. Diese Anlieferzone grenzt direkt an den nicht bebauten Innenbereich der Blockrandbebauung und wird erhebliche negative Auswirkungen auf den bisher unbelasteten, ruhig gelegenen Blockinnenraum haben.

Die Schallimmissionsprognose (Ing. Büro für Schall- und Schwingungstechnik, 2002) belegt, dass bei Einhaltung der angenommenen Anliefervorgänge in den vorgegebenen Zeiten (06.00 -22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte für die benachbarte schutzbedürftige Wohnbebauung tags und nachts ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen (Einhausung) eingehalten werden.
Mit der Errichtung eines Einkaufszentrums im Sondergebiet steigt der Wert des Gebiets für das Schutzgut Menschen, da die Versorgungssituation mit lebensnotwendigen Gütern weit über das Plangebiet hinaus verbessert wird.

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,5 im Bereich des Baugebietes MI wird gewährleistet, dass bei Abriss von Gebäuden im Blockinnenbereich Neubebauung je nach Lage nur in geringem Umfang möglich ist. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sind begrünte Flächen herzustellen, die zusammen mit den angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen des Blockinnenbereiches den Erholungswert des Blockinnenraums deutlich steigern werden.

Das Defizit hinsichtlich Durchquerungsmöglichkeiten ist durch die Planung nicht beseitigt. Die Art der geplanten Nutzung im Sondergebiet mit abgesenkten Anlieferungszonen, die an den Innenbereich der Blockrandbebauung grenzen, machen eine potentielle Durchquerung in west-östlicher Richtung unmöglich, weil diese sehr gefährlich und sehr unattraktiv wäre. Dieses Planungsziel musste deshalb aufgegeben werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen unterschiedlich. Hinsichtlich der Lärmentwicklung ist mit negativen Auswirkungen zu rechnen, hinsichtlich der Nutzbarkeit der Flächen findet eine begrenzte Aufwertung statt.

6.3.2 Flora und Fauna

Grundlage für die Beurteilung von Flora und Fauna sind Ortsbegehungen und Kartierungen insbesondere des Baumbestandes im Sommer 2000 durch das Büro AKZENTE Architektur und Landschaftsplanung GbR.

Wertigkeit / Empfindlichkeit
Die Fläche der alten Gießerei (geplantes Sondergebiet im Vorhaben bezogenen Bebauungs-plan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch") weist einen extrem hohen Versiegelungsgrad von nahezu 100 % auf. Bis auf den Gehölzjungwuchs auf dem Flurstück Nr. 20 (Georg-Schwarz-Straße) ist in diesem Bereich kein Baumbestand vorhanden. Aufgrund der langjährigen Nichtnutzung haben sich in einigen Bereichen auf vollversiegelten Flächen Ruderalfluren auf Laubdecken, die durch den Wind eingeweht wurden, entwickelt.

Unbedingt erhaltenswert ist die Linde (Nr. 45) auf der Verkehrsinsel zwischen Georg-Schwarz-Straße und Junghanßstraße aufgrund ihrer straßenraumprägenden Funktion. Hinsichtlich des Tierbestandes ist zu vermuten, dass sich gebäudebewohnende Tierarten in den nicht mehr genutzten Hallen eingerichtet haben. Es muss mit Brutplätzen von Mauerseglern und Turmfalken gerechnet werden. Auch Schlafplätze von Fledermäusen sind nicht auszuschließen. Konkrete Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Die Wertigkeit für das Schutzgut Flora ist als sehr gering einzuschätzen, für das Schutzgut Fauna könnte die Wertigkeit und auch die Empfindlichkeit allerdings hoch sein.

Im Bereich der Blockrandbebauung im Plangebiet schließen sich kleine Gärten an die neu sanierten Gebäude der Rückmarsdorfer Straße an. Die übrigen Hinterhöfe sind mit zahlreichen Nebengebäuden verbaut und mit Betonplatten und Pflaster versiegelt. Teilbereiche sind als Stellplatzflächen genutzt, große Flächen sind ungenutzt. Dieser Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Flächenbefestigungen (ca. 70 %) mit nur geringem Baumbestand auf. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Bereich aus tierökologischer Sicht von geringerer Bedeutung.

Die Wertigkeit für das Schutzgut Flora/Fauna wird in diesem Bereich als gering bis mittel eingeschätzt.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung
Die Festsetzung der GRZ auf 0,8, der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und anderen Bepflanzungen, zur Begrünung der Stellplatzanlage und zur Dachbegrünung bedeuten deutliche Aufwertungen für das Schutzgut Flora im Sondergebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, da Vegetationsflächen mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen hergestellt werden. Es besteht kein Risiko im Bereich Schutzgut Flora. Beim Schutzgut Fauna könnte es beim Abriss der bestehenden Gebäude zum Verlust von Lebensräumen kommen, was als negative Auswirkung und hohes Risiko zu bewerten wäre.

Im Bereich der Blockrandbebauung wirkt sich die festgesetzte niedrige GRZ von 0,5 positiv auf das Schutzgut Flora/ Fauna aus, da die Entwicklung ökologisch hochwertiger, zusammenhängender Vegetationsflächen gesichert wird.

6.3.3 Boden

Wertigkeit / Empfindlichkeit
Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich ausschließlich Aufschüttungsböden aus verlagerten natürlichen Substraten, deren Mächtigkeit mehr als einen Meter beträgt (Allosol-Gesellschaften), was für den gesamten innerstädtischen Bereich typisch ist. Aufgrund der dichten Bebauung und Versiegelung ist das Bodenfeuchteregime oberflächenabfluss-beherrscht, wobei sich unter der Versiegelung durchlässige Schichten (Sande und Kiese) befinden. Die Perkolation (Durchsickerung des Bodens) ist durch die Bebauung und Versiegelung stark eingeschränkt. In Altbohrungen wurde im Gebiet der Grundwasserstand bei ca. 4 m unter Gelände angetroffen. Im Plangebiet sind die Bodeneigenschaften durch Bebauung und Flächenversiegelung stark beeinträchtigt. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dadurch zerstört.

Altlasten
Das Altlastenkataster der Stadt Leipzig enthält für den Einzugsbereich des gesamten Untersuchungsgebietes folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte:

AKZ	Standort	Nutzungscharakter	Bearbeitungsstand
65 73 1232	Junghanßstr. 7 G.-Schwarz-Str, 139, 143, 145	Gießerei, Lagerplatz	Orient. Erkundung
65 73 1226	G.-Schwarz-Str. 129	Kfz-Werkstatt	Orient. Erkundung

AKZ – Kennziffer im Altlastenkataster der Stadt Leipzig

Im Ergebnis der ergänzenden orientierenden Altlastenerkundungen für den Altlastenstandort Junghanßstraße 7 / Georg-Schwarz-Straße 139, 143 und 145 existieren nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine umweltgefährdenden Altlasten. Es besteht kein Handlungsbedarf für weitere Altlastenuntersuchungen und Gefahrenabwehrmaßnahmen. In Vorbereitung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen auf dem Grundstück entscheidet das Amt für Umweltschutz auf der Grundlage von § 9 (2) i. V. m. § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie § 12 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) über den Umfang erforderlicher bauvorbereitender Untersuchungen und baubegleitender Überwachungsmaßnahmen durch einen fachkompetenten Altlastengutachter.

Die orientierenden Altlastenerkundungen auf dem Grundstück Georg-Schwarz-Straße 129 ergaben lediglich punktuell leicht erhöhte Schadstoffbelastungen des Bodens, von denen keine akuten Umweltgefährdungen ausgehen (alle Angaben: Stadt Leipzig, AfU August 11/2001).

Insgesamt wird die Wertigkeit des Schutzgutes Boden im Plangebiet als gering bewertet.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung
Im Untersuchungsgebiet liegt die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) unter dem bestehenden Maß der Versiegelung. Die Festsetzung des Bebauungsplanes wirken sich also positiv auf das Schutzgut Boden aus. Insgesamt überwiegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Entsiegelung die geringfügig ermöglichte Neuversiegelung. Zudem kann sich die Entsiegelung des Blockinneren über Jahre hinziehen, da die bestehenden Gebäude Bestandsschutz genießen.

6.3.4 Wasser

Wertigkeit / Empfindlichkeit
Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Gebiet findet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und dem daraus resultierenden extrem hohen Oberflächenabfluss keine bzw. keine nachweisbare Grundwasserneubildung statt (Ökoval 1995). Somit ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen geschützt, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als eingeschränkt empfindlich zu beurteilen.

Insgesamt ist von einer geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung
Bezogen auf die Grundwasserverschmutzung und die Grundwasserneubildung sind die Risiken der Vorhabensauswirkungen als gering einzuschätzen, da das Untersuchungsgebiet im Bereich geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegt.

6.3.5 Luft

Wertigkeit / Empfindlichkeit
Im Klimagutachten der Stadt Leipzig (Steinicker und Streifeneder, 1997) befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Der

gesamte Bereich „Alt-West" (Leutzsch, Lindenau) wird aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades als vordringlicher klimatisch-lufthygienischer Sanierungsbereich bewertet. Insbesondere das hohe Verkehrsaufkommen in der Georg-Schwarz-Straße trägt erheblich zur Luftbelastung bei.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung
Mit dem Betrieb des Einkaufszentrum ist mit einer erheblichen Zunahme des PKW-Verkehrs und des Zuliefererverkehrs zu rechnen und damit auch der Schadstoffbelastung. Das betrifft die Junghanßstraße und die Rückmarsdorfer Straße aber auch besonders das Plangebiet selbst, da ein Parkplatz mit ca. 140 Stellplätzen eingerichtet wird und die Ladezone an den Innenraum der Blockrandbebauung angrenzt. Der Grad des Risikos ist aufgrund der hohen Vorbelastung mindestens als „mittel" einzustufen.

6.3.6 Klima

Wertigkeit / Empfindlichkeit
Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die vollversiegelten Flächen (z.B. Gebäude, Flächenbefestigungen, Straßen) sind als Beeinträchtigung der natürlichen klimatischen Gegebenheiten zu betrachten. Neben Schadstoff- und Wärmeimmissionen kommt es zur Aufheizung von versiegelten Flächen und Hauswänden, die die gespeicherte Wärme nachts abgeben. Die Vorbelastung ist in diesen versiegelten Bereichen sehr hoch.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung
Die Festsetzungen des Vorhaben bezogenen B-Planes Nr. 230 "Stadtteilzentrum Leutzsch" bewirken in positiver Weise eine Verringerung des derzeit sehr hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet.

6.3.7 Landschaft

Wertigkeit / Empfindlichkeit
Das Stadtbild im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die dichte Bebauung mit sehr hohem Leerstand, verbauten Innenhöfen, laute, graue Straßenräume und nur wenig Grün gegenüber dem Leutzscher Rathaus. Es gibt keine Räume zum Verweilen weder im öffentlichen Straßenraum (die einzige nicht versiegelte Fläche ist umzäunt und privat genutzt) noch auf den privaten Flächen, so dass selbst die wenigen Bewohner im Plangebiet kaum Freiflächen für Erholung finden. Dazu kommt die extreme Lärmbelastung, die vom Verkehr auf den Georg-Schwarz-Straße ausgeht.
Während im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes die Bebauungsdichte deutlich abnimmt und verschiedene Freiraumtypen (Kleingärten, Friedhof, Auwald u.a.) vorhanden sind, ist im Untersuchungsgebiet und seiner nahen Umgebung ein deutliches Defizit an Freiflächen zu verzeichnen. Diesen Mangel an zugänglichen Freiflächen zeigt auch die Spielfunktionsanalyse auf. Insbesondere der Bereich südlich der Georg-Schwarz-Straße, zu dem auch das Plangebiet gehört, bietet so gut wie keine Spielbereiche für Kinder. Am extremsten stellt sich die Situation im Untersuchungsgebiet dar.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung
Die vorhandenen schweren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (hoher Bebauungsanteil und Versiegelung, Verwahrlosung) auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei werden trotz der geplanten Neubebauung im Bereich des Einkaufszentrums nach der Umsetzung der Planung und der beabsichtigen Entsiegelungen und Baumpflanzungen spürbar verbessert sein.

Aufgrund der intensiven verkehrlichen Nutzung und bestehender Leitungstrassen in den angrenzenden Straßen sind Straßenbaumbepflanzungen nicht möglich.

6.3.8 Kultur und sonstige Güter

Wertigkeit / Empfindlichkeit
Im Untersuchungsgebiet steht die Mehrzahl der Gebäude unter Denkmalschutz. Das betrifft zum einen die bestehenden Straßen begleitenden Bebauungen aus der Gründerzeit und zum anderen verschiedene ehemals industriell genutzte Gebäude, Hallen und Werktore auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei. Zumeist befinden sich diese aber in einem ruinösen Zustand, so dass eine Umnutzung, vor allem deren Integration in das geplante Stadtteilzentrum kaum vorstellbar ist.

Auswirkungen / Risikoeinschätzung
Ein Großteil der Baudenkmäler auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei werden wegen ihres desolaten Zustandes und der Nichtvereinbarkeit mit der geplanten Nutzung (Einkaufszentrum) überplant und abgerissen. Der bestehende städtebauliche Missstand wird beseitigt.

Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (Baulinien, Geschossigkeiten) wird sichergestellt, dass mehrgeschossige Straßen begleitende Bebauungen realisiert werden können und so die gründerzeitlichen Blockrandstrukturen dauerhaft erhalten werden.

6.3.9 Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung

Die Zunahme an Immissionen durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Nutzung des Einkaufszentrums zu erwarten ist, hat negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Menschen besonders für die angrenzende Wohnbebauung.

Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Bebauungsplanungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes im Rahmen der Planungen und die Maßnahmen der Risikominderung bzw. –vermeidung, die bereits im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt worden sind, bewirken positive Effekte für den Naturhaushalt im Geltungsbereich.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Auf dem brachliegenden Grundstück einer ehemaligen Gießerei, welches bis auf einige Zwischennutzungen seit nahezu 10 Jahren ungenutzt ist, soll auf der östlichen Straßenseite der Junghanßstraße in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan, eine brachliegende Gewerbefläche reaktiviert und Planungsrecht für die Entwicklung eines großflächigen, städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geschaffen werden.

Im Ortsteil Leutzsch konnte, erschwert durch die Ansiedlung verschiedener dezentraler Märkte bislang kein funktionierendes Nahversorgerzentrum entwickelt werden. Langjährige Versuche verschiedener Investoren, auf der unbebauten, dreieckigen Fläche gegenüber dem Leutzscher Rathaus (außerhalb des Plangebietes) eine solche Entwicklung einzuleiten, scheiterten immer wieder an der zu geringen Fläche, den städtebaulichen Rahmenbedingungen (Geschossigkeiten) und der logistisch schwierigen Lage im unmittelbaren Kreuzungsbereich. In der Folge stagnierte die Entwicklung des Einzelhandels im Ortsteil Leutzsch, da durch den fehlenden Nahversorgermagneten im Ortskern eine ausreichende Versorgung in fussläufiger Entfernung nicht gegeben ist.

Entgegen dem STEP „Zentren" wird der Standort für Einzelhandelsmärkte entlang der Georg-Schwarz-Straße 200m nach Westen verlegt. In der Folge kann sich ein Bandzentrum zwischen der Weinbergstraße und der Junghanßstraße entwickeln. Es stellt eine Ergänzung des im STEP „Zentren" enthaltenen Nahversorgungszentrums und eine Aufwertung für den angrenzenden Bereich dar. Maßgeblich für diese Aufwertung, die sich nicht nur über die Qualität der Versorgungseinrichtungen sondern auch über ein entsprechendes Angebot an Komplementärnutzungen sowie Aufenthaltsqualitäten definiert, ist die parallele Errichtung der SB-Märkte im Blockinnenbereich und der Straßen begleitenden Bebauung mit dem Stadtplatz an der Georg-Schwarz-Straße. Diese Gleichzeitigkeit der Entwicklung wird durch entsprechende Passagen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt und gegliedert.

Die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes nimmt die derzeit vorhandene Prägung (geteilter Block Gewerbe/Handel einerseits und Wohnen andererseits) auf und beinhaltet in den Grundzügen eine Einordnung künftiger Nutzungen zur Stärkung der Zentrenfunktion sowie zur Steuerung des verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen.

Im Bereich der Einmündung Bischofstraße, Georg-Schwarz-Straße und William-Zipperer-Straße wird durch die Errichtung eines kleinen Stadtplatzes mit möglichem Wochenmarkt im Eingangsbereich der „Leutzsch Arkaden" ein Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität an der Georg-Schwarz-Straße getätigt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Teil der Bauflächen im Plangebiet wird als **sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (SO EKZ)** gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt, da mit der geplanten Errichtung des Stadtteilzentrums mit großflächigen Handelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Leutzsch und Lindenau verbunden sein werden.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe' entspricht der Art des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens. Sie ist erforderlich, um die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens seiner Art nach herzustellen und so die notwendigen benötigten (Verkaufs)flächen für eine einerseits wirtschaftlich sinnvolle Betreibung des Vorhabens zu ermöglichen. Andererseits soll dadurch auch die stadtentwicklungspolitisch beabsichtigten Magnetwirkung - die von diesem Stadtteilzentrum auf den Ortsteil ausstrahlen soll und wofür eine gewisse Attraktivität auch des angebotenen Sortiments notwendig ist - ermöglicht werden, um so das bestehende Angebot in der Ortsmitte von Leutzsch durch einige Einrichtungen im mittel- und kurzfristigen Bedarfbereich zu ergänzen.

Mit dieser Festsetzung wird auch die Zulässigkeit anderer gewerblicher Nutzungen - wie sie z.B. bei Festsetzung eines Gewerbegebietes zulässig gewesen wären- reguliert, um Fehlentwicklungen auch gegenüber den angrenzenden Einzelhandelslagen in der Georg-Schwarz-Straße zu vermeiden. Die getroffene Festsetzung ist auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die im Folgenden beschriebene Verkaufsflächenbegrenzung und –gliederung, um so die bestehenden Einzelhandelslagen im Bereich des Stadtteilzentrums vor negativen Auswirkungen zu schützen.

Zur Gewährleistung der markt- und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wird die zulässige Verkaufsfläche auf max. 2.600 m² begrenzt und wie folgt gegliedert.

- 1.650 m² Verkaufsfläche für Verbrauchermärkte ohne Sortimentsbeschränkung,
- max. 400 m² für einen Getränkemarkt,
- weitere Einzelhandelsgeschäfte.

Darüber hinaus ist die Errichtung weiterer Flächen für Dienstleistungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen möglich. Die Ergänzung, dass die Verkaufsflächen mit weiteren Einzelhandelsgeschäfte zu belegen sind, soll einen gewünschten Branchenmix im Stadtteilzentrum sichern.

Eine genauere Untersuchung der Verteilung und Ausstattung der Versorgungseinrichtungen in Leutzsch hat zeigt, dass dieser Ortsteil im Nahversorgungsbereich quantitativ gut aber qualitativ unzureichend erschlossen ist. So liegen die Lebensmittelbetriebe abseits (Franz-Flemming-Straße/Georg-Schwarz-Straße bzw. Georg-Schwarz-Straße/Ellernweg) des eigentlichen Zentrums am Leutzscher Rathaus, was die Kopplung unterschiedlicher Bedarfe erschwert. Die Festsetzung zur Begrenzung und Gliederung der Verkaufsfläche ist im Ergebnis des Aufstellungsverfahrens erforderlich, da es sich um eine Ergänzung des im STEP „Zentren" enthaltenen Nahversorgungszentrums Leutzsch handelt.

Für das Sondergebiet wird weiterhin festgesetzt, dass Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltung und soziale Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Mit dieser Festsetzung kann eine zweckmäßige Nutzung der teilweise denkmalgeschützten Gebäude sichergestellt werden, die die Grundlage für deren Erhalt ist, ohne dass Konflikte mit den bestehenden oder geplanten Nutzungen in der Nachbarschaft entstehen, und die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Konflikte mit der Nachbarschaft (MI) sind insbesondere deshalb nicht zu erwarten, da diese Nutzungen denen entsprechen, die auch in dem angrenzenden Baugebiet zulässig sind.

Die Festsetzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes und die Regelungen des Durchführungsvertrages sollen sicherstellen, dass durch die Realisierung des Vorhabens negative Auswirkungen auf die vorhandenen Handelseinrichtungen an der Georg-Schwarz-Straße sowie auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteilzentrums Lindenau möglichst weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus gewährleisten die getroffenen Festsetzungen und die Regelungen des Durchführungsvertrages die Einhaltung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung. Um die notwendige Ruhe des Friedhofes Leutzsch zu gewährleisten, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass geplante Vorhaben mit dem Sächsischen Bestattungsgesetz (SächsBestG) hinsichtlich der Standort- und Abstandsregeln in Einklang zu bringen. Trotz der festgesetzten Grenzen ist es dem Vorhabenträger möglich, das Vorhaben entsprechend seiner wirtschaftlichen Anforderungen zu betreiben.

Auswirkung: Entgegen dem STEP „Zentren" wird der Standort für Einzelhandelsmärkte entlang der Georg-Schwarz-Straße 200m nach Westen verlegt. In der Folge kann sich ein Bandzentrum zwischen der Weinbergstraße und der Junghanßstraße entwickeln. Es stellt eine Ergänzung des im STEP „Zentren" enthaltenen Nahversorgungszentrums dar. Mit der Festsetzung SO EKZ wird die Entwicklung der brachliegenden Gewerbeflächen gesichert, die unter den derzeitigen Bedingungen kaum wirtschaftliche Entwicklungschancen hätten.

Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes
- schnellstmögliche Revitalisierung brachliegender Gewerbeflächen
- Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsstandorten an städtebaulich integrierten Standorten für die Errichtung eines Stadtteilzentrums, welches in seiner Dimensionierung und inneren Struktur (Anlieferung, Parken) den notwendigen Anforderungen entspricht.

Der STEP „Zentren" wurde aktualisiert und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Im Zuge des Fortschreibungsverfahrens des FNPs werden die Änderungen in diesen aufgenommen.

Für die Junghanßstraße, die gegenwärtig eine Nebenstraße ist und neben den an der Westseite gelegenen Wohnhäusern (die sich entsprechend der Eigenart ihrer näheren Umgebung faktisch in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung befinden) auch das brachliegende Grundstück einer ehemaligen Gießerei auf der östlichen Straßenseite erschließt, ergibt sich aus den zu erwartenden Kunden- und Anlieferverkehren eine höhere Verkehrsbelegung gegenüber der jetzigen Frequentierung.

Die derzeitige geringe Belegung ist jedoch der fehlenden Nutzung auf dem Gelände der Gießerei geschuldet, welches im wirksamen FNP der Stadt Leipzig als gemischte Baufläche dargestellt ist. Auf der Grundlage des § 34 (2) Baugesetzbuch i.V.m. § 6 Baunutzungsverordnung könnte das Gelände und die baulichen Hüllen für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Mit einer solchen Nutzung wären dann ebenfalls Anliefer- und Kundenverkehr verbunden, die über die bestehenden Einfahrten abgewickelt werden würden.

Als Einfahrten für die Kunden- und Anlieferverkehre wird einerseits eine bestehende Einfahrt (gegenüber Junghanßstraße 10) und eine zusätzliche Einfahrt (gegenüber Junghanßstraße 20) genutzt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde geprüft, ob eine Erschließung des Stadtteilzentrums über die Rückmarsdorfer Straße erfolgen kann. Unter Würdigung der privaten und öffentlichen Belange konnte dieser Variante nicht gefolgt werden, da mit dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse zwischen dem Tangentenviereck und dem Mittleren Ring eine „Beschleunigung" des MIV beabsichtigt ist. Eine zusätzliche Abbiegespur ist in dem relativ schmalen Straßenraum nicht möglich, so dass mit Behinderungen des fließenden Verkehrs durch Kunden- oder Anlieferverkehr gerechnet werden müsste.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Immissionsprognose angefertigt, die zu dem Ergebnis kommt, dass bei durchschnittlicher Kundenfrequentierung und Einhaltung bestimmter Betriebsabläufe (u.a. Lieferzeiten, Zahl der Anliefervorgänge) die Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bauvorhaben und der Baugenehmigung sind, durch die Emissionen des SO EKZ die ermittelten Beurteilungspegel an den Außenwänden der schutzbedürftigen Wohnbebauungen in der Junghanßstraße

(Westseite) unter den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm bleiben bzw. eingehalten werden und somit die Anforderungen an die gesunden Wohnbedingungen erfüllt werden können. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass für Anwohner einer gering genutzten Straße keinen Bestandsschutz auf „Verkehrsarmut" dieser Straße besteht.

Im Plan wird das Baugebiet, dass das Baugebiet SO EKZ nördlich und östlich umgreift als **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Vorprägung, der vorhandenen Nutzungsstruktur und der Lage des Plangebietes im Zentrum der Ortslage Leutzsch sowie den wesentlichen, bisher formulierten Zielen der Stadtentwicklungsplanung, die in den Stadtentwicklungsplänen „Zentren" und „Wohnungsbau und Stadterneuerung" verankert sind. Die festgesetzte Art der Nutzung ist mit der Lärmvorbelastung des Gebietes durch die hohe Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen vereinbar.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird dem Erhalt und der Sicherung der Wohnnutzung, der gewerblichen Nutzung im Plangebiet und gleichzeitig dem Entwicklungsbedarf (Verbesserung der Einkaufsfunktion) in der Georg-Schwarz-Straße entsprochen. Zur Unterstützung der planerischen Zielsetzung, die Einkaufsfunktion entlang der Georg-Schwarz-Straße zwischen der Einmündung der Junghanßstraße und der Weinbergstraße zu entwickeln, wird gem. § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass in der Georg-Schwarz-Straße in den Erdgeschosszonen keine Wohnungen zulässig sind.

Damit scheint die Aktivierung der Einzelhandels- und Gewerbeflächen an der Georg-Schwarz-Straße zwischen diesen Polen des Bandzentrums möglich und am besten durchführbar zu sein, da die festgesetzte Art der Nutzung ein sehr breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen ermöglicht, ohne dabei die bestehende Wohnnutzung wesentlich zu stören. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Bestand gewerblicher Ansätze im Gebiet unter Beachtung der besonderen städtebaulichen Situation langfristig gesichert und gewährleistet, dass in dem Baugebiet auch zusätzliche, ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Geschäfts- und Bürohäuser errichtet und betrieben werden können.

Auswirkung: Diese Festsetzungen stärken die gewerblichen Ansätze im Plangebiet, verringern potenzielle Wohnflächen in den unattraktiven Erdgeschosszonen der Straßen begleitenden Wohn- und Geschäftshäuser und festigen die ergänzenden Funktionen zum Stadtteilzentrum.
Durch die Errichtung des Stadtteilzentrums auf dem Grundstück der ehemaligen Gießerei wird sich das Gefüge der Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld des Leutzscher Rathauses verschieben und den Gewerbeeinrichtungen in der Georg-Schwarz-Straße zwischen den beiden Kräftepunkten Einkaufszentrum und Rathaus ein besondere Bedeutung zukommen. Gleichzeitig wird dem Entwicklungsbedarf in der Georg-Schwarz-Straße hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen aber auch dem Erhalt und der Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet entsprochen. Mit diesem „Mehr" an möglichen Nutzungen gegenüber der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der besonderen Lage zwischen den Polen Einkaufszentrum und Rathaus entsprochen und der zunehmenden Verödung der Geschäftsstraßen entgegengewirkt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Neben der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche bestätigt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung den Bestand.

Grundflächenzahl (GRZ)
Für das **Baugebiet SO EKZ** wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich damit an der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Sondergebiete und stellt die Flächenanteile dar, die innerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baulinien und/oder Baugrenzen begrenzt sind, überbaut werden können. Die Festsetzung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass ein bestimmter Mindestanteil der Grundstücksfläche nicht mit baulichen Anlagen über- oder unterbaut wird. Bezweckt wird damit, einen Grundstücksanteil von Versiegelungen freizuhalten, insbesondere auch um den Belangen der Bodenschutzes Rechnung zu tragen und um eine Eingrünung des Bauvorhabens zu ermöglichen. Die Festsetzung ist andererseits erforderlich, um auf einem für die Realisierung des geplanten Vorhabens

ausreichenden Anteil des Baugrundstückes die Über- oder Unterbauung mit baulichen Anlagen zu ermöglichen. Innerhalb der festgesetzten GRZ sind die Grundflächen der benötigten Stellplätze und der Zufahrten unterzubringen.

Für das **Baugebiet MI** wird eine **GRZ** von **0,5** festgesetzt. Diese Festsetzung, die das Maß der baulichen Nutzung des Bestandes für die größeren Grundstücke bestätigt, orientiert sich unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete (0,6).

Das Unterschreiten der Obergrenzen sichert den notwendigen Anteil wohnungsnaher Freiflächen auch auf den kleinen, derzeit stärker überbauten Grundstücken und den tiefen und schmalen Grundstücken im Blockinneren, die ohne diese Begrenzung noch stärker überbaut werden könnten. Mit der Umsetzung der Planung kann ein Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung) und zur Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen im Baugebiet geleistet werden. Trotzdem ist mit der Festsetzung der GRZ von 0,5 und der entsprechend § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitung eine langfristige Nutzung der bestehenden Gebäude im angemessenen Umfang auf den Grundstücken, die über eine Durchfahrt zum Hof verfügen (Georg-Schwarz-Straße 129 und Rückmarsdorfer Straße 16) gesichert.

Geschossigkeit
Für das Baugebiet **SO EKZ** wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

für das Teil-Baufenster an der Georg-Schwarz-Straße: II - III
für das südlich angrenzende Teil-Baufenster: I
für das einzelne Baufenster an der Junghanßstraße: III (zwingend)
für das Teil-Baufenster an der Rückmarsdorfer Straße: II - IV

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit der o.g. Gliederung ist erforderlich, um eine insbesondere den folgenden städtebaulichen Anforderungen entsprechende räumliche Verteilung der Geschossigkeiten und somit auch der Geschossflächen sicherzustellen:

Die Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Straßen begleitenden II-III geschossigen Bebauung im Kreuzungsbereich der Georg-Schwarz-Straße/Junghanßstraße/Bischoffstraße ergibt sich aus der im Umfeld vorhandenen und angrenzenden, ebenfalls III-geschossigen Bebauung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Geschossigkeit in das Umfeld einfügt, um so den Belangen des Ortsbildes entsprechen zu können.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die eingeschossig überbaut werden können, soll der wesentliche Teil der geplanten Handelsflächen in Hallenbaukörpern –vor allem angrenzend an das Baugebiet MI- realisiert werden. Entlang der Junghanßstraße soll die II-III-geschossigen Bebauung als I-geschossiger Baukörper fortgeführt werden. Diese Festsetzungen spiegeln die Kubaturen des geplanten Stadtteilzentrums wider.

Für die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla an der Junghanßstraße wurde zwingend die Zahl der Vollgeschosse (III) festgesetzt. Mit der geplanten Errichtung des Stadtteilzentrums sind auch Abbrüche denkmalgeschützter Bausubstanz verbunden. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien soll die Kubatur und der Standort dieses Gebäudes planungsrechtlich gesichert werden. Diese Festsetzungen unterstreichen die Bedeutung für das Ortsbild einerseits als Eingang und „Adresse" der ehemalige Gießerei und andererseits als Blickpunkt der sich im Zuge der Errichtung des Stadtteilzentrums verändernden Junghanßstraße.

Für die Bebauung an der Rückmarsdorfer Straße im SO EKZ wird ausgehend von den bestehenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse auf II-IV festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Nutzung der bestehenden und zum Teil sanierten und denkmalgeschützten Gebäude gesichert, das räumliche Erscheinungsbild der Rückmarsdorfer Straße bestätigt und so zur langfristigen Wahrung des geschlossenen Erscheinungsbildes der gründerzeitlichen Blockrandstrukturen im Gebiet beigetragen.

Die festgesetzten Geschossigkeiten im SO EKZ gewährleisten, dass die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, die zum Teil aus dem Abriss der unter denkmalgeschützten Straßen begleitenden Bebauung resultieren, gemindert werden können und dass der Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend seiner Konzeption und seiner wirtschaftlichen Belangen realisieren kann.

Für die bestehenden Bebauungsansätze im Baugebiet **MI** wird in der Georg-Schwarz-Straße eine III-V geschossige Bebauung und in der Rückmarsdorfer Straße eine IV-V geschossige Bebauung festgesetzt. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, um das baulich-räumliche Erscheinungsbild entlang der Georg-Schwarz-Straße und der Rückmarsdorfer Straße zu sichern. Im Zusammenspiel mit den zu erwartenden Festsetzungen des B-Planes Nr.69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus" kann so das geschlossene Erscheinungsbildes der Blockrandstrukturen im Gebiet langfristig gewahrt werden.

Im Baugebiet MI wird für den Blockinnenbereich eine II-geschossige Bebauung festgesetzt, um der städtebaulichen Vorprägung zu genügen. Um möglichst flexibel auf bauliche Anforderungen gewerblicher Nutzungen reagieren zu können, werden so die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten GRZ bestätigt.

Die augenscheinliche Ungleichbehandlung hinsichtlich der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zwischen MI und SO EKZ ist vertretbar. Einerseits ist anzunehmen, dass die Geschosshöhen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Gebäudetypologien im SO EKZ höher sein werden als im MI und andererseits sind die Beeinträchtigungen die aus dem SO EKZ auf das MI einwirken werden, höher zu bewerten, als die Beeinträchtigung, die in umgekehrte Richtung wirken.

Höhe baulicher Anlagen
Ergänzend zur Festsetzung der Geschosszahl im **SO EKZ** wird im Bebauungsplan an der Grenze des Flurstücks 25 zu den Flurstücken 22, 22a,und 23 eine **maximale Wandhöhe von 7,50m** festgesetzt. Als Bezughöhe dient die mittlere Geländehöhe der Grundstücke des benachbarten Baugebietes MI, gemessen an den Endpunkten des an diese Grundstücke anliegenden und von der jeweiligen Festsetzung betroffenen Abschnittes der Grundstücksgrenze des Baugebietes SO. Im Falle einer Bebauung wäre zur Ermittlung der mittleren Geländehöhe entsprechend dieser Festsetzung am westlichen Ende der Baulinie auf der Grenze zwischen den Flurstücken 21 und 22a zu messen und am östlichen Ende der Baulinie auf der Grenze zwischen den Flurstücken 23 und 24d zu messen. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung liegt in der Absicht des Vorhabenträgers begründet, mit den Einkaufsmärkten nah am Zugang zur Georg-Schwarz-Straße zu liegen, um so ein möglichst kompaktes und flächensparendes Entwurfskonzept verwirklichen zu können. Zusätzlich können über diese Festsetzung bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz ermöglicht werden, die die Nachbarn vor den Beeinträchtigungen die von dem Stadtteilzentrum ausgehen können schützen.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um zusätzliche Maßnahmen beispielsweise zum Lärmschutz handeln würde, die aufgrund der im Schallgutachten 1509/02 des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik vom 14.02.2002 festgestellten und ermittelten Schallpegel nicht zwingend notwendig wären, da die Immissionsrichtwerte tags und nachts nach TA Lärm an den benachbarten Wohnbebauungen eingehalten werden würden (s.a. Punkt 7.8).

Mit dieser Festsetzung werden die Anforderung an eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt. Einerseits wird der grenzständige Baukörper mit der maximalen Wandhöhe von 7,50m so errichtet werden, dass er in seiner Länge der bereits vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 22, 22a und 23 entspricht. Diese bereits vorhandenen Gebäude haben zwar eine geringere Höhe als die 7,50m, legt man aber eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 4,50m zu Grunde, so entspreche die Differenz der Höhen zwischen Neubauhöhe und Bestandshöhe (3,00m), die auf die jeweilige Dachfläche zu projizieren wäre, etwa der Tiefe des Bestandsgebäudes. Somit wäre eine Verschattung des Erdgeschosses und des Hofbereiches nicht ausschließlich auf die Neubebauung zurückzuführen. Unabhängig davon ist das derzeit vorhandene, grenzständig errichtete ungenutzte Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei deutlich höher (Höhe der Traufkante ca. 10,00m).

Im Falle der Errichtung des Stadtteilzentrums würde dieses Gebäude abgerissen werden und der Neubau deutlich niedriger sein. Den zuvor genannten Anforderungen wird darüber auch in sofern entsprochen, dass für die Bebauung des unmittelbar angrenzenden Baugebietes MI festgesetzt wurde, dass in der Straßen begleitenden Bebauung der Georg-Schwarz-Straße im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind. Somit sind die Auswirkungen auf die geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der nach Süden orientierten Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gewahrt (s.a. Punkt 7.5).

An der östlichen Grenze des Flurstücks 25 wird eine **maximale Wandhöhe von 2,50m** festgesetzt. Hier wird ebenfalls festgesetzt, dass als Bezughöhe die mittlere Geländehöhe der Grundstücke des benachbarten Baugebietes MI dient, gemessen an den Endpunkten des an diese Grundstücke anliegenden und von der jeweiligen Festsetzung betroffenen Abschnittes der Grundstücksgrenze des Baugebietes SO. Im Falle einer Bebauung wäre zur Ermittlung der mittleren Geländehöhe entsprechend dieser Festsetzung am südlichen Ende der Baulinie auf der Grenze des Flurstückes 25 am Schnittpunkt der Grenzen der Flurstücke 24/5 und 24/6 und am nördlichen Ende am Übergang zur Wandhöhe 8,50 m zu messen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz zu ermöglichen, die die Nachbarn vor den Beeinträchtigungen die von dem Stadtteilzentrum ausgehen können schützen. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um zusätzliche Maßnahmen beispielsweise zum Lärmschutz handeln würde, die aufgrund der im Schallgutachten 1509/02 des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik vom 14.02.2002 festgestellten und ermittelten Schallpegel nicht zwingend notwendig wären, da die Immissionsrichtwerte tags und nachts nach TA Lärm an den benachbarten Wohnbebauungen eingehalten werden würden (s.a. Punkt 8.8). Ferner wären auf dieser Grundlage auch bauliche Anlagen zum Schutz und zur Sicherheit des Stadtteilzentrums möglich.

Diese Festsetzung beeinträchtigt die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem angrenzenden Baugebiet nicht. Die vorhandene II – III-geschossige, grenzständige Bebauung soll im Zuge der Errichtung des Stadtteilzentrums abgerissen werden. Mit dieser getroffenen Festsetzung wäre auf der Grundstücksgrenze eine Bebauung mit einer max. Höhe von 2,50m möglich, was eine deutliche Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Situation darstellen würde. Darüber hinaus wurden auch auf den angrenzenden Grundstücken des MI bis zu II-geschossige Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet. Entsprechend der Sächsischen Bauordnung können zumindest da, wo Gebäude bereits grenzständig errichtet wurden, Neubauten grenzständig errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft somit eine Festsetzung, die weniger als das vorhandene zulässt (s.a. Punkt 7.5).

Auswirkung: Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) verbessern die ökologische Situation innerhalb des Plangebietes. Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen und der Art der Nutzung der Erdgeschosszonen in der Georg-Schwarz-Straße (keine Wohnnutzung) sind die beeinträchtigenden Auswirkungen (z.B. die Verschattung benachbarter Grundstücke) auf die nach Süden orientierten Wohnungen im Verhältnis zur heutigen Situation als sehr gering einzustufen.

Unabhängig von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche als Höchstwerte anzusehen sind, ist es den Grundstückseigentümern vorbehalten zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Hofbereichen ungenutzte Bauwerke abzureißen. Anstelle von Stellplätzen können dann auch begrünte Freiflächen in den Hofbereichen entstehen.

7.4 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und in Korrespondenz zu der angestrebten baulich-räumlichen Gliederung und Zonierung wird in den Bereichen der vorhandenen Blockrandbebauung entlang der Georg-Schwarz-Straße und der Rückmarsdorfer Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der baulich-räumliche Charakter der vorhandenen Blockrandbebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung aufgenommen und die Ergänzung der gründerzeitlichen Strukturen ermöglicht.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden differenziert durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von **Baulinien** erfolgt für die Bereiche, in denen eine unmittelbare Straßenrandbebauung gesichert werden soll, um die vorhandene städtebauliche Prägung der Straßenräume durch die gründerzeitliche Straßen begleitende Bebauung zu bewahren. Im Plan wird auf der östlichen Grenze des Flurstücks 21 und auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 25 zu den Flurstücken 22, 22a und 23 eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer städtebaulichen Kompaktheit des Einkaufszentrums und bestätigt zudem die vorhandene Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei. Zusätzlich werden über diese Festsetzung bauliche Maßnahmen ermöglicht, die die Nachbarn vor möglichen Beeinträchtigungen die von dem Stadtteilzentrum ausgehen könnten schützen würden.

Für die Baukörper die auf der Grenze zu den Flurstücken 22, 22a und 23 errichtet werden können, wurde eine max. Wandhöhe von 7,50m festgesetzt. Diese liegt unter der Höhe des bisher vorhandenen, grenzständigen und im Zuge der Errichtung des Stadtteilzentrums abzureißenden III-geschossigen Gebäudes (s. Punkt 7.3 Höhe baulicher Anlagen).

Unterschreitung der Abstandsflächen
Mit dieser Festsetzung werden die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken unterschritten. Auf der Grundlage des § 6 Abs. 15 Sächsische Bauordnung ist dies zulässig, wenn die Anforderung an eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Die Baukörper und Bauteile die aufgrund dieser Festsetzungen errichtet werden können, wären höher als die bestehenden eingeschossigen Hofgebäude auf den angrenzenden Flurstücken, sie sind aber auch niedriger als das derzeit vorhandene und im Zuge der Errichtung des Stadtteilzentrum abzureißende, ebenfalls grenzständig errichtetet Gebäude auf dem Gelände der Gießerei. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich mit der Verwirklichung der Planung und der Errichtung des Stadtteilzentrums die Situation der Flurstücke 22, 22 a und 23 hinsichtlich der Belichtung und Belüftung grundsätzlich verbessern wird.

Entsprechend der Planung zum Stadtteilzentrum ist es beabsichtigt, gemäß der Länge der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 22, 22 a und 23 einen Baukörper zu errichten, dessen Wandhöhe auf der Grenze 7,50m betragen würde. Unter der Annahme, dass die bestehenden eingeschossigen Gebäude auf der Grenze eine Höhe von ca. 4,50m haben, ergibt sich eine Höhendifferenz zwischen Bestand auf der einen Seite und Neubau auf der anderen Seite von ca. 3,00m. Bei Annahme eines Sonneneinfallwinkels von etwa 45° und einer durchschnittlichen Gebäudetiefe der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 22, 22 a und 23 von etwa 4,00m, läge der Schatten, der durch den Neubau auf die dahinterliegenden Grundstücke projiziert würde, auf den Dachflächen der ebenfalls grenzständig errichteten Gebäude.

Unter Berücksichtigung der schmalsten Grundstückstiefe zwischen Grundstücksgrenze und Gebäuderückseite (ca. 10,00m) und der max. Wandhöhe von 7,50 m würde die Spitze des Schattens der durch den Neubau auf das dahinterliegende Grundstück projiziert wird, den Sockel des Gebäudes bei einem Sonneneinfallwinkel von ca. 36° erreichen. Derzeit müsste der Sonneneinfallwinkel bei einer angenommenen Höhe des Bestandes von 11,00m ca. 48° betragen.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude gem. § 6 Abs.15 SächsBO wird somit durch den Abriss der vorhandenen Bauwerke und dem Neubau auf dem Gelände der Gießerei verbessert werden. Den zuvor genannten Anforderungen und den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird auch in sofern entsprochen, dass für die Bebauung des angrenzenden Baugebietes MI festgesetzt wurde, dass in der Straßen begleitenden Bebauung der Georg-Schwarz-Straße im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind.

Für das MI wurde in den Hinterhofbereichen eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt. Es ist somit den Eigentümern der Flurstücke 22, 22 a und 23 möglich, unter Einhaltung der GRZ und der Anwendung des § 6 Abs. 1 Sächsische Bauordnung, II-geschossige grenzständige Gebäude zu errichten.
Durch den Abriss eines Großteils der Bebauung auf dem Gelände der Gießerei und der verhältnismäßig

geringeren Neubebauung kann das Blockinnere künftig besser durchlüftet werden. Gleichzeitig kühlen durch die Maßnahmen zur Entsiegelung die Baumassen schneller aus und leisten so einen positiven Beitrag zur Klimasituation im Block.

Im Plan wird auf östlichen Grenze des Flurstücks 25 ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, um somit die Errichtung von baulichen Anlagen zum Schutz und zur Sicherheit des Stadtteilzentrum planungsrechtlich zu sichern. Zusätzlich können auf der Grundlage dieser Festsetzung bauliche Maßnahmen ermöglicht werden, die die Nachbarn vor möglichen Beeinträchtigungen die von dem Stadtteilzentrum ausgehen könnten schützen würden. In wieweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, solche baulichen Anlagen zu errichten, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend gesagt werden, da sie aufgrund anderer Festsetzungen nicht zwingend notwendig wären (s. Punkt 7.8).

Für bauliche Anlagen die auf dieser Baulinie errichtet werden sollen, wurde die Höhe auf max. 2,50 m beschränkt. Diese liegt deutlich unter der Höhe der bisher vorhandenen, grenzständigen und im Zuge der Errichtung des Stadtteilzentrums abzureißenden II-III-geschossigen Gebäude (s. Punkt 7.3 Höhe baulicher Anlagen).

Unterschreitung der Abstandsflächen
Mit dieser Festsetzung werden die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken unterschritten. Auf der Grundlage des § 6 Abs. 15 Sächsiche Bauordnung ist dies zulässig, wenn die Anforderung an eine ausreicheride Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Die Baukörper und Bauteile die aufgrund dieser Festsetzungen errichtet werden können, sind deutlich niedriger, als die auf den Nachbargrundstücken verbleibenden Gebäude (Hinterhaus Georg-Schwarz-Straße 129 III-geschossig, Hinterhaus Rückmarsdorfer Straße 16 II-geschossig). Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich mit der Verwirklichung der Planung, dem Abriss der grenzständigen II - III-geschossigen Bauwerke und der Errichtung des Stadtteilzentrums die Situation der Flurstücke 24 d und 24/6 hinsichtlich der Belichtung und Belüftung grundsätzlich verbessern wird.

Den zuvor genannten Anforderungen und den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird auch in sofern entsprochen, dass für die Bebauung des angrenzenden Baugebietes MI festgesetzt wurde, dass in der Straßen begleitenden Bebauung der Georg-Schwarz-Straße im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind.

Für das MI wurde in den Hinterhofbereichen eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt. Es ist somit den Eigentümern der Flurstücke 24 d und 24/6 möglich, unter Einhaltung der GRZ und der Anwendung des § 6 Abs. 1 Sächsische Bauordnung, II-geschossige grenzständige Gebäude zu errichten. Indirekt wurde damit auch die bereits vorhandene grenzständige Bebauung auf diesen Flurstücken planungsrechtlich gesichert.

In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen wurde die Ungleichbehandlung hinsichtlich der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zwischen MI und SO EKZ (s. a. Punkt 8.2) dahin gehend bewertet, dass anzunehmen ist, dass die Beeinträchtigungen die aus dem SO EKZ auf das MI einwirken werden, höher zu bewerten, als die Beeinträchtigung, die in umgekehrte Richtung wirken.
Durch den Abriss eines Großteils der Bebauung auf dem Gelände der Gießerei und der verhältnismäßig geringeren Neubebauung kann das Blockinnere künftig besser durchlüftet werden. Gleichzeitig kühlen durch die Maßnahmen zur Entsiegelung die Baumassen schneller aus und leisten so einen positiven Beitrag zur Klimasituation im Block.

Fazit: Im Zusammenspiel der Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (hier Baulinien) mit den Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass es mit der Verwirklichung des Stadtteilzentrums zu einer spürbaren Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die angrenzenden Grundstücke kommt.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** abgeschlossen. Die überbaubaren Flächen, die mit III und mehr Geschossen bebaut werden dürfen, weisen eine Tiefe von 15,0 m auf und

sind daher ausreichend bemessen, um auch individuelle Bauformen zu realisieren. Durch die hintere Begrenzung der mehr als III-geschossigen Bebauung wird bei Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. ausreichende Belichtung) eine höhere bauliche Ausnutzung der Straßen begleitenden Bereiche und somit der Fortbestand der städtebaulich prägenden Strukturen (Blockrandbebauung) gesichert. Die Tiefe der Baufenster ermöglicht als Ausgleich für die straßenseitige Lärmbelästigung den Anbau von Balkonen, Wintergärten etc. und trägt so zu einer Verbesserung der Wohnsituation bei.

Mit der Festsetzung einer Straßen begleitenden Baugrenze im Baugebiet SO EKZ (Eingangsbereich des Stadtteilzentrums) wird dem damit verbundenen größeren Spielraum für eine individuelle Architektur und dem erhöhten Gestaltungsanspruch in diesem Bereich entsprochen. Die Festsetzung der äußeren Baugrenzen im Baugebiet SO EKZ ist erforderlich, um die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den nicht-überbaubaren, teilweise zu begrünenden Grundstücksflächen darzustellen. Da aufgrund der textlichen Festsetzung 1.2 Stellplätze im SO EKZ nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird über die Darstellung der Baugrenzen die Lage und die Größe der notwendigen Stellplatzanlage bestimmt. Mit den getroffenen Festsetzungen der Baugrenzen werden die benachbarten Wohnhäuser im MI durch die Neubauten des Stadtteilzentrums von der Stellplatzanlage abgeschirmt (s.a. Punkt 7.8.2).

Mit den inneren Baugrenzen werden lediglich die Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeiten oder Höhen der baulichen Anlagen gegeneinander abgegrenzt.

Die Baugrenze, die im Abstand von 3,00m parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 25 verläuft, unterscheidet die mit unterschiedlichen Höhen überbaubaren Flächen. Der Zweck dieser Festsetzung besteht darin, einerseits dem Vorhabenträger größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Stellung seiner Gebäude zu gewähren und andererseits die Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke weitgehend zu minimieren. Im Ergebnis wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass Abstandsflächen die durch die Bauten des Stadtteilzentrums entstehen können, innerhalb der Abstandsflächen liegen, die durch die Festsetzung einer Baulinie mit max. Wandhöhe von 2,50m entstehen. Das durch die letztgenannten Festsetzungen die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden, wurde auf den vorherigen Seiten bereits dargelegt.

Der Blockinnenbereich des Baugebietes MI kann im Rahmen der festgesetzten GRZ überbaut werden. Um diese Möglichkeit planungsrechtlich nicht einzuschränken, wird das Baugebiet durch Baugrenzen begrenzt. Dadurch kommt es an der Grenze zwischen den Baugebieten (Flurstück 21 und Flurstück 22a) zu einer Dopplung der Baugrenzen und zudem noch zu einer Überlagerung mit der Linie „Abgrenzung von Baugebieten". Aufgrund dieser Dopplung wurden die Baugrenzen zwischen den Baugebieten nicht dargestellt.

Die übrigen festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Baugebiet SO EKZ dienen der Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und Strukturen. Durch diese Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten.

Auswirkungen: Im Bereich der Junghanßstraße wird ein überwiegender Teil der denkmalgeschützten Blockrandbebauung planungsrechtlich nicht bestätigt und im Zuge der Errichtung des Stadtteilzentrums zugunsten der Stellplätze und ihrer Zufahrten abgerissen werden. In diesem Sinne wurde der herausragenden Stellung der Fabrikantenvilla für das Ortsbild und der Geschichte der Gießerei durch besonders enge Festsetzungen entsprochen. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, werden durch den Vorhabenträger Straßen begleitend Bäume gepflanzt werden. Dadurch kann zumindest eine „andere" Raumkante entstehen. Durch die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen verbessert sich die ökologische Situation im Gebiet spürbar. Auch wenn man berücksichtigt, dass die Stellplatzanlage auf der nicht überbaubaren Fläche entsteht und diese somit nicht gänzlich von versiegelten Flächen freigehalten wird, verbessert sich bei Einsatz der festgesetzten Materialien und der Berücksichtigung der übrigen grünordnerischen Festsetzungen (s.a. Punkt 7.7) die Versickerungsfähigkeit des Bodens und auch die gesamte natürliche klimatische Situation im Plangebiet.

7.6 Verkehrsflächen

Das ursprüngliche Konzept des Vorhabenträgers, dass am 02.10.2001 in einer frühzeitigen öffentlichen Bürgerinformation im Rathaus Leutzsch durch Vertreter des Vorhabenträger vorgestellt wurde, beinhaltete noch die Errichtung einer im Blockinnenbereich liegenden Fußwegeverbindung zwischen dem Stadtteilzentrum und dem künftigen Stadtplatz am Leutzscher Rathaus. Dadurch sollte eine bessere Integration der „Leutzsch-Arkaden" in die Einkaufslagen der historischen Ortsmitte erreicht werden.

Aufgrund der nachfolgenden Erwägungen wurde eine solche zusätzliche Verbindung im Planungsprozess nicht weiter berücksichtigt:

1. Zur Durchsetzung des Planungszieles - Entwicklung der Einzelhandelslagen in der Georg-Schwarz-Straße erscheint es kontraproduktiv, Fußgänger abseits von Geschäftslagen zu führen.
2. Angesichts der heterogenen Eigentumsverhältnisse der Grundstücke, den teilweise gewerblich genutzten Hofgebäuden und Hofbereichen ist die Umsetzung des Konzepte schwierig und mit hohen Kosten verbunden.
3. Die Blockinnenbereiche sollten möglichst den Bewohnern dienen.
4. Die innere Struktur des Nahversorgungszentrum erschwert die Umsetzung eines solchen Blockkonzeptes.
5. Umgekehrt würde ein solches Blockkonzept die Entwicklung einer zweckmäßigen Struktur für das Nahversorgungszentrum erschweren.

Neben den städtebaulich-funktionalen Aspekten war ein weiteres Ergebnis der Prüfung auch, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich mit der Umsetzung einer solchen Blockquerung die Frequentierung der benachbarten Straßen durch Kunden- oder Lieferverkehre verringern würden und somit durch die Verwirklichung der blockinternen Erschließung des Nahversorgungszentrum Verbesserungen für das Wohnumfeld zu erwarten wären.

7.6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Auf einem Teilstück der Flurstücke 520/4 und 524 der Gemarkung Leutzsch wird eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Fußgängerbereich)** festgesetzt. Mit der Errichtung des Stadtteilzentrums wird auch der Einmündungsbereich an der Junghanßstraße / Bischoffstraße / Georg-Schwarz-Straße grundlegend verändert. Hier befindet sich der Eingang zum Stadtteilzentrum, wo zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ein kleiner Stadtplatz mit möglichem Flächenangebot für einen Wochenmarkt entstehen soll. Dafür sind in der späteren Ausbauplanung die notwendigen technischen Vorkehrungen zu treffen. Die näheren Bestimmungen dazu sind im städtebaulichen Vertrag zur Errichtung des Stadtteilzentrums geregelt.

7.6.2 Ruhender Verkehr

Im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wurde textlich festgesetzt, dass im Bereich des geplanten Einkaufszentrums (Baugebiet SO EKZ innerhalb der nicht überbaubaren Fläche 160 Stellplätze zulässig sind. Diese Anzahl erscheint ausreichend, um dem zu erwartenden Besucherverkehr gerecht zu werden. Die Beschränkung der Stellplätze und die zu erwartende Lage und Anordnung dient dabei insbesondere dem Zweck, eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der angrenzenden Gebiete zu vermeiden und die gesamte klimatische Situation im Plangebiet zu verbessern (s.a. Punkt 7.7).

Der Stellplatznachweis für die mögliche Neubebauung in den übrigen Baugebieten erfolgt gemäß Sächsischer Bauordnung individuell auf dem jeweiligen Baugrundstück, da aufgrund der Gebietscharakteristik keine blockübergreifenden Lösungen wie Parkhäuser oder größere Stellplatzanlagen realisiert werden sollen.

7.7 Grünordnungsplan

Parallel zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte, insbesondere die darin genannten Maßnahmeempfehlungen, stellen

eine Grundlage der Planung dar und wurden in den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan übernommen. Bebauungspläne unterliegen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) prinzipiell den gesetzlichen Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Da das Gebiet überwiegend baulich genutzt ist und mit Gewerbebauten, Lagerhallen, Baracken sowie mit Wohn- und Geschäftshäusern relativ dicht bebaut ist, ist der Eingriff in Natur und Landschaft bereits erfolgt. Eine Überbauung des Gebietes im geplanten Maß wäre angesichts der Eigenart der näheren Umgebung bereits jetzt im Rahmen des § 34 BauGB möglich.

Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes nicht erweitert, ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs.3 BauGB ist somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

7.7.1 Begrünung der Baugebiete

Im südlichen Bereich des Baugebietes **SO EKZ** wird im Plan eine **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (ca. 0,16 ha) an der Rückmarsdorfer Straße festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird ein „grüner Rahmen" für die Parkplatzflächen im SO EKZ geschaffen und die bauliche Raumkante an der Rückmarsdorfer Straße bis zur Einmündung der Junghanßstraße optisch weitergeführt. Für diese Fläche wird festgesetzt, dass je angefangene 100m² nicht überbauter Grundstücksfläche im SO EKZ mindestens ein standortgerechter, überwiegend einheimischer, hochstämmiger Baum, Stammumfang mind. 18-20cm auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pflanzen ist. Wenigstens 7 Bäume sind dabei an der Grundstücksgrenze zur Rückmarsdorfer Straße in Reihe anzupflanzen, um die Raumkante der Rückmarsdorfer Straße optisch zu verlängern.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass im SO EKZ zur Sicherung bzw. zur Verbesserung der Durchgrünung der Baugebiete mind. 20% der Dachflächen der zu errichtenden Gebäude durch extensive Maßnahmen zu begrünen sind und dass fensterlose Fassadenabschnitte (> 30qm) und Mauern auf wenigstens 50% ihrer Fläche mit Kletterpflanzen zu bepflanzen sind.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen die zur Verbesserung des Stadtklimas (Verringerung der Staubkonzentration, Erhöhung der Sauerstoffbilanz) und zur Schaffung von Lebensräumen von Kleintieren beitragen. Die Aufwendungen zur Begrünung der Dachflächen und der Fassaden sind als gering einzustufen und sind zudem mit keinerlei Nutzungsbeschränkungen verbunden.

Für das Baugebiet **MI** wurde festgesetzt, dass deren nicht überbaute Flächenanteile zu mindestens 20 % mit überwiegend einheimischen standortgerechten Sträuchern und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum (Stammumfang mind. 18- 20cm) je angefangene 200 qm zu bepflanzen sind.
Diese Festsetzung gewährleistet, dass im Zusammenhang mit der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Fläche des benachbarten Stadtteilzentrums die Durchgrünung des Blockinnenbereiches erfolgt. Diese Maßnahme hat positive Wirkungen auf den Naturhaushalt (Grundwasserneubildung, Verbesserung der Bodenfunktionen, klimatisch wirksame Ausgleichsfläche, Lärmschutz, Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopverbundfunktion u.a.) sowie auf die Gesundheit und städtische Lebensweise von Menschen. Die festgesetzte Unterschreitung der entsprechend § 17 BauNVO zulässigen GRZ in dem Baugebiet MI dient der Sicherung einer begrenzten Versiegelung der Baugrundstücke und stellt auch eine geeignete Maßnahme dar, den Versiegelungsgrad der Grundstücke gering zu halten um so anfallendes Regenwasser möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern.

7.7.2 Begrünung der dauerhaften Parkierungsanlagen im SO EKZ

Um die störende Wirkung der großflächigen Stellplatzanlagen zu mindern, wurde festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen ist. Die Beschattung der Parkplatzfläche durch die Bäume mindert die Aufheizung. Durch Festsetzung der Mindestqualität für die Großbäume (Stammumfang mind. 18-20 cm) wird eine angemessene Eingrünung und mittelfristig die Übernahme ökologischer Funktionen für das Gebiet erreicht.

Bei einer Gesamtzahl von max. 160 zulässigen Stellplätzen sind entsprechend der Festsetzung etwa 40 Bäume auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumanpflanzungen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und anderen Bepflanzungen sind nicht auf diese Festsetzung anrechenbar, um die intensive und durchgängige Begrünung der Stellplatzanlage zu sichern. Die Festsetzung der Größe der offenen Bodenfläche von mindestens 6 qm sichert den dauerhaften Bestand der Gehölze.

Um die ökologischen Bodenfunktionen deutlich verbessern zu können, wurde festgesetzt, dass Stellplatzflächen so zu befestigen sind, dass auf ihnen anfallendes Regenwasser versickern kann.

Gegenwärtig ist das Gelände der ehemaligen Gießerei fast 100% versiegelt. Demzufolge ist die natürliche Durchsickerung des Bodens sehr stark eingeschränkt. Unter der Versiegelung befinden sich allerdings wasserdurchlässige Schichten (Sande, Kiese), so dass bei entsprechender Ausführung der Oberflächen die Festsetzung erfüllt werden kann und die Bodeneigenschaften deutlich verbessert werden können.

7.7.3 Begrünung der Stellplätze im Mischgebiet

Stellplätze sind mit Strauchpflanzungen einzufrieden. Es wird zusätzlich festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Flächenbefestigungen auszuführen sind.

Somit werden die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig beeinträchtigt, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beigetragen. Durch die Festsetzung dieser Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und mittelfristig die Übernahme ökologischer Funktionen für das Gebiet erreicht.

7.8 Immissionsschutz

7.8.1 Schallschutz im SO EKZ

Für das SO EKZ wird festgesetzt, dass im Bereich des Baugebietes durch technische Vorkehrungen (unter besonderer Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass an den angrenzenden Bebauungen mit Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Diese Festsetzung, die auch Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zum Stadtteilzentrum wird, dient insbesondere der Umsetzung gesunder Wohnverhältnisse.

Mit der Realisierung des geplanten Stadtteilzentrums, seiner Nebenanlagen und den festgesetzten Nutzungen ergeben sich verschiedene gewerblich-schalltechnisch relevante Lärmquellen, die in dem Schallgutachten 1509/02 des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik vom 14.02.2002 untersucht und bewertet worden sind.

In dem Gutachten wurden für die täglichen Anliefervorgänge und die dazu gehörigen Fahrstrecken der zum Ansatz zu bringenden LKW jeweils 7 LKW-Fahrten (LKW > 7,5 t und LKW < 7,5t) zu Grunde gelegt. Berücksichtigt wurden die „Parkvorgänge" der Kunden des Stadtteilzentrums, wobei von einer 100%igen Auslastung des Parkplatzes am Tage ausgegangen wird. Der 'anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen' wurde als relevant angesehen und im Gutachten berücksichtigt, da als Zufahrt für das Stadtteilzentrum die Junghanßstraße als bisher wenig befahrene Anliegerstraße dient (siehe Pkt. 5.3.8).

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts nach TA Lärm an den benachbarten Wohnbebauungen - zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens,

waren die angrenzenden Baugebiete noch als WA eingestuft bzw. als WB überplant - und dem gegenüber liegenden Friedhof eingehalten werden, wenn die nachfolgenden Auflagen zu den Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden:

1. Die Belieferung des Marktes darf nur im Tagzeitraum werktags von 06.00 bis 22.00 Uhr erfolgen.
2. Die Öffnungszeiten des Fitnesscenters sind auf den Zeitraum von 06.00 bis 24.00 Uhr zu begrenzen.
3. Begrenzung der Anzahl der Anlieferfahrzeuge auf 14 LKW pro Tag, dabei max. 7 LKW > 7,5t und 7 LKW max. 7,5 t (Einzelhändler).
4. Einsatz von gummibereiften Gabelhubwagen sowie glatte Fahrbahnen der Anlieferungsrampen
5. Die Lage und die Art der Abluftventilatoren dem Bild 1 des Schallgutachtens entspricht und diese Einzelton frei sind.

Ersatzweise ist für die Maßnahme 3 auch die Errichtung einer durch Nachweis eines Gutachtens berechneten Schallschutzwand möglich.

Die Prognose wurde entsprechend der damaligen Planung erstellt, daher wurde eine Stellplatzzahl von 146 Stellplätzen gegenüber möglichen 160 Stellplätzen gem. der Festsetzung 1.2.1 angenommen. Diese zusätzlichen möglichen 14 Stellplätze können jedoch nur auf Flächen realisiert werden, die zu den schutzwürdigen Nutzungen größere Abstände haben, als die Stellplätze, die bereits in die Prognose eingeflossen sind (z.B. Verlängerung der Stellplätze in Richtung Rückmarsdorfer Straße). Es kann somit davon ausgegangen werden, dass aufgrund des großzügig gewählten Emissionsansatzes durch eine Erhöhung der Anzahl der Stellplätze, sich keine negativen Auswirkungen auf schutzwürdigen Nutzungen ergeben.

Fazit: In dem Schallgutachten wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechend dem großzügig gewählten Emissionsansatz und der Errechnung der maximalen Emission davon auszugehen ist, dass die sich faktisch einstellende Geräuschbelastung durch das Stadtteilzentrum (bei Einhaltung der Betriebsabläufe sowie bei durchschnittlich häufiger Kundenfrequentierung) an allen gewählten Immissionspunkten geringer ausfallen wird. Die Auflagen zu den Schallschutzmaßnahmen, die in den Städtebaulichen Vertrag zum Stadtteilzentrum eingeflossen sind, dienen insbesondere der Umsetzung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den angrenzenden Grundstücken sowie den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

7.8.2 Passiver Lärmschutz

Im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan werden Bereiche/Fassaden für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden die bestehenden Bebauungsansätze und vorhandenen Nutzungen im festgesetzten Mischgebiet bestätigt bzw. deren Fortführung gesichert.

Auf der Grundlage der Vorplanung zur Straßenverbindung zwischen der Georg-Schwarz-Straße und der Merseburger Straße über die **Rückmarsdorfer Straße** wurde durch die GfL Planungs -und Ingenieurgesellschaft GmbH eine schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Es wird festgestellt, dass die Grenzwerte der Lärmvorsorge nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16.BimSchV, Mischgebiet Tagwert 64 dB(A), Nachtwert 54 dB(A)) in der Rückmarsdorfer Straße deutlich – Tagwert/Nachtwerte bis zu 15 dB - überschritten werden. (s. Pkt. 5.3.8)

Aktive Maßnahmen in der Rückmarsdorfer Straße zum Schutz der Betroffenen vor Lärmbeeinträchtigungen sind nicht möglich. Aufgrund der städtebaulichen Situation wären unvertretbar hohe Kosten zu erwarten. So wären wegen der Straßen begleitenden geschlossenen Blockrandbebauung und dem daraus resultierenden Platzmangel entsprechender Grunderwerb zu tätigen und die Beseitigung von Gebäuden erforderlich. Auch wäre aufgrund der Höhe der verbleibenden Gebäude eine entsprechende - kostenintensive - Dimensionierung der Lärmschutzanlagen erforderlich. Darüber hinaus

würde von entsprechenden Lärmschutzanlagen eine in dem gegebenen städtebaulichen Umfeld nicht vertretbare Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgehen.

Da an der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der **Georg-Schwarz-Straße** durch das heutige hohe Verkehrsaufkommen und die bestehenden Verkehrsverhältnisse die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Mischgebiete ebenfalls massiv – Tagwert/Nachtwerte bis zu 15 dB - überschritten werden (s. Punkt 5.3.8), sind Schutzansprüche der betreffenden Wohnnutzungen auch hier aufgrund der zuvor bereits genannten Gründe (städtebaulichen Situation, notwendiger Grunderwerb) nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Diese sind nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu verwirklichen.

Fazit: Für das Plangebiet werden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wie folgt getroffen: **Entlang der nördlichen und westlichen äußeren Baulinien und Baugrenzen (Georg-Schwarz-Straße, Junghanßstraße)** werden Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt. Diese kennzeichnen Abschnitte/Fassaden, für die auf der Grundlage des Schallimmissionsplanes der Stadt Leipzig Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wurden. Ausgehend von diesen Überschreitungen wurden der DIN 4109 entsprechende Lärmpegelbereiche definiert (s. TEIL B: II. Hinweise), aus denen sich auf der Grundlage der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ableiten lassen.

Bei der Errichtung von Gebäuden in den gekennzeichneten Abschnitten ist dann dafür Sorge zu tragen, dass dort Außenbauteile zum Einsatz kommen, die Schalldämmmaße derart aufweisen, dass die anstehenden Außenlärmpegel auf die gemäß Richtlinie VDI 2719 für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Innenschallpegel abgemindert werden.

Die zeichnerische Festsetzung von Bereichen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **entlang der südlichen Baulinien (Rückmarsdorfer Straße)** resultiert aus der schalltechnischen Untersuchung des GfL Planungs -und Ingenieurgesellschaft GmbH, in der festgestellt wird, dass die Grenzwerte der Lärmvorsorge nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16.BimSchV) deutlich überschritten werden. Das Straßenbauvorhaben der Rückmarsdorfer Straße stellt eine Funktionsänderung einer Anliegerstraße zu einer Durchgangsstraße dar. Um die Betroffenen vor den erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu schützen, sind umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ausgehend von den berechneten Überschreitungen wurden der DIN 4109 entsprechende Lärmpegelbereiche definiert (s. TEIL B: II. Hinweise), aus denen sich auf der Grundlage der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ableiten lassen.

Die schalltechnische Untersuchung der GfL Planungs -und Ingenieurgesellschaft GmbH kommt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der DIN 4109 die notwendigen Schutzansprüche in der Rückmarsdorfer Straße realisiert werden können. Neben dem Einsatz der nötigen Außenbauteile, die Schalldämmmaße derart aufweisen, dass die anstehenden Außenlärmpegel auf die gemäß Richtlinie VDI 2719 für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Innenschallpegel abgemindert werden, können Bauherren beispielsweise durch entsprechende Grundrissgestaltungen –Anordnung der vor Lärm zu schützenden Räume an der lärmabgewandten Seite- oder dem Einbau von Lärmschutzfenstern den Anforderungen in zumutbarer Weise erfüllen. In der Rückmarsdorfer Straße kommt für diese Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern), wenn sie durch die jeweiligen Eigentümer durchgeführt wurden, die Kostenerstattungsregelung gem. § 42 BimSchG. zu tragen. Inwieweit im Bereich der bestehenden und bereits sanierten Bauwerke in der Vergangenheit solche Maßnahmen realisiert wurden, ist nicht bekannt.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass sich die Art und der Umfang des passiven Schallschutzes gem. § 16 BImSchV aus der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmeverordnung – 24. BImSchV ergibt.

7.9 Örtliche Bauvorschriften nach § 83 SächsBO

Werbeanlagen
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind außer im Bereich der Georg-Schwarz-Straße nicht zulässig

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.
In dem Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zulässig. Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40 cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht nur an der Georg-Schwarz-Straße zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Blendwirkungen der Leuchtreklamen in den Nachtstunden vermieden werden.

Für das Mischgebiet wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zulässig sind und in der Höhe ein Maß von 40 cm nicht überschreiten dürfen. Die Länge der Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll eine gestalterische Dominanz der Werbeanlagen im Straßenraum vermieden werden.

Die Festsetzungen zur Lage, Größe und Art der Werbeanlagen im Plangebiet sichern ein harmonisches städtebauliches Ortsbild und stellen damit keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit dar.

Einfriedung
Zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass Mülltonnenabstellplätze mit Hecken zu umpflanzen sind, sofern diese nicht in Gebäude oder Gebäudeteile einbezogen sind. Damit soll eine negative Wirkung dieser notwendigen Nebenanlagen auf das gestalterische Gesamterscheinungsbild des Plangebietes ausgeschlossen werden.

7.10 Denkmalschutz

Die in der Denkmalliste enthaltenen Objekte sind im Plan als Denkmale durch entsprechende Planzeichen nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass alle Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen.

Der sehr schlechte bauliche Zustand der Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei steht einer Umnutzung und Integration in das Stadtteilzentrums entgegen, so dass die Mehrzahl der Hallen und der, Straßen begleitenden Gebäude abgerissen wird. Erhalten wird die Fabrikantenvilla Junghanßstraße 7 sowie die historischen Toranlagen.

8. Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden am 02.10.2001 in einer öffentlichen Bürgerinformation frühzeitig über das beabsichtigte Vorhaben und die städtebaulichen Ziele der Planung im Rathaus Leutzsch durch Vertreter der GEMMA Grundbesitzgesellschaft mbH als Vorhabenträger in Kenntnis gesetzt. Die Veranstaltung wurde von der Dr. Kuhn-Entwicklungsgesellschaft in Vertretung der Vorhabenträger organisiert und durchgeführt. Auf der Veranstaltung war ein Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes anwesend. Gemeinsam mit dem Vertreter des Stadtplanungsamtes wurde mit den Vertretern der Dr.Kuhn-Entwicklungsgesellschaft mbH die anwesen-den Bürger über die Inhalte der Planung (Errichtung des Stadtteilzentrums) durch Zeichnungen und Erläuterungen der Vorhabenträger unterrichtet und ihnen Gelegenheit gegeben, die vorgestellte Planung zu erörtern.

Im Rahmen der Erörterung wurde durch die anwesenden Bürger die Umgestaltung des Geländes der ehemaligen Gießerei begrüßt; aber auch die Notwendigkeit eines solchen Einkaufszentrum in Leutzsch, angesichts der vielen leer stehenden Geschäfte in der Georg-Schwarz-Straße hinterfragt. Kritisch angemerkt wurde die zu erwartende höhere Lärmbelastung durch die Anlieferung und den Kundenverkehr. Nach der Meinung einiger Bürger wäre die Entwicklung der unbebauten und im STEP „Zentren" ausgewiesenen Fläche gegenüber dem Rathaus von größerer Bedeutung für die sich

entwickelnde Leutzscher Ortsmitte, da eine größere Dichte von öffentlich-kulturellen Angeboten und kommerziellen Angeboten entstehen würde.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durch die Stadt Leipzig konnte verzichtet werden, da die Unterrichtung und Erörterung der betroffenen Bürger bereits auf anderer Grundlage entsprechend § 3 Abs.1 Nr.2 BauGB erfolgt war. Dies geschah auf der zuvor beschriebenen Informationsveranstaltung am 02. Oktober 2001 im Rathaus Leutzsch (Ankündigung im Amtsblatt Nr. 20 vom 29.09.2001) auf der die Anwesenden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die mit der Neugestaltung und der Entwicklung des Gebietes in Betracht kommenden Auswirkungen der Planung informiert wurden.

8.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 15.07. - 14.08.2003 im Neuen Rathaus für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Der Ökolöwe, der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie der Bürgerverein Leutzsch e.V. als zu beteiligende Dritte wurden mit Schreiben vom 25.06.2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Umgang mit den Anregungen der Bürger und Dritter
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes brachten 4 Bürger, 20 Unterzeichner einer Erklärung sowie der NABU - Landesverband Sachsen Anregungen vor, die Folgendes zum Inhalt hatten:

- Beachtung des Artenschutzes bei Abbrucharbeiten und Neubau
- Vermeidung von Baulärm
- Zweifel am Erfordernis des Einkaufszentrums (Größe, Funktion, Bedarf)
- Änderung zur Lage der Zufahrten, fußläufige Erschließung, Gestaltung der Grünflächen
- Umsetzung und Kontrolle der Maßnahmen zum Immissionsschutz

sowie Kritik am Ausbau der Rückmarsdorfer Straße und Forderung von Lärmschutzmaßnahmen.
Die genannten Punkte waren mehrheitlich bereits berücksichtigt gewesen (in diesen Fällen wurde die Begründung redaktionell verdichtet) oder sie sind nicht Gegenstand des Planverfahrens gewesen.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der Bürger und Dritter
An dieser Stelle wird auf die nicht berücksichtigten Anregungen verwiesen. Mehrheitlich waren diese bereits berücksichtigt gewesen (in diesen Fällen wurde die Begründung redaktionell verdichtet) oder sie waren nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Nicht berücksichtigt wurde der Vorschlag, das Stadtteilzentrum über die Junghanßstraße zu erschließen, um so für die Junghanßstraße den Charakter einer ruhigen Nebenstraße zu erhalten und die Wohnbedingungen durch zusätzliche Immissionsbelastungen nicht zu verschlechtern. Einerseits ist die Berücksichtigung des Hinweises nicht möglich, da mit dem Ausbau der Rückmarsdorfer Straße als Verbindungstrasse eine „Beschleunigung" des MIV beabsichtigt ist und zusätzliche Abbiegespuren für Kunden- oder Anlieferverkehr im schmalen Straßenraum nicht eingeordnet werden können.
Andererseits ist der Charakter einer ruhigen Wohnstraße dem Umstand geschuldet, dass der Gewerbestandort 10 Jahren ungenutzt gewesen ist. Gewerbliche Nutzungen mit einer Vielzahl möglicher Kunden- und Lieferverkehre über die bestehenden Zufahrten wären auch auf der Grundlage des § 34 (2) BauGB möglich gewesen. Ergänzend wurde darauf verwiesen, dass für Anwohner einer gering genutzten Straße keinen Bestandsschutz auf „Verkehrsarmut" dieser Straße besteht.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die TöB auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 16 TÖB mit Schreiben vom 25.06.2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt. Die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH, das Büro für Baupflege beim ev.-luth. Bezirkskirchenamt und der Bürgerverein gaben keine Stellungnahme ab.

Umgang mit den Stellungnahmen der TöB
Folgende TÖB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlich relevanten Hinweise: envia Mitteldeutsche Energie AG, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, die GDMcom, die Polizeidirektion Leipzig, die Stadtreinigung Leipzig und der Regionale Planungsverband Westsachsen

Berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB
Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen:

Landesamt für Archäologie
Der Hinweis zu den archäologischen Grabungen wurde aufgenommen.

Staatliches Umweltfachamt Leipzig
Die Hinweise zur Schallimmissionsprognose, zu dem Punkt *II. Hinweise* (Beurteilungspegel, WA an der Junghanßstraße) zum Verkehrslärm sowie zu den geologischen Verhältnissen (Grundwassermessstellen) werden in der Begründung berücksichtigt.

Handwerkskammer zu Leipzig
Die Hinweise zur Auswirkung des großflächigen Einzelhandels auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur waren bereits berücksichtigt.

Regierungspräsidium Leipzig
Der Hinweis, dass durch schädliche Umweltveränderungen und bisher nicht bekannte gewordene Altlasten der zuständigen Umweltbehörde anzuzeigen sind, wurde in den Anhang der Begründung „Hinweise zum Bebauungsplan" aufgenommen.

Kommunale Wasserwerke GmbH
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Umweltbericht nachgewiesen.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der TÖB
An dieser Stelle wird auf die nicht berücksichtigten Hinweise verwiesen. Mehrheitlich waren diese bereits berücksichtigt gewesen (in diesen Fällen wurde die Begründung redaktionell verdichtet) oder sie waren nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Staatliches Umweltfachamt Leipzig
Die Festsetzung 1.3.2 wird nicht nur auf Neubau, Umbau und Sanierung beschränkt, da lediglich ausgesagt wird, dass in den kenntlich gemachten Bereichen die Anforderungen der DIN 4109 grundsätzlich zu erfüllen sind. Ob und inwieweit diese Anforderungen im Einzelfall nicht zu erfüllen sind, kann und muss der Einzelfallentscheidung auf der Grundlage der DIN überlassen bleiben.

Der Hinweis, dass die Belange des Artenschutzes unzureichend beachtet seien, war - da der Abriss der Gebäude bereits genehmigt wurde - nicht Gegenstand der Planung und wurde daher nicht berücksichtigt. Bestandteil der bereits erteilten Baugenehmigung zum Abriss sind Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde u.a. die fachgutachterliche Erfassung der vorhandenen Tierarten im gesamten Gebäudekomplex beinhaltet. Ebenso können mögliche Ersatzmaßnahmen ebenfalls in der für den Neubau notwendigen Baugenehmigung beauflagt werden.

Nicht berücksichtigt wurde der Hinweis, dass der Schutzanspruch des SO EKZ mit dem eines GE gleichgesetzt werden soll. Die zulässigen Nutzungen im SO EKZ sind keine produzierenden Nutzungen und nur deshalb Bestandteil des SO EKZ, weil das Kriterium der Großflächigkeit berührt ist.

Regierungspräsidium Leipzig
Im Ergebnis ergänzender orientierender Altlastenerkundungen für den Standort wurde festgestellt, dass kein Handlungsbedarf für weitere Altlastenuntersuchungen und Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht, so dass die geforderte Kennzeichnung nicht erfolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stellungnahmen der TÖB und die Anregungen der Bürger und Dritter keine Änderungen des Entwurfes des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Begründung zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wurde aber an verschiedenen Stellen durch einige Hinweise ergänzt.

9. Flächenbilanzen

Baugebiete	Bestand	Anteil	Planung	Anteil
Mischgebiet	ca. 1,87 ha	ca. 79 %	ca. 0,33 ha	ca. 15 %
Sondergebiet	0,00 ha	0 %	ca. 1,54 ha	ca. 64 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,50 ha	ca. 21 %	ca. 0,50 ha	ca. 21 %
Plangebiet	ca. 2,37 ha	100 %	ca. 2,37 ha	100 %

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Grenzregelungen oder Grunderwerbe erforderlich.

11. Umsetzung und Kosten

Zur Umsetzung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält neben Vereinbarungen zur Gestaltung der Fassade (u.a. Verblendklinker), zur Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan und deren Fertigstellung mit Beendigung des Bauvorhabens. Dies beinhaltet auch eine ½ jährliche Fertigstellungs- und 2 jährige Entwicklungspflege. Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag Verpflichtungen zum Bauablauf, d.h. die Straßen begleitenden Hochbauten sind als 1. Bauabschnitt, spätestens zeitgleich mit den beabsichtigten Verbrauchermärkten im Blockinnenbereich zu errichten und zu nutzen. Neben den gestalterischen Verpflichtungen und Vereinbarungen beinhaltet der Durchführungsvertrag die Übernahme der Kosten die mit dem Vorhaben (Errichtung des Stadtteilzentrum „Leutzsch-Arkaden", der Erschließungsanlagen gem. Durchführungsvertrag) im Zusammenhang stehen. Der Durchführungsvertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder die Baugenehmigung erteilt wird.

Nach Feststellung der materiellen und formellen Planreife wurde im Baugenehmigungsverfahren für die geplante Errichtung des Stadtteilzentrums auf der Grundlage des § 33 (1) Baugesetzbuch das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Baugesetzbuch erklärt.

Die Realisierung des Bebauungsplanes auf den Flächen (Flurstücke 22a, 22, 23, 24c, 24d, 24/ und 24/6 der Gemarkung Leutzsch) die aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich einbezogen wurden, erfolgt durch private Investoren.

Leipzig, den 12.01.04

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: Hinweise zum Bebauungsplan
Pflanzlisten

Stand: 08.12.2003

Hinweise zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan

Archäologischer Relevanzbereich

Das Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Zuge der Erdarbeiten kann sich die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind daher nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittel im Boden

Vor Beginn von jeglichen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eingriff in den Bodenbereich und von Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelfreiheit an die zuständige Behörde zu stellen.

Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Objekten bedürfen entsprechend §12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Gestaltung und Farbgebung der Neubebauung in den allgemeinen Wohngebieten sowie in unmittelbarem Anschluss an denkmalgeschütze Gebäude ist mit dem Referat für Denkmalschutz abzustimmen.

Bestandsschutz von Ver-u. Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.
Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten.
Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Abfall und Bodenschutz

Bau- u. Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischen Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Grundwasser

Auch für dieses Plangebiet gilt, dass mit dem Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist.

Pflanzlisten

Die folgende Pflanzliste hat empfehlenden Charakter. Verwiesen wird an dieser Stelle auf das Merkblatt zur Bepflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen, herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege

- Stand 25. Oktober 1999

Pflanzliste 1: Gehölze

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Spitzahorn	- Acer platanoides	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	
Schwarzerle	- Alnus glutinosa	
Hängebirke	- Betula pendula	
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Rotbuche	- Fagus sylvatica	
Gemeine Esche	- Fraxius excelsior	
Silberpappel	- Populus alba	
Schwarzpappel	- Populus negra	
Zitterpappel	- Populus tremula	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Traubenkirsche	- Prunus padus	
Steinweichsel	- Prunus mahaleb	
Traubeneiche	- Quercus petraea	
Stieleiche	- Quercus robur	
Mehlbeere	- Sorbus aria	fl
Eberesche	- Sorbus aucuparia	
Speierling	- Sorbus domestica	
Winterlinde	- Tilia cordata	
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos	
Feldulme	- Ulmus carpinifolia	
Bergulme	- Ulmus glabra	
Flatterulme	- Ulmus laevis	

fl flachwurzelnd, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet

Anhang 2: Pflanzlisten

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	fl
Felsenbirne	- Amelanchier ovalis	
Hainbuche	- Carpinus betulus	
Kornelkirsche	- Cornus mas	
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea	fl
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	
Besenginster	- Cytisus scoparius	
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus	fl
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides	
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	fl, u
Waldgeißblatt	- Lonicera periclymenum	u
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	fl, u
Hasel	- Corylus avellana	
Wildapfel	- Malus silvestris	
Vogelkirsche	- Prunus avium	
Traubenkirsche	- Prunus padus	
Schlehe	- Prunus spinosa	u
Wildbirne	- Pyrus communis	
Silberweide	- Salix alba	
Salweide	- Salix caprea	
Aschweide	- Salix cinerea	
Korbweide	- Salix vinimalis	
Faulbaum	- Rhamnus frangula	u
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica	
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum	
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa	
Hundsrose	- Rosa canina	u
Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia	
(Wildrosenart)	- Rosa rubiginosa	
Himbeere	- Rubus idaeus	
Steinbeere	- Rubus saxatilis	
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra	
Feldulme	- Ulmus carpinifolia	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	u
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus	fl, u

fl flachwurzelnd, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen geeignet
u für Pflanzungen an Spielplätzen ungeeignet

Anhang 2: Pflanzlisten

Obstbäume:

Apfel

Adersleber
Altländer
Ananasrenette
Biesterfelder
Bischofhut
Bohnapfel
Roter Boskopp
Celini
Cox Orange
Croncus
Finkenwerder Prinz
Goldparmäne
Harbert (Sachsen)
Hermhut (Sachsen)
Jacob Lebel
Kanadarenette
Lunow (Luckenwalde)
Pfannkuchenapfel
heinischer Krummstiel
Rote Sternrenette
Wilhelmsapfel

Kirsche

Altenburger Melonenkirsche
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Frühe Rote Meckenheimer
Große Germersdorfer
Große Prinzessin
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel

Birne

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Jean d' Arc
Petersbirne
Philipsbirne
Poiteau '
Prinzessin Marianne
Madame Verte
Schweizer Wasserbirne

Pflaume

Frühzwetschge
The Czar
Wangenheims Hauszwetschge
Zimmers Frühzwetschge

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Efeu *hedera helix*	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Wilder Wein *parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"*	sonnig - halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie *hydragea petiolaris*	halbschattig - schattig	selbstklimmend
Waldrebe *clematis vitalba*	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Schlingknöterich *fallopia auberti*	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Hopfen *humulus lupulus*	sonnig - halbschattig	Klettergerüst
Jelänger - jelieber *lonicera caprifolium*	halbschattig - schattig	Klettergerüst
Blauregen *wisteria sinensis*	sonnig, geschützt	Klettergerüst