



Stadt Leipzig

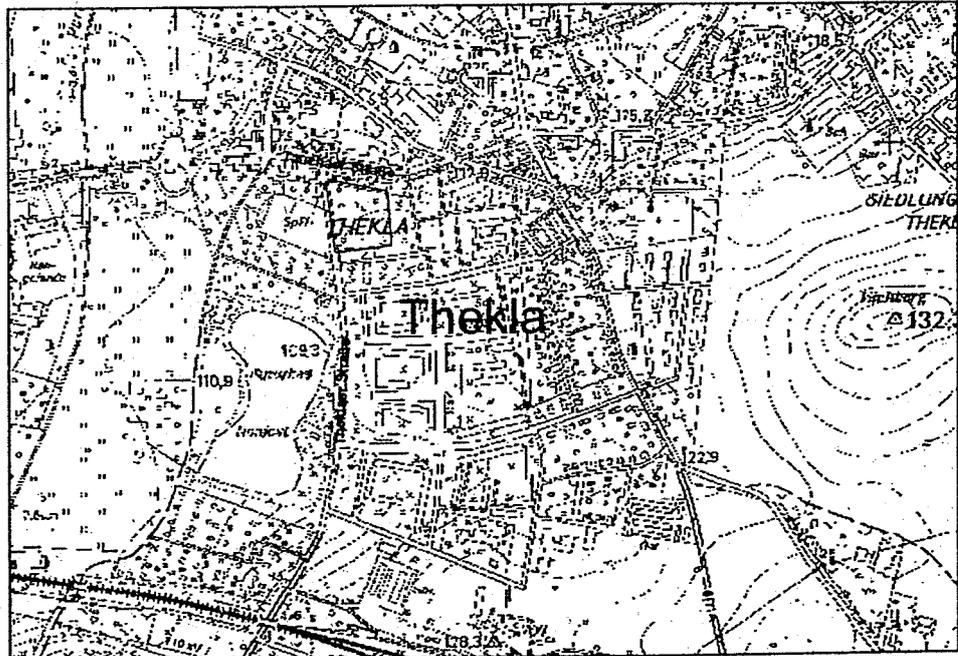
**Begründung zum
Vorhaben bezogenen
Bebauungsplan Nr. 238
Nahversorger Theklaer Straße**

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Thekla

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

AKZENTE Architektur & Landschaftsplanung GbR
Will . Reuter . Rau
Kochstraße 28, 04275 Leipzig

www.akzente-architektur.de

09.10.03
Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND VERFAHREN	1
2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2.1. Lage des Plangebietes	1
2.2. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3. PLANERISCHE VORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen	2
3.2. Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan der Stadt Leipzig	2
3.3. Angrenzende Bebauungspläne.....	3
4. BESTANDSBESCHREIBUNG	3
4.1. Nutzung und städtebauliche Situation im Geltungsbereich	3
4.2. Verkehr und Technische Infrastruktur	3
4.3. Naturhaushalt.....	4
4.4. Altlasten.....	4
4.5. Nutzung angrenzender Bereiche	4
5. PLANUNGSINHALT	5
5.1. Erfordernis der Planaufstellung	5
5.2. Ziel und Zweck der Planung	6
5.3. Planungskonzept.....	7
5.3.1. Städtebau und Nutzungsstruktur	7
5.3.2. Freiraum.....	7
5.3.3. Verkehrliche Erschließung.....	8
5.3.4. Technische Erschließung	9
5.3.5. Immissionsschutz	10
6. BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
6.1. Zeichnerische Festsetzungen	11
6.2. Textliche Festsetzungen	13
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	13
6.2.2. Stellplätze	13
6.2.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.2.4. Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenverdichtung	16
6.2.5. Schutz von Gehölzen an Verkehrsflächen	16
6.2.6. Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
6.2.7. Von Bebauung frei zu haltende Fläche, Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse.....	17
6.2.8. Begrünung von Stellplatzanlagen.....	18
6.2.9. Zuordnung für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches.....	18
6.3. Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.3.1. Dachgestaltung	20
6.3.2. Außenwerbung	20
7. UMWELTBERICHT	21
7.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	21
7.2. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	24
7.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	25

7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben	25
7.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
7.5.1. Leipziger Modell.....	28
7.5.2. Bewertung des Plangebietes.....	28
7.5.3. Ausgleichsflächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.....	30
8. BETEILIGUNGEN.....	32
8.1. Trägerbeteiligung	32
8.2. Bürgerbeteiligung.....	35
9. PLANVOLLZUG	43
10. KOSTEN	43
11. FLÄCHENBILANZ.....	43
12. HINWEISE	44
12.1. Entwässerung	44
13.2. Boden.....	44
13.3. Verkehr.....	44
13.4. Energieversorgung.....	45
13. ANHANG	46
14. ANLAGEN	48
Anlage 1 –Vorhaben- und Erschließungsplan.....	48
Anlage 2 – Eingriffsbilanzierung	49

1. ANLASS UND VERFAHREN

Seit November 2001 beabsichtigt der Investor „Generalübernehmer für Bau- und Sanierungsarbeiten und Bauträger GmbH“ (GBS GmbH) auf den Flurstücken 76/4 und 76/6 in Leipzig-Thekla die Errichtung eines Lebensmittelmarktes.

Damit greift der Vorhabenträger den bereits 1994 gestellten Antrag des damaligen Investors Bischoff & Partner GmbH zur Einleitung eines Planverfahrens für den VE-Plan Nr. 135 „Wohn- und Geschäftshaus Theklaer Str. / Lidicestraße“ durch den FA Stadtentwicklung und Bau auf. Vorgesehen war die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit einem Nahversorger im Erdgeschoss und wohngenutzten Obergeschossen. Der Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.03. bis 11.04.1996 ausgelegt. Mit Schreiben vom 27.09.1996 trat der damalige Vorhabenträger jedoch von seinem beabsichtigten Vorhaben zurück.

Mit Schreiben vom 11.06.2002 wandte sich die GBS GmbH mit dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB an die Stadt Leipzig, um damit planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung eines „Lidl“-Marktes zu schaffen. Am 06.08.2002 wurde durch den FA Stadtentwicklung und Bau der Einleitung diesem Verfahren zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch in der 50. Ratsversammlung am 09.07.03 gefasst.

Auf das frühere Bebauungsplanverfahren kann nur bedingt zurückgegriffen werden, da sich die Vorstellungen zur baulichen Gestaltung auf dem Grundstück, der Planumgriff und die Größe des Bauvorhabens maßgeblich verändert haben. Der neue Planumgriff und der neue Inhalt der Planung machen ein neues Verfahren notwendig. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird mit dem Ziel gefasst, dass Vorhaben bereits während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zugelassen werden können.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet, da sich das Vorhaben auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Wohngebietes Thekla, es dient der Nahversorgung des Gebietes und stellt eine ergänzende Nutzung dar. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in das vorhandene Wohngebiet ein. Darüber hinaus erfolgte bereits eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen des ursprünglich am Standort geplanten Vorhabens (V+E-Plan Nr. 135 „Wohn- und Geschäftshaus Theklaer Str./ Lidicestr.), welches die Errichtung eines Nahversorgers mit ca. 800 qm VF, einer Gaststätte mit 120 Plätzen und 3 Wohngeschossen mit 27 WE vorsah. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 238 bleibt wesentlich hinter den Festsetzungen des VEP Nr. 135 zurück.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 17.07.03 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, welche gem. Aufstellungsbeschluss vom 09.07.03 im Zeitraum vom 29.07.03 bis zum 28.08.2003 erfolgte (Näheres siehe Kap. 8. Beteiligungen).

2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Leipzig im Stadtteil Thekla am Rand der alten Ortslage Thekla und der Geschosswohnungsbauten an der Lidicestraße. Es wird im Westen von der Theklaer Straße und im Norden von den Grundstücken an der Tauchaer Straße begrenzt.

Das Plangebiet stellt eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen dar, wobei sich an der gegebenen städtebaulichen Situation orientiert wird.

Das Bebauungsplangebiet ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die direkte Verkehrsanbindung erfolgt über die Theklaer Straße. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Tauchaer Straße. Die Entfernung zur Leipziger Innenstadt beträgt ca. 4 km. Bis zur Autobahn BAB 14, Auffahrt Leipzig Nordost, sind es ca. 3,5 km.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen in unmittelbarer Nähe am Knotenpunkt Tauchaer Straße/ Theklaer Straße die Buslinien 80, 83, 79 und die Straßenbahnlinien 9 und 1 zur Verfügung. Im Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig ist im Bereich Theklaer Straße eine Vorbehaltstrasse für Straßenbahn ausgewiesen. Nach der Umsetzung dieser Planungen wäre das Plangebiet auch durch eine Straßenbahnlinie mit Haltestelle erreichbar.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordost.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 76/4 und 76/6 der Gemarkung Thekla und hat eine Fläche von ca. 0,79 ha.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich im Norden durch die Grundstücke Tauchaer Straße 74 bis 84, im Osten durch die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 149/4 Gemarkung Thekla, im Süden durch das Ärztehaus sowie die Grünfläche der angrenzenden Wohnbebauung und im Westen durch die Theklaer Straße. In weiterer Entfernung befinden sich im Nordwesten ein Sportplatz, im Westen Kleingärten und südwestlich das „Naturbad Nordost“.

Das Plangebiet wird auf Grund seiner Lage an der westlich direkt angrenzenden, ca. 5 ha großen Grünfläche dem städtebaulichen Außenbereich im Innenbereich zugeordnet.

Die Flurstücke 76/4 und 76/6 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der westliche Teil des Vorhabengrundstücks ist von der Vorplanung zur künftigen Führung einer Straßenbahntrasse der LVB betroffen. Die „Vorbehaltstrasse Straßenbahn“ ist von Bebauung frei zu halten und wird entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. PLANERISCHE VORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen

Im Landesentwicklungsplan (LEP) von 1994 wird Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen. Das Vorhaben liegt gemäß LEP im Verdichtungsraum des Oberzentrums und zudem an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig-Taucha-Eilenburg-Torgau-Cottbus.

3.2. Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan der Stadt Leipzig

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (wirksam seit 1995) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Nahversorgungszentrum und Fläche für eine geplante Straßenbahnerweiterung dargestellt. Die „Vorbehaltstrasse Straßenbahn“ verläuft entlang der Theklaer Straße.

Südlich entlang der Theklaer Straße befindet sich ein öffentlicher Grünzug. Westlich der Theklaer und südlich der Tauchaer Straße befinden sich ausgewiesene Mischbauflächen. Eine weitere Wohnbaufläche ist nördlich der Tauchaer Straße zu finden. Entlang der Theklaer Straße verläuft eine „Vorbehaltstrasse für Straßenbahn“. Im Westen ist das Gebiet an weiteres öffentliches Grün sowie an den nahe gelegenen See, den „Bagger“, angebunden.

Da in den FNP die Zielstellungen des Stadtentwicklungsplanes (STEP)-Zentren integriert wurden, kann festgestellt werden, dass das Vorhaben aus dem wirksamen FNP entwickelt wurde und damit den Vorstellungen der Stadtentwicklung entspricht.

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ weist diesen Bereich als ein Stadtteilzentrum der Kategorie D aus. Das Plangebiet ist Teil des im STEP (Stand: 02/2003) dargestellten Nahversorgungszentrums.

3.3. Angrenzende Bebauungspläne

Nordöstlich des Vorhabengrundstückes grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 189 „Thekla-Plösen“ an. Dieser Bebauungsplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit. Das Planverfahren für diesen Bebauungsplan wurde eingestellt. Weitere Bebauungspläne gibt es in der Umgebung nicht.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG

4.1. Nutzung und städtebauliche Situation im Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 76/4, die Brache einer ehemaligen Gärtnerei und einige aufgegebene Kleingärten sowie das Flurstück 76/6, welches ebenfalls nicht mehr als Garten genutzt wird. Die Gärtnerei wurde 1990 geschlossen. Das Gelände ist teilweise beräumt. Die fehlende Nutzung auf dem Grundstück birgt zunehmende Sicherheitsrisiken für die Anwohner.

Auf dem Gelände der Gärtnerei stehen noch zwei weitgehend zerstörte Gewächshäuser mit Heizungsanlage und Schornstein, Garagen und Lagergebäuden. Daneben befinden sich eine Energieverteilungsstation, ein Toilettenhäuschen sowie Überreste von Frühbeeten. Außerdem wurden an mehreren Stellen illegale Müllablagerungen festgestellt. Im Bereich der Kleingärten sind nur noch Reste von drei Lauben und der Einzäunung vorhanden.

Das Gelände ist unbefestigt, dicht bewachsen und nahezu verwildert. Es sind zahlreiche Gehölze aufgewachsen, die sich zum Teil aus Wildanflug (Birken und Pappeln) entwickelt haben. Die übrigen Flächen sind mit Sträuchern (Brombeeren, Holunder) mit Hochstauden (Goldrute) bewachsen (Näheres s. Kap. 7 Umweltbericht).

4.2. Verkehr und Technische Infrastruktur

Die Bundesautobahn A 14 verläuft in ca. 3,5 km im Nordosten und gehört zum äußeren Ring des Leipziger Verkehrsnetzes.

Die Theklaer Straße, die die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches darstellt, verbindet Thekla mit dem Stadtteil Schönefeld-Ost und der Innenstadt. Die im Norden des Geltungsbereichs verlaufende Tauchaer Straße bildet die überregionale Straßenanbindung. Sie verbindet den Stadtteil Thekla mit der Innenstadt und den Siedlungen im äußeren Stadtgebiet sowie mit der Stadt Taucha.

Das Plangebiet kann mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden: Straßenbahnlinien 9, 1 und Buslinien 80, 83, 79.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung des zukünftigen Nahversorgers ist grundsätzlich als angespannt zu bezeichnen. Die nächstgelegenen öffentlichen Parkmöglichkeiten befinden sich in der Lidicestrasse. Diese öffentlichen Parkplätze können nur in unzureichendem Maße den ruhenden Verkehr aufnehmen, der durch die Wohnnutzung, den vorhandenen Supermarkt und das Ärztehaus gegeben ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt den Stellplatzbedarf des geplanten Nahversorgers. Bei Bedarf können die entstehenden Stellplätze auch durch andere Nutzer in Anspruch genommen werden. Diese Doppel- bzw. Mehrfachnutzung der geplanten Stellplätze durch die umgebenden Nutzungen ist angestrebt und ist im Durchführungsvertrag sichergestellt.

4.3. Naturhaushalt

Auf den Naturhaushalt wird ausführlich im Grünordnungsplan unter dem Punkt 4. „Ökologische Zustandserfassung“ eingegangen. Auch in der Begründung werden in Kapitel 7 – Umweltbericht alle Bereiche des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Vegetationsstruktur und Freiflächen) ausführlich erläutert.

4.4. Altlasten

Im Oktober 2001 wurden Rammkernsondierungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführt (Prof. Siegel 2001). Die Entnahme der Bodenproben für die Altlastenuntersuchung erfolgte aus den oberen Schichten (bis max. 2 m über Gelände Oberkante) je nach Befund vor Ort. Zusätzlich zu diesen Proben wurden insgesamt drei Bodenmischproben aus dem Mutterboden in den Frühbeeten in dem großen Gewächshaus entnommen.

Die oberste Bodenschicht im Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist mit Quecksilber belastet (0,5 bis 2,6 mg/kg). Dazu wurden erhöhte Gehalte an Blei, PAK und PCB nachgewiesen. Innerhalb der Frühbeete und Gewächshäuser wurden zudem Kontaminationen mit Insektiziden (OCP 0,35 mg/kg) festgestellt. Die Vorsorgewerte der BBodSchV für Quecksilber werden damit überschritten. Der Mutterboden ist nach LAGA-Richtlinie als Z 1.1- bzw. Z 1.2-Material einzustufen und entsprechend zu entsorgen. Eine Verwendung der obersten Bodenschicht der Gärtnereifläche als Mutterboden ist wegen der Quecksilberbelastung nicht möglich.

Eine unmittelbare Gefährdung für Menschen und Umwelt geht von dem belasteten Boden nicht aus. Die relevanten Prüfwerte der BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt), Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) und Boden-Grundwasser werden nicht überschritten.

Im Bereich der ehemaligen Kleingärten (an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets) treten keine Schadstoffüberschreitungen auf. Auch das Material der anthropogenen Auffüllung im Bereich der Gärtnerei ist unbelastet. Beide Substrate sind als Z 0-Material einzustufen und können problemlos wieder eingebaut werden. Der unbelastete Mutterboden der ehemaligen Kleingärten muss nach dem Abtrag sachgerecht verwertet werden.

Die Gefahr von relevanten Emissionen in die Atmosphäre (Schutzgut Luft) und in Fließgewässer (Schutzgut Oberflächengewässer) besteht nicht. Auch eine Gefährdung für Gebäude-teile bzw. technische Einrichtungen im Boden ist nicht gegeben.

4.5. Nutzung angrenzender Bereiche

Nördlich des Bebauungsplangebiets entlang der Tauchaer Straße liegen Wohngrundstücke mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung, deren Hof- und Gartenseiten an den Geltungsbereich grenzen. Im Osten schließt eine öffentliche Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand und

dahinter liegend eine Großsiedlung an, die sich weiter südlich des Plangebietes entlang der Theklaer erstreckt. Die Bebauungsstruktur setzt sich aus teils geschlossenen und teils offenen fünfgeschossigen Wohnhöfen mit einzelnen sechsgeschossigen Kopfbauten sowie einer Reihe sechsgeschossiger Punkthäuser im nördlichen Teil des Wohngebietes zusammen.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Ärztehaus mit vorgelagerter Grünfläche. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet die Theklaer Straße. In etwas größerer Entfernung auf der westlichen Seite der Theklaer Straße befinden sich eine Kleingarten-siedlung, ein Sportplatz und in Richtung Südwesten das Naturbad „Nordost“. An diese Bereiche schließen öffentliche Grünanlagen an.

5. PLANUNGSINHALT

5.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dabei der Sicherstellung und der Umsetzung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung.

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfüllt werden. Außerdem ist sicher zu stellen, dass die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet und die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigt werden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, der das Vorhaben und die Erschließung des B-Plangebietes genauer definiert und zeichnerisch darstellt. Neben der zeichnerischen Darstellung der Erschließungsmaßnahmen werden die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Die Umsetzung der notwendigen Erschließung, der Umfang und der zeitliche Rahmen sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten werden in einem separaten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger fixiert. Das Vertragsgebiet für den Durchführungsvertrag beinhaltet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzende Grundstücke, die für das Vorhaben und seine Erschließung von Bedeutung sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.2. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger GBS GmbH plant die Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von 700 qm mit den dazu gehörigen Stellplatz- und Anlieferflächen und der weiteren Wegeanbindung an die nähere Umgebung.

Das Vorhaben befindet sich entsprechend dem STEP „Zentren“ in dem als „D-Zentrum Thekla“ ausgewiesenen Bereich des Nahversorgungszentrums. Der STEP „Zentren“ beschreibt für das Zentrum Thekla die funktionale und städtebauliche Aufwertung der Flächen an der Theklaer Straße sowie nördlich der Lidicestraße. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Theklaer Straße“ entspricht den Vorgaben des STEP und sichert die funktionale und städtebauliche Aufwertung der Fläche.

Weiteres Ziel der Planung ist die Sicherstellung und die Verbesserung der Grundversorgung mit Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs der Einwohner des Stadtgebietes Thekla entsprechend den städtebaulichen Vorgaben. Mit dem Vorhaben „Nahversorger“ wird eine Verbesserung der Einzelhandelsausstattung erreicht. Zudem stellt der Nahversorger eine starke funktionale Verbindung zwischen der alten Ortslage Thekla und dem Geschosswohnungsbau her. Aus diesem Grund ist die Neuanlage einer Wegeverbindung, welche vom Nahversorger in östliche Richtung über die öffentliche Grünfläche führt und an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg zwischen Freiburger Straße und Tauchaer Straße anbindet, integraler Bestandteil des Vorhabens. Durch diese neu geschaffene Anbindung ist der Nahversorger für Fußgänger und Radfahrer aus nördlicher, östlicher und südlicher Richtung gut erreichbar.

Die geplanten Stellplätze im Geltungsbereich mit Zufahrt von der Theklaer Straße sichern die reibungslose Nutzung des Nahversorgers. Darüber hinaus können die Stellplätze auch von Kunden des vorhandenen Frischemarktes an der Lidicestraße und Besuchern des Ärztehauses genutzt werden.

Die Bauleitplanung hat übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. Deshalb ist ein weiteres Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung einer Vorbehaltstrasse Straßenbahn. Diese Trasse für die eventuelle Erweiterung des Straßenbahnnetzes in Richtung Bahnhof Thekla berücksichtigt laufende, noch nicht abgeschlossene Planungen der LVB. Es wird ein Streifen von 15 m Breite am westlichen Rand des Geltungsbereichs als eine von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt. Bis zur Realisierung der Straßenbahntrasse erfolgt die notwendige Pflege des Streifens durch den Vorhabenträger. Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgers über die Zufahrt von der Theklaer Straße, die die Vorbehaltstrasse Straßenbahn quert, berücksichtigt die Einordnung eines möglichen Haltestellenbereiches für die Straßenbahn. Damit sind auch die Voraussetzungen für eine gute Anbindung des Nahversorgers an den Öffentlichen Personennahverkehr geschaffen.

In den östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes steht die Sicherung des Baumbestandes im Vordergrund. Die zentralen grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf die Entwicklung hochwertiger zusammenhängender Grünstrukturen, insbesondere entlang der Straßenräume und auf den Grünflächen, die das Gebiet in Ost-West-Richtung gliedern.

Als Ausgleichsflächen für den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft werden Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes und außerhalb auf der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die Sicherung weiterer erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch eine Kostenübernahme des Vorhabenträgers entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der ermittelte Betrag wird über das „Ökokonto“ verrechnet.

Damit wird den Belangen der Wirtschaft und des Umweltschutzes Rechnung getragen.

5.3. Planungskonzept

5.3.1. Städtebau und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Einbindung des Nahversorgers erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Die Theklaer Straße ist geprägt durch die deutlich zurückgesetzte Bebauung mit einem Grünstreifen zwischen Straße und Bebauung. Dieses Prinzip wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und weitergeführt. Auch bei Realisierung des Straßenbahnneubaus sichert das deutlich im östlichen Bereich des Plangebiets befindliche Baufenster, welches nahezu die Gebäudeflucht des Ärztehauses aufnimmt, einen markanten Abstand zur Verkehrsfläche. Die zulässige Gebäudehöhe von 127 m ü.NN gewährleistet, dass sich das neue Gebäude in die vorhandene Gebäudestruktur einfügt.

Die Pflanzflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs führen die Grünflächen der umgebenden Nutzung fort und tragen zur städtebaulichen Einbindung des Grundstücks des Nahversorgers in die Umgebung bei.

Der geplante Nahversorger ergänzt die vorhandene Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohnsiedlungen. Die Anwohner im unmittelbaren Umfeld können im geplanten Nahversorger die Sortimente des täglichen Bedarfs in ausreichender Auswahl und Sortimentstiefe erhalten und somit Fahrten in Großversorgungszentren vermeiden. Bedeutsam ist auch der Aspekt, dass Anwohner, die nicht mobil sind oder sein können, sich im nahen Umfeld komplett mit dem Lebensmittelsortiment in mehreren Preisklassen versorgen werden können. Die fußläufige Anbindung des Nahversorgers ist durch das vorhandene und das geplante Wegenetz gut und umfassend gesichert.

Die Stellplätze stehen in erster Linie den Kunden des geplanten Nahversorgers „Lidl-Markt“ zur Verfügung, können aber auch von Patienten des anliegenden Ärztehauses genutzt werden und stehen außerhalb der Öffnungszeiten, besonders am Wochenende, Besuchern des nahe gelegenen Naturbades und des Sportplatzes zur Verfügung.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein 15 m breiter Streifen als „Vorbehaltstrasse Straßenbahn“ von jeglicher Bebauung freigehalten. Künftig ist auf der Fläche eine neue Straßenbahntrasse geplant, mit einer Haltestelle in unmittelbarer Nähe zum Nahversorger. Im Zusammenhang mit dem künftigen Neubau der Straßenbahntrasse erfolgt der Ausbau der Theklaer Straße.

5.3.2. Freiraum

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist zum einen der größtmögliche Erhalt von gewachsenen Vegetationsstrukturen. Weiteres Ziel ist die verträgliche Integration der geplanten Bebauung und Nutzung in die Umgebung.

Der Erhalt bzw. die Verminderung negativer Auswirkungen auf die bestehende Freiraumqualität wird durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Flächen, welche von Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches frei zu halten sind, erreicht. Weitere, vorrangig außerhalb des Geltungsbereiches stattfindende Maßnahmen, verbessern die vorhandenen umgebenden Freiraumstrukturen.

Das Freiraumkonzept verfolgt folgende Schwerpunkte:

1. Erhalt der vitalen, prägenden Gehölze und Entwicklung neuer Gehölzstrukturen in den Randbereichen durch Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
2. Durchgrünung des Parkplatzes mit Pflanzstreifen und Großbäumen in angemessener Anzahl durch Festsetzung der Begrünung;
3. Herstellung einer Wegeverbindung zwischen Theklaer Straße und Wohnbebauung mit Fortsetzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche;
3. Sicherung der extensiven Begrünung der Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse;
4. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umfeld und auf anderen Flächen.

5.3.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich von der Theklaer Straße. Die Querung der vorgesehenen Straßenbahntrasse ist berücksichtigt. Die Lage der Zufahrt zum Nahversorger resultiert aus der vorgesehenen Lage der Straßenbahnhaltestelle. Aufstellflächen für Straßenbahnen im Bereich der Haltstelle sind berücksichtigt, so dass die reibungslose Betreibung des Nahversorgers hinsichtlich Kunden- und Lieferverkehr gesichert ist. Die Zufahrt des Nahversorgers erfolgt von der Theklaer Straße. Der Zufahrtsbereich wird grundhaft ausgebaut. Umgesetzt wird die Knotenpunktform 3 (RAS K1). Im Straßenbereich wird die Markierung geändert.

Für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Neuanlage eines Fuß- und Radwegs über die östlich angrenzende Grünfläche (Flurstück Nr. 149/6) eine Verbindung zum bestehenden Fuß- und Radwegenetz hergestellt. Der geplante Nahversorger ist damit von den Wohnbebauungen an der Lidice- und Tauchaer Straße bequem fußläufig zu erreichen. Zudem wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Wohnbebauung und der Theklaer Straße geschaffen, was in Hinblick auf die geplante Straßenbahnhaltestelle von Bedeutung ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Wegebeziehung zwischen öffentlicher Grünfläche/ Wohnbebauung und der Theklaer Straße durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit und eines Fahrrechts zugunsten des nicht motorisierten Individualverkehrs am östlichen Rand des Geltungsbereichs gesichert.

Es wird ein großzügig dimensionierter Parkplatz festgesetzt. Die Anzahl der möglichen Stellplätze von 103 überschreitet die gem. SächsBO empfohlene Anzahl für Nahversorger, weil in der näheren Umgebung ein erhebliches Defizit an Stellplätzen vorhanden ist. Der Parkplatz steht sowohl den Kunden des geplanten Nahversorgers als auch Nutzern anderer Einrichtungen zur Verfügung. Zu den Einrichtungen, deren Nutzer den Parkplatz mit nutzen können, gehören u.a. das Naturbad „Nordost“ und die angrenzenden Sportanlagen sowie der „Frischemarkt“ und das Ärztehaus. Die Mehrfachnutzung des Parkplatzes ist ausdrücklich erwünscht. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit und Nutzung wird im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze berücksichtigt den Flächenbedarf für eine angemessene Begrünung. Zwischen den Stellplatzreihen ist ein mindestens 1 m (netto) breiter Grünstreifen mit Großbaumbepflanzung anzulegen.

Unter dem Vordach des Einkaufsmarktes werden im Bereich des Stellplatzes für Einkaufswagen ca. 9 Fahrradständer angebracht.

5.3.4. Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss der Flächen an bereits im Umfeld vorhandene Anlagen gesichert werden.

5.3.4.1. Trinkwasserversorgung, Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Bauvorhaben kann durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH gewährleistet werden. Der Anschluss kann an die im Bereich der Theklaer Straße liegende öffentliche Trinkwasserleitung DN 250 erfolgen.

Auf der Grundlage einer Druck- und Ausflussmessung am 26.10.01 der KWL zwecks Nachweis des Grundschutzes ist aus dem bestehenden Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden bei normalem Betriebsregime lieferbar.

5.3.4.2. Energieversorgung

Das Vorhaben wird an das Stromnetz der Stadt Leipzig angeschlossen. Im Plangebiet ist kein Leitungsbestand an Elektroleitungen vorhanden.

5.3.4.3. Gasversorgung

Als Heizungsart ist eine Versorgung mit Gas vorgesehen. Im Plangebiet ist kein Leitungsbestand an Gasleitungen vorhanden.

5.3.4.4. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers sowie des Wassers der Dachflächen erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen abgeleitet. Eine Anbindung an die Schmutzwasserleitung DN 200 westlich des Ärztehauses, Flurst. 149/6 soll vorgenommen werden. Die Ableitungserlaubnis ist beantragt.

Grundsätzlich ist die Grundstücksentwässerung über Hofeinläufe geplant. Die Versickerung erfolgt über drei Schächte und eine Rohr-Rigolen-Kombination auf dem Grundstück. Des Weiteren wird die Zufahrt und eine Teilfläche der Verkehrs- und Parkfläche in den städtischen Kanal entwässert (max. 5 l/s*ha). Eine fachgerechte Trennung des Sickerwassers ist Bedingung. Eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse wird vom Vorhabenträger separat geliefert.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über einen ca. 2 m westlich der nördlichen Begrenzung des Ärztehauses befindlichen Anschlusspunkt an die öffentlichen Leitungen abgeführt. Die Genehmigung der Kommunalen Wasserwerke für die Einleitung an diesem Anschlusspunkt liegt vor.

Regenwasserentsorgung

Die Parkplätze, Verkehrsflächen und Dachflächen entwässern das anfallende Regenwasser über das bereits erwähnte Entwässerungssystem. Die Parkplätze werden dazu mit Verbundsteinpflaster in Kies/Sand ausgeführt.

Die Versickerung auf dem Grundstück wurde durch die Fa. Prof. Siegel & Partner GmbH überprüft und ist auf dem Grundstück möglich, jedoch wurden keine günstigen Bedingungen für ein flächenhaftes Versickern des Niederschlagswassers gefunden. In dem Entwässerungskonzept des Vorhabenträgers wird die Entwässerung der Dach- und Verkehrsflächen über ein Schacht- und Rohr-Rigolen-System ermöglicht. Ein Teil der Dachflächen entwässert sein Regenwasser durch Versickerung in 3 Schächte (je Ø 2 m und 4 m Tiefe, Speichervolumen ca. 6,00 m³). Die Rohr-Rigolen-Kombination (versickerungswirksame Tiefe 1,90 m) wird ebenso wie die Schächte im Bereich der Park- und Verkehrsflächen angeordnet und dient der Versickerung der Dachflächen sowie der Park- und Verkehrsflächen. Die Gesamtlänge der Rohr-Rigolen-Kombination beträgt 40 m. Die Einordnung erfolgt innerhalb des Geländes im Bereich der Rohrkernsondierung 01 (siehe Fa. Prof. Siegel & Partner GmbH). Die Anlage ist mit den drei Schächten für die Versickerung des Dachwassers kombinierbar. Da von den Kommunalen Wasserwerken eine Zusage für die Abnahme von 5 l/s über den städtischen Kanal zusätzlich vorliegt, ist die Entsorgungssicherheit für die Niederschlagswässer gegeben.

5.3.5. Immissionsschutz

In der Schallimmissionsschutzprognose (Büro Seckel vom 23.08.2002, überarbeitet am 05.12.2002, Nachtrag vom 22.09.2003) wurde die zu erwartende Lärmbelastung durch das Bauvorhaben „Neubau eines Lidl-Marktes“ durch Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft bzw. der Freifeld-Außengeräuschpegel an den nächstgelegenen Fenstern der umliegenden Wohnhäuser ermittelt und den geltenden Immissionsrichtwerten (TA Lärm und DIN 18005) gegenübergestellt.

Nach Berechnungen der zu erwartenden Lärmbelastung an den nächstgelegenen Fenstern der umgebenden Wohnhäuser zeigt sich, dass die geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm – bei den zugrunde gelegten Annahmen und Ausgangswerten – bis auf einen Immissionsort an der südöstlichen Grenze des Plangebiets – nicht überschritten werden. Da die Überschreitung sehr gering ist, kein Wohngebäude betrifft und nicht innerhalb der Ruhezeiten auftritt, kann auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Die betriebliche Anlieferung ist zwischen 6.00 - 20.00 Uhr zulässig. Als betriebliche Einschränkung ergibt sich, dass LKW-Anlieferungen nur zur Tageszeit, d.h. zwischen 07.00 - 20.00 Uhr und demzufolge nicht innerhalb der Ruhezeit zwischen 06.00 - 7.00 Uhr erfolgen dürfen. Diese Einschränkung bezieht sich generell auf alle LKWs größer 7,5 t. Demnach erfolgt die Belieferung des Nahversorgers außerhalb von Ruhezeiten, womit eine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten vermieden wird und gesonderte Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Bernd Seckel bestätigt in seinem Nachtrag zur Schallimmissionsprognose am 22.09.03, dass durch das Entfernen einzelner Bäume keine Verschlechterung der Lärmsituation hinsichtlich des Verkehrslärms von der Theklaer Straße zu erwarten ist. Wirksame Schallabschirmungen (Bewuchsdämpfungsmaße durch Baumstreifen/Wald) treten nur bei dichten sowie dauerhaften Bepflanzungen und erst bei Bepflanzungstreifen ab 50 m auf. Demgegenüber treten durch den Baukörper des Marktgebäudes Schallabschirmungen hinter dem Gebäude, zumindest für die unteren Etagen der Häuser, bezüglich des Lärmes vor dem Marktgebäude auf. Für diese Immissionsorte verringert sich die Lärmwirkung von bereits vorhandenen Quellen durch den Bau des Marktgebäudes.

6. BEGRÜNDUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Begründung ist im Unterschied zum Festsetzungstext („TF“) bzw. zur zeichnerischen Festsetzung kursiv geschrieben. Der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen wurde das Kürzel „ZF“ vorangestellt.

6.1. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

ZF 1 – Nahversorger max. 700 qm

Begründung:

Die Begründung der zeichnerischen Festsetzung entspricht der Begründung zur textlichen Festsetzung (siehe 6.2.1)

Maß der baulichen Nutzung

ZF 2 - Geschossflächen

Begründung:

Die zulässige Bruttogeschossfläche wird auf maximal 1560 qm festgesetzt. Die festgesetzte Verkaufsfläche (VF), die relativ große Lagerfläche (LF) und die ausgewiesenen Nebenflächen (NF) entsprechen den funktional logistischen Erfordernissen des Nahversorgers. Insbesondere Produkte aus dem Non-Food-Bereich und die vorgeschriebene Bereitstellung großer Stückzahlen macht die relativ große Lagerfläche erforderlich.

ZF3 - Gebäudehöhe

Begründung:

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe auf 127 m ü.NN wird auf die umgebende Bebauung Bezug genommen. Die umliegenden Gebäude haben Traufhöhen zwischen 130 m ü.NN (Ärztelhaus) und 126 m ü.NN (Wohnbebauung Tauchaer Straße Nr. 73). Mit der Festsetzung der Firsthöhe passt sich der Nahversorger in die umgebende Bebauung ein. Die Festsetzung der Gebäudehöhe von 127 m ü.NN mit einem 18-22° geneigten Satteldach und einer vorhandenen Geländeoberkante von ca. 117 m ü.NN ermöglicht die Errichtung eines einstöckigen Gebäudes mit Satteldach. Die Beschränkung des Gebäudes auf ein Geschoss ist aus logistischen und funktionalen Gründen für Einzelhandelseinrichtungen sinnvoll. Der Frischmarkt an der Lidicestraße ist ebenfalls in einstöckiger Bauweise ausgeführt.

Baugrenze

ZF 4 - Baugrenze

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit der Baugrenze wird das Bebauungsplangebiet gegliedert, dabei erfolgt die Orientierung an der zurückgesetzten Bebauung der Theklaer Straße. Die Baugrenzen umschließen exakt den vorgesehenen Gebäudekörper und setzen dessen Lage im Geltungsbereich fest. Mit der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß ist zugelassen.

Verkehrsflächen

ZF 5 - Ein- und Ausfahrtsbereich

Begründung:

Die Lage der Zufahrt ist so angeordnet, dass eine funktional sinnvolle Ver- und Entsorgung des Nahversorgers unter Berücksichtigung des zukünftigen Ausbaus der Theklaer Straße und der Straßenbahntrasse mit der geplanten Haltestelle ermöglicht wird.

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

ZF 6 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begründung:

Die umgrenzten Flächen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebiets. Die Festsetzungen sichern die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in der grünordnerischen Festsetzung 6.2.3.

ZF 7 – Maßnahmeflächen M1 und M2

Begründung:

Zur besseren Übersichtlichkeit und wegen der Differenzierung der Maßnahmen wurden die Maßnahmeflächen unterteilt. Für die Maßnahmeflächen werden Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt, die in der grünordnerischen Festsetzung 6.2.3 beschrieben werden.

Sonstige Planzeichen

ZF 8 - Umgrenzung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt, um den erforderlichen Platzbedarf für die Stellplätze, die Zufahrten und die Begrünung des Parkplatzes zu sichern und um die unterschiedlichen Nutzungen deutlich voneinander abzugrenzen. Zulässige Maßnahmen innerhalb dieser Fläche sind in den textlichen Festsetzungen 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6 und 6.2.9 fixiert.

ZF 9 – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Bebauungsplan hat aus städtebaulichen Gründen die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches festzusetzen. Die Festsetzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses.

ZF 10 – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten des nicht motorisierten Individualverkehrs

Begründung:

Mit der Festsetzung als Geh- und Fahrrecht zugunsten des nicht motorisierten Individualverkehrs sind Flächen zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird dem Ziel der städtebaulichen Verknüpfung des Bebauungsplangebietes mit dem östlich gelegenen Wohngebiet

Rechnung getragen. Die fußläufige Erschließung des Nahversorgers ist damit sicher gestellt. Weiterhin wird mit der Festsetzung grundsätzlich eine neue fußläufige Verbindung von der öffentlichen Grünfläche zur Theklaer Straße hergestellt. Damit ist auch die Haltestelle der zukünftigen Straßenbahn erreichbar.

ZF 11 – Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Begründung:

In der Verkehrsplanung der Stadt Leipzig ist im Bereich der Theklaer Straße die Erweiterung des Straßenbahnnetzes mit der Anlage einer neuen Straßenbahnführung vorgesehen. Deshalb ist der von der Straßenbahnplanung betroffene Bereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als „Vorbehaltstrasse Straßenbahn“ festgesetzt und somit als Fläche für die vorgesehene Nutzung gesichert. Zudem ist dieser Bereich von Bebauung frei zuhalten, um bei der späteren Planung und Umsetzung der Straßenbahnlinie Konflikte durch Bebauung auszuschließen.

6.2. Textliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO]

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 1 BauGB]

Innerhalb der mit Nahversorger (NV) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind der wohnungsnahen Versorgung dienende Läden oder Einzelhandel zulässig, die

- a.) Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen (dies sind die Branche Nahrungs- und Genussmittel, die Branchen Gesundheit und Körperpflege sowie die Branche Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf) anbieten und
- b.) deren gemeinsame Fläche, auf der üblicherweise der Verkauf stattfindet und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge) 700 qm nicht überschreitet.

Begründung:

Die Zulässigkeit einer Verkaufseinrichtung als Nahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm gründet sich auf das im STEP Zentren definierte Ziel der Stadtentwicklung. Demnach liegt der Standort in einem ausgewiesenen D-Zentrum und dient der Ergänzung des Versorgungsangebotes für die Bevölkerung. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist die Nähe zu einem Wohngebiet. Der mit der Festsetzung eines Nahversorgers erfolgte Ausschluss anderer Nutzungen dient der Stärkung städtebaulich integrierter Standorte und Stadtteilzentren.

6.2.2. Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO]

Innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihrer Zufahrt sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, zulässig. Dies gilt auch für die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Begründung:

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den ausgewiesenen Flächen entsprechend der SächsBO für Nahversorger einschließlich der Flächen für die Begrünung der Parkplätze zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen, die für die Bewirtschaftung des Nahversorgers erforderlich sind, wie z. B. Anlieferampen, sind ausschließlich in der genannten Fläche zulässig, um Nutzungen und besonders Versiegelungen zu bündeln. Die Errichtung von Nebenanlagen in den verbleibenden Flächen (hier Vorbehaltstrasse Straßenbahn und Maßnahmeflächen M1 und M2) ist unzulässig, um diese von jeglicher sonstigen Nutzung und Versiegelung freizuhalten.

6.2.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB]

M1 - Erhalt von Gehölzen

In der durch Planeintrag festgesetzten Maßnahmefläche M1 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Unterpflanzungen sind entsprechend Pflanzliste 1 mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, Stauden oder mit Bodendeckern vorzunehmen.

Begründung:

Der Gehölzbestand in der Maßnahmefläche M1 am südlichen Rand des Geltungsbereichs besteht überwiegend aus gut eingewachsenen und vitalen Birken. Mit der Festsetzung der Maßnahmen in der Maßnahmefläche 1 wird zumindest ein Teil der ökologisch wirksamen Verbindung (Biotopverbund) zwischen der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche und dem Grünstreifen an der Theklaer Straße erhalten. Im Bestand wird diese Verbindungsfunktion durch das gesamte Plangebiet hergestellt. Der vorhandene Gehölzbestand trägt zudem in hohem Maße zur Abschirmung der geplanten Einkaufseinrichtung gegenüber der angrenzenden Bebauung, dem Ärztehaus, bei und wird deswegen flächig zum Erhalt festgesetzt.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, Pflegeschnitte sind zulässig. Die flächige Festsetzung zum Erhalt ermöglicht die Neuanpflanzung innerhalb der gesamten Fläche bei einem möglichen Abgang von Gehölzen. Das Anpflanzen weiterer Gehölze – besonders im südöstlichen Bereich – ist möglich und gewünscht. Aus ökologischer Sicht ist der Erhalt des bestehenden Unterwuchses aus Hochstauden und Brombeergebüsch wünschenswert. Da sich dies mit gestalterischen Ansprüchen möglicherweise nicht vereinbaren lässt, sollten die Gehölze mit einer artenreichen Wiesenmischung untersät werden, die extensiv gepflegt werden sollte. Möglich ist auch die Unterpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden.

Die Festsetzung zum Erhalt der genannten Gehölze trägt erheblich zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei, da der Erhalt von ökologisch wertvollem Bestand gesichert wird. Dieser Umstand wird in der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

M2 - Anpflanzung von Gehölzen

In der durch Planeintrag festgesetzten Maßnahmefläche M2 sind je angefangene 150 qm mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar. Weiterhin sind 130 - 180 qm der Fläche M2 mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 qm, entsprechend der Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf den verbleibenden Flächen ist eine Wiesenansaat vorzunehmen.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Maßnahmefläche M2 an der nördlichen Grundstücksgrenze tragen wie die Festsetzungen zur Maßnahmefläche M1 dazu bei, die ökologisch wirksame Verbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Grünstreifen an der Theklaer Straße aufrecht zu erhalten. Da in der Fläche M2 allerdings im Bestand nur wenige Gehölze vorhanden sind, steht bei den Maßnahmen die Anpflanzung neuer Gehölze im Vordergrund.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen bzw. Obstbäumen in der Fläche M2 erfolgt auch mit der Absicht, zur optischen Strukturierung und Abgrenzung des Gebietes durch raumbildende einheimische Gehölze beizutragen. Zudem stellen Obstbäume einen guten Übergang zu den nördlich angrenzenden Hausgärten her. Die Standorte werden nicht festgesetzt, um den individuellen Entscheidungsspielraum nicht einzuschränken und bewusst eine lockere und unregelmäßige Verteilung der Bäume zu erreichen. In der 510 qm großen Maßnahmefläche M2 sind gemäß Festsetzung 4 hochstämmige Obstbäume oder einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Zudem sind in der Maßnahmefläche M2 zwei weitere Bäume mit Stammdurchmesser 20 - 25 cm zu pflanzen; resultierend aus der Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzanlage. Einige Bäume können auch in die Strauchbepflanzungen eingeordnet werden, um diese auch vertikal zu strukturieren.

Die Strauchbepflanzungen sind in Gruppen anzulegen, um zur weiteren Gliederung der Vegetationsfläche beizutragen. Es bietet sich an, die Sträucher in Gruppen an der nördlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen, um die optische Abgrenzung und Abschirmung zu den benachbarten Gärten zu unterstreichen. Die festgesetzte Gesamtgröße der Strauchanpflanzungen von 130 - 180 qm entspricht 25 - 35 % der 510 qm großen Maßnahmefläche M2. Damit ist die Entwicklung der Maßnahmefläche M2 zur Wiese mit Gehölzgruppen gesichert und wird in dieser Form in der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Geeignete einheimische Bäume und Sträucher sind in der Pflanzliste 1 im Anhang aufgelistet.

Die Festsetzung der Vegetationsflächen erfolgt mit der Absicht, ökologisch wirksame, zusammenhängende Bereiche zu sichern, die als klimatisch wirksame Ausgleichsflächen fungieren, der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, das natürliche Bodenzustand erhalten und Lebens- und Nahrungsraum sowie Wanderungsschienen für heimische Tier- und Pflanzenarten sind.

Die Anpflanzung und der Erhalt einheimischer Pflanzenarten fördert heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt, da nur heimische Pflanzenarten optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten. Die Artenauswahl der Pflanzliste 1 ist grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Siedlungen und Straßen angepasst. Für die individuelle Ausgestaltung der Flächen werden keine Vorgaben getroffen. Zudem verbleibt genügend Raum zur Anpflanzung nicht heimischer Arten.

Die Festsetzung zum Anpflanzen der genannten Gehölze trägt zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Dieser Umstand wird in der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

6.2.4. Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenverdichtung [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Begründung:

Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellplätze sowie Flächen, für die ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6.2.5. Schutz von Gehölzen an Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Befestigungen von Zufahrten und Stellplätzen, die den Wurzelraum von erhaltenswerten Bäumen überqueren, sind so auszuführen, dass Schädigungen des Wurzelraumes auszuschließen sind

Begründung:

Um die Vitalität der erhaltenswerten Bäume nachhaltig zu sichern, sind Maßnahmen insbesondere im Bereich von Stellplätzen erforderlich, wenn diese den Wurzelraum überlagern. Neben der wasserdurchlässigen Ausführung der Befestigungen ist auf den Unterbau zu verzichten, um Schädigungen des Wurzelbereiches auszuschließen.

Besondere Maßnahmen des Gehölzschutzes sind auch für Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden können, jedoch durch die geplante Baumaßnahme betroffen sein werden. Dies gilt besonders für Gehölze, die auf der östlich angrenzenden Fläche direkt an der Grenze des Plangebiets stehen und die für die Eingrünung des geplanten Nahversorgers von großer Bedeutung sind. Um einen Großteil dieser Gehölze zu sichern, wurden die Stellung des Gebäudes und die Lage der Zufahrten verändert und von der Grundstücksgrenze abgerückt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die geplante Zulieferungsrampe in den Wurzelraum einiger Gehölze eingreifen wird. Zum nachhaltigen Schutz der Gehölze sind im Bereich des Wurzelraumes, in dem es zu Abgrabungen kommt, geeignete Maßnahmen während der Bauphase (Wurzelvorhang) und für den endgültigen Zustand (bauliche Sicherung der Böschung, versickerungsfähiger Belag im Bereich des Wurzelraums) durchzuführen.

6.2.6. Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Das auf der Stellplatzanlage anfallende Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

Begründung:

Da Zufahrt und Fahrwege der Stellplatzanlage aus technischen Gründen in wasserundurchlässiger Bauweise erstellt werden, fällt Niederschlagswasser an, das abgeleitet werden muss. Zudem fällt Niederschlagswasser von der Dachfläche des Gebäudes an. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Vegetationsflächen eingeleitet, in denen es gemäß „Konzept der Entsorgung von Niederschlagswasser“ (Prof. Siegel 2003) über drei Schächte und über eine Rohr-Rigolen-Kombination versickern kann. Mit dieser Festsetzung wird der Eingriff in den Wasserhaushalt, der durch die Neuversiegelung verursacht wird, gemindert. Das Verbleiben des Regenwassers auf dem Grundstück trägt zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen bei.

6.2.7. Von Bebauung frei zu haltende Fläche, Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse [§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB]

Die von Bebauung frei zu haltende Fläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse“ ist als Vegetationsfläche anzulegen, sofern sie nicht durch den Ein- und Ausfahrtbereich überlagert wird. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandene krautige Vegetation ist zwei mal im Jahr zu mähen.

Begründung:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein 15 m breiter Streifen als von Bebauung frei zu haltende Fläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse“ festgesetzt. Der Zeitpunkt der Realisierung der vorgesehenen Straßenbahnlinie entlang der Theklaer Strasse ist zur Zeit noch ungeklärt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen der geplanten zukünftigen Nutzung nicht zuwider laufen und müssen eine sinnvolle Nutzung bis zum Bau der Straßenbahnlinie gewährleisten.

Mit der Festsetzung ist der Erhalt der Fläche als Vegetationsfläche gesichert. Da sich der 15 m breite Streifen nach Süden als Vegetationsfläche fortsetzt, ist dies im Sinne des Biotopverbunds von Bedeutung. In die derzeitige Vegetationsausstattung der Fläche soll möglichst wenig eingegriffen werden, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Aus diesem Grund sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Die sonstige Vegetation in diesem Bereich besteht überwiegend aus Hochstauden (Goldrute) und Birkenjungaufwuchs. Kleinere Flächen werden von Holunder und von zum Teil dichtem Brombeeraufwuchs eingenommen. Der Erhalt dieser strukturreichen und teilweise recht hoch gewachsenen Vegetation wäre aus ökologischer Sicht anzustreben, lässt sich aber nicht mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers vereinbaren. Um die Sichtbeziehung von der Theklaer Strasse zum geplanten Einkaufsmarkt herzustellen und möglichst wenig in den Vegetationsbestand einzugreifen, wird die zweimalige Mahd der Fläche festgesetzt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Wiesengesellschaft, die sich aus dem Samenpotenzial, das sich in der Fläche befindet, entwickeln soll. Einzelne Sträucher und Bäume sind zu erhalten und zu fördern, um vielfältige Vegetationsstrukturen zu entwickeln.

Die Festsetzung der zweimaligen Mahd im Jahr sichert die Entwicklung einer artenreichen Wiesengesellschaft. Dieser ökologisch hochwertige Vegetationstyp ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Würde auf die Festsetzung der extensiven Pflege verzichtet, müsste davon ausgegangen werden, dass sich eine aus ökologischer Sicht wesentlich geringere wertige Vegetation entwickelt. Dies würde sich sehr nachteilig auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auswirken und ist im vorliegenden Fall keineswegs gewünscht. Die erste Mahd sollte im Frühsommer (Mitte Juni) nach der ersten Gräserblüte durchgeführt werden, die zweite im Spätsommer (September).

Mit den Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt auf der „Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse“ auf ein Minimum reduziert. Ziel ist es, den ökologischen Wert weitgehend zu erhalten. Es werden keine Maßnahmen festgesetzt, die zu einer ökologischen Aufwertung beitragen würden (z. B. Anpflanzungen von Großbäumen). Dies erfolgt mit der Absicht, den Eingriff, den die Realisierung der Straßenbahntrasse darstellen wird, nicht zu vergrößern. Wenn es zur Realisierung der Straßenbahntrasse kommt, ist im Rahmen des Planverfahrens der Eingriff in den Naturhaushalt in diesem Bereich abschließend zu bearbeiten.

6.2.8. Begrünung von Stellplatzanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum, Stammumfang mind. 20 - 25 cm, 4 x mal verpflanzt, zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen. Aneinander stoßende Parkplatzeihen sind durch einen mindestens 1,4 m breiten Pflanzstreifen voneinander zu trennen. Pflanzstreifen und Baumscheiben sind mit niedrigen Sträuchern oder Bodendeckern zu begrünen und vor Überfahren zu schützen.

Begründung:

Je 4 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen, um die optisch störende Wirkung der versiegelten Parkplatzfläche zu mindern. Der Schattenwurf der Großbäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch den Parkplatz. Mit der Festsetzung der Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und eine zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktionen für das Gebiet erreicht.

In die Festsetzung der Mindestbreite der Pflanzstreifen auf 1,4 m sind die Hochborde eingerechnet, die die Pflanzflächen gegen die Stellflächen abgrenzen. Bei üblicherweise 15 cm breiten Hochborden verbleibt somit eine Pflanzfläche von 1,1 m Breite netto innerhalb der Pflanzstreifen. Bei der Ausführung ist unbedingt zu sichern, dass die Pflanzstreifen nicht nach unten abgedichtet sind, sondern Bodenanschluss haben, damit Niederschlagswasser versickern kann. Um den Großbäumen eine ausreichend große, 6 qm umfassende Baumscheibe zur Verfügung zu stellen, sind die Pflanzstreifen im Bereich der Bäume aufzuweiten (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Standorte der Bäume dargestellt. Da der Parkplatz 103 Stellplätze aufweist, sind 26 Bäume zu pflanzen. 24 Bäume werden in die Pflanzstreifen im Parkplatz eingeordnet. Die verbleibenden zwei Bäume sind in der Maßnahmefläche M2, die direkt an den Parkplatz angrenzt, zu pflanzen. Diese Bäume sind nicht auf die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen in der Fläche M2 anrechenbar.

6.2.9. Zuordnung für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches [§ 1a Abs.3 BauGB]

Dem Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, werden folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 149/6, Gemarkung Thekla, zugeordnet:

- Anpflanzung von 6 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm entsprechend der Pflanzliste 1) und Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 qm, entsprechend der Pflanzliste 1) auf dem 90 m langen und 5 m breiten Streifen an der westlichen Grenze des Flurstücks,
- Anpflanzung von 15 Obst- oder Laubbäumen (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm),
- Entfernung des ca. 12 qm großen Betonflecks auf der Spielfläche, Herstellung einer beispielbaren Rasenfläche.

Begründung:

Da der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig erbracht werden kann, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Fläche, auf der die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (Flurstück Nr. 149/4, Gemarkung Thekla), schließt direkt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Im Bestand stellt sich die Fläche als Spielrasen mit einigen Bäumen unterschiedlichen Alters dar. Zwei kleine Fußballtore bieten Spielmöglichkeiten, die jedoch durch einen Betonfleck unbekannter Entstehung im Rasen eingeschränkt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen gliedern sich in drei Teilmaßnahmen.

Maßnahme 1:

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von 5 m an der westlichen Grenze des Flurstücks, die direkt an den Geltungsbereich angrenzt, schirmt die öffentliche Grünfläche und die benachbarte Wohnbebauung zum geplanten Gebäude des Einkaufsmarktes und der Parkplatzanlage optisch ab. Zudem kann ein Teil der Biotopverbundfunktion, die durch die geplante Baumaßnahme verloren geht, über die Neubepflanzung kompensiert werden. Die in diesem Streifen vorhandenen Gehölze sind selbstverständlich zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren. Die Anpflanzung trägt zur Stärkung der Schutzgüter bei, die durch den Eingriff im Geltungsbereich beeinträchtigt werden, insbesondere die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Maßnahme 2:

Die Anpflanzung von 15 Obstbäumen auf der öffentlichen Grünfläche erfolgt in ausgewählten Bereichen, da die Rasenfläche als Spielfläche genutzt wird und auch in Zukunft als solche zur Verfügung stehen soll. Es ist vorgesehen, einen 2,5 m breiten Fußweg mit geschwungenem Verlauf neu anzulegen, der die Grünfläche in West-Ost-Richtung durchqueren soll, ohne das durch zwei Tore markierte Spielfeld zu durchschneiden. Vom vorhandenen Fußweg am östlichen Rand der Grünfläche wird der Weg zum zukünftigen Parkplatz des Einkaufsmarktes verlaufen. Damit wird eine fußläufige Verbindung zur Theklaer Straße neu hergestellt. Entlang des geplanten Fußweges sind 7 Obstbäume anzupflanzen, die den neuen Weg optisch betonen und die gesamte Fläche strukturieren und bereichern. Zwischen Tor und Weg ist eine Strauchgruppe anzupflanzen, um eine Abschirmung zwischen Ballspiel und Wegenutzer zu schaffen.

Weitere Obstbäume sind auf den kleinen „Terrassen“ am östlichen Rand zu pflanzen, die die leicht erhöhte Position verstärken und betonen sollen. Zu beachten ist eine Abwasserleitung, die im Abstand von ca. 5 m neben dem östlichen Fußweg verläuft, so dass Anpflanzungen dort nicht vorgenommen werden können. Mit dem vorgesehenen Fußweg entsteht eine neue Wegekreuzung auf der mittleren Terrasse am östlichen Rand, die durch die Obstbaumanpflanzungen ebenfalls betont wird. Die neue Platzsituation könnte durch die Aufstellung von Bänken unterstrichen werden.

Maßnahme 3:

Auf dem Rasenspielfeld befindet sich zwischen den beiden Toren ein ca. 3 x 4 m großer Betonfleck. Dieser Betonfleck ist zu entfernen, um die gefahrlose Bespielbarkeit der Wiese zu sichern und die Versickerungsfähigkeit wieder herzustellen. Nach Entfernen der Betondecke ist die Fläche durch Auftrag von kulturfähigem, humosem Oberboden niveaugleich anzudecken und durch eine geeignete Rasenansaat als bespielbare Rasenfläche zu entwickeln.

Die beschriebenen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger durchgeführt, ebenso die hier nicht erläuterten Maßnahmen zur Herstellung einer Wegeverbindung zum Fußweg an der Wohnbebauung. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Auch nach Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche verbleibt ein erhebliches Ausgleichsdefizit in Höhe von 215.502 Wertpunkten nach dem Leipziger Modell. Der Ausgleich dieses Defizits wird über das Ökokonto der Stadt Leipzig hergestellt und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Die im Rahmen des Ökokontos durch die Stadt Leipzig bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen sind

in Kap. 7.3 beschrieben. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger die Aufwendungen, die der Stadt Leipzig bei Umsetzung der Maßnahmen entstanden sind, erstattet und dafür die erzielte ökologische Aufwertung mit dem Ausgleichsdefizit aus seinem Vorhaben verrechnet wird.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

6.3.1. Dachgestaltung

Als Dachdeckung sind Dachsteine bzw. Dachbetonsteine in roten Farbtönen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Der Nahversorger stellt eine städtebauliche Verdichtung dar und orientiert sich an der Wohnbebauung der Tauchaer Straße mit prägendem Satteldachbestand. Die Material- und Farbwahl des Daches orientiert sich an den Gestaltungsvorschlägen des Nahversorgers „Lidl“ und an der baulichen Gestaltung der Umgebung.

6.3.2. Außenwerbung

Unzulässig sind Anlagen, die eine selbstständige Hauptnutzung darstellen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass nur Werbeanlagen im Geltungsbereich errichtet werden, die für Einrichtungen werben, die auf dem Grundstück vorhandenen sind. Werbungen für andere Einrichtungen würden eine selbstständige Hauptnutzung darstellen und sind nicht zulässig, um mögliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch ungeordnete Werbeanlagen und Beeinträchtigungen angrenzender empfindlicher Nutzungen (Wohnnutzung) zu vermeiden.

7. UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht erfolgt die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange entsprechend dem § 2a BauGB. 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.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Theklaer Straße“ die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Außenbereich mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm ermöglicht, ist gemäß Anlage 1, Nr. 18.6.2 der UVP-Änderungsrichtlinie (2001) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese Prüfung erfolgte durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig im Rahmen des Screenings. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Vorhaben unterliegt demnach nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

7.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.1.1. Menschen

Das direkt an der Theklaer Straße gelegene Plangebiet ist nur sehr eingeschränkt betretbar und verfügt für das Schutzgut Menschen nur über einen eingeschränkten Wert im Sinne der Erholungsnutzung. Für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnbebauungen und die östlich angrenzende Grünfläche stellt die Fläche des Plangebiets allerdings einen wertvollen optischen Puffer zur Theklaer Straße dar.

7.1.2. Flora/Fauna

Das Plangebiet wurde bis 1990 überwiegend als Gärtnerei genutzt. An der nördlichen und der westlichen Grenze des Gebiets befanden sich Gartenparzellen. Das Gelände wurde teilweise beräumt. Zur Zeit sind auf dem Gelände noch Reste von zwei Gewächshäusern, einem Schornstein und anderen kleineren Gebäuden vorhanden. Flächenbefestigungen sind nicht vorhanden, in einigen Bereichen ist der Boden aufgrund der ehemaligen Nutzung verdichtet. In der südwestlichen Ecke des Gebiets befindet sich eine ehemalige Gartenparzelle mit einigen Obstbäumen, Rasen und Zier- und Nutzbeeten.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei hat sich 1990 eine üppige Vegetation aus Gehölzen und Hochstauden entwickelt. Im Rahmen der Geländevermessung (Vermessungsbüro Canis, 2001) wurden auch die Gehölze mit Stammdurchmesser > 10 cm aufgenommen. Im Sommer wurden die Gehölzarten überprüft und weitere, bedeutsame Gehölze im Gebiet kartiert. Das Baumkataster befindet sich im Anhang. Insgesamt wurden 93 Gehölze aufgenommen, wovon sich 6 auf der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche an der Grenze zum Plangebiet befinden.

Auffallend ist der große Bestand an Bäumen mittleren Alters. Das Gebiet ist zum Teil sehr dicht mit den Bäumen bestanden. Besonders im mittleren Bereich und am östlichen und südlichen Rand konzentriert sich der größte Teil. Die Bäume sind überwiegend vital. Einige der Birken weisen allerdings sehr lichte Kronen auf, viele der Obstbäume haben abgestorbene Äste. Die Lärchen stehen extrem dicht beieinander. Brombeersträucher haben sich im gesamten Gebiet ausgebreitet und bilden teilweise ein undurchdringliches Dickicht. An einigen Stellen kommt

Birkenjungwuchs auf. Die nicht durch Gehölze dominierten Bereiche sind dicht mit Goldrute bestanden, die auf dem nährstoffreichen Boden üppig aufwächst. Alle aufgenommenen Gehölze fallen unter die Baumschutzsatzung, die für das Vorhaben jedoch nicht zur Anwendung kommt, weil der Verlust der Gehölze im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Die Plangebietsfläche stellt aufgrund ihrer seit Jahren recht ungestört verlaufenden Entwicklung, des dichten Gehölzbewuchses und der Lage direkt an einer öffentlichen Grünfläche für zahlreiche Tierarten einen interessanten Nahrungs- und Lebensraum dar. Da die Fläche eingezäunt war, ist die Fläche nur in geringem Umfang von Menschen betreten worden und bot einen idealen Rückzugsraum. Zur Bewertung der Fläche als Lebens- und Nahrungsraum für einheimische Tiere wurde im September 2003 eine Begehung und Abschätzung durch das Büro bioplan durchgeführt. Aufgrund der Ausstattung und Lage eignet sich die Fläche vor allem als:

- Brutplatz für Vogelarten (Hecken- und Gebüschbrüter)
- Lebensraum für Kleinsäuger
- Sommerlebensraum für Amphibien (Erdkröte)
- möglicherweise Lebensraum für Reptilien
- Nahrungsquelle für Vogelarten, Fledermäuse und Kleinsäuger.

Das Gebiet könnte insgesamt 13 Säugetierarten als Lebensraum dienen bzw. zur Nahrungssuche aufgesucht werden (Artenliste im Anhang). Der zu unterstellende Insektenreichtum und die Versteckmöglichkeiten (dichtes Gebüsch, Laubschicht u.a.) bieten z. B. Spitzmäusen gute Lebensmöglichkeiten. Für Fledermäuse kommen die vorhandenen Gebäudereste als Quartier kaum in Frage. Der Steinmarder ist im Siedlungsbereich eine häufig vorkommende Art und auch auf dieser Fläche zu erwarten.

Für Vögel ist das Gebiet besonders bedeutsam. Dichte Gehölze und die allgemeine Verbuschung des Geländes bieten reichlich und verschiedene Brutmöglichkeiten. Nach einer allgemeinen Einschätzung und unter Berücksichtigung des Brutvogelatlas (StUFA 1995) erscheint ein Brüten von ca. 21 Vogelarten theoretisch möglich. Dabei handelt es sich i.d.R. um gebüsch- und baumbrütende Vogelarten. Da die wenigen im Gebiet vorhandenen mittelalten bis älteren Bäume noch keine Höhlen aufweisen (können), fehlen höhlenbrütende Vogelarten.

Weiterhin ist der Fläche aufgrund der zu erwartenden Kleinsäuger-Vorkommen eine nicht geringe Funktion als Nahrungsquelle für weitere Vogelarten der Umgebung zuzuschreiben. Die hier aufgrund der Lebensraumausstattung in höheren Individuenzahlen vorkommenden Insekten dienen zahlreichen Arten, wie Mauersegler, Mehlschwalbe, Star, Haussperling u. a. als Nahrung. Einige dieser Vogelarten brüten in Gebäuden und sind auf solche Nahrung bietende Biotope angewiesen.

Das Gebiet ist ein typischer Sommerlebensraum für die Erdkröte. Diese Amphibienart ist hinsichtlich des Sommerlebensraums wenig anspruchsvoll und kommt auch im besiedelten Bereich vor, so auch in Gärten. Vom Vorkommen mehrerer Tiere ist auszugehen. Möglicherweise kommt im Gebiet auch noch der Teichmolch vor, der auch in Gärten vorkommt (GÜNTHER 1996). Ein Laichgewässer in nicht allzu weiter Entfernung ist mit dem Naturbad Nordost/ Bagger vorhanden, das ca. 150 m entfernt auf der anderen Seite der Theklaer Straße liegt.

Schwer einzuschätzen ist die Bedeutung des Gebietes für Reptilien. Möglicherweise dient der Randbereich für Zauneidechsen als Lebensraum. Ein Vorkommen der Ringelnatter ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich das Plangebiet (mit Ausnahme des Gartengrundstücks) als Brachfläche in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium beschreiben. Besondere bzw. seltene Pflanzenarten wurden bei den Begehungen nicht verzeichnet und sind aufgrund der

„gewöhnlichen“ Standortbedingungen nicht zu erwarten. Der aus ökologischer Sicht hohe Wert der Fläche resultiert aus ihrer langjährigen, ungestörten Entwicklung, in der sich standortgerechte Pflanzenarten natürlicherweise durchgesetzt und etabliert haben.

Die gut eingewachsene Ruderalvegetation im Plangebiet verfügt über eine hohe Wertigkeit aus floristischer und faunistischer Sicht.

7.1.3. Boden

Auf den Ausgangssubstraten (Wechsel von tonig-schluffigen und sandigen Lagen der Grundmoräne) entwickelten sich nach der letzten Eiszeit Pseudogley-Parabraunerden (bei Lößauflage) mit Staunässephasen als zonaler Klimaxtyp (Richter 1964). Die gärtnerische Nutzung mit Bodenbearbeitung und Düngung hat eine Veränderung des Bodentyps zum Hortisol (Gartenboden) bewirkt, der eine 0,4 bis 0,8 m mächtige Mutterbodenschicht aufweist. Im Südteil der ehemaligen Gärtnerfläche wurde unter dem Mutterboden eine 0,6 m mächtige ziegelhaltige Auffüllung festgestellt (Prof. Siegel 2001).

Altlasten

Die oberste Bodenschicht im Bereich der Gärtnerei ist mit Quecksilber belastet (0,5 bis 2,6 mg/kg). Dazu wurden erhöhte Gehalte an Blei, PAK und PCB nachgewiesen. Innerhalb der Frühbeete und Gewächshäuser wurden zudem Kontaminationen mit Insektiziden (OCP 0,35 mg/kg) festgestellt. Die Vorsorgewerte der BBodSchV für Quecksilber werden damit überschritten. Der Mutterboden ist nach LAGA-Richtlinie als Z 1.1- bzw. Z 1.2-Material einzustufen. Eine Verwendung der obersten Bodenschicht der Gärtnerfläche als Mutterboden ist wegen der Quecksilberbelastung nicht möglich.

Eine unmittelbare Gefährdung für Menschen und Umwelt geht von dem belasteten Boden nicht aus. Die relevanten Prüfwerte der BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt), Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) und Boden-Grundwasser werden nicht überschritten.

Im Bereich der ehemaligen Kleingärten (an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets) treten keine Schadstoffüberschreitungen auf. Auch das Material der anthropogenen Auffüllung im Bereich der Gärtnerei ist unbelastet. Beide Substrate sind als Z 0-Material einzustufen und können problemlos wieder eingebaut werden. Der unbelastete Mutterboden der ehemaligen Kleingärten muss nach dem Abtrag sachgerecht verwertet werden (Prof. Siegel 2001).

Nach Kenntnis des Regierungspräsidiums Leipzig ist die überplante Fläche nicht als altlastverdächtige Flächen (ALVF) im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst (Stellungnahme RP 13.08.2003).

7.1.4. Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundstück befindet sich im Einzugsbereich der Parthe, die sich im Abstand von 300 m im Norden bzw. 400 m im Westen des Plangebiets befindet. Der Normalwasserstand der Parthe schwankt zwischen 109 und 110 m ü.NN (Prof. Siegel 2001).

Die das Plangebiet unterlagernden Muldeschotter sind Grundwasser erfüllt und bilden den Hauptgrundwasserleiter. Die Höhenlage des Hauptgrundwasserspiegels ist an den Wasserstand der Parthe und dessen Dynamik gekoppelt. Bei keiner der im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Rammkernsondierungen wurde Wasser angetroffen, was den Rückschluss zulässt, dass die Oberfläche des Grundwasserspiegels zum Zeitpunkt der Bohrun-

gen bei unter 112,5 m ü.NN lag (bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 117,5 m ü.NN) und keine sekundären Grundwasserleiter im Geschiebelehm vorhanden sind.

Der im Plangebiet vorhandene Geschiebelehm wirkt sich günstig auf die Geschütztheit des Hauptgrundwasserleiters aus, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als eingeschränkt empfindlich zu beurteilen.

7.1.5. Luft

Zur Zeit gehen keine Luftbelastungen vom Plangebiet aus. Größere Schadstoffemittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden.

7.1.6. Klima

Aufgrund seiner derzeitigen Nutzung (Gehölzgruppen und Hochstauden) wirkt das Plangebiet als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und hat positiven Einfluss auf das lokale Mikroklima. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die klimatischen Funktionen für das gesamtstädtische Klima weniger relevant.

7.1.7. Landschaft

Das Plangebiet wird wegen seines dichten Gehölzbewuchses von der Theklaer Straße und von der öffentlichen Grünfläche aus als „wilder Dschungel“ wahrgenommen. Der dichte und üppige Bewuchs beeindruckt, wird aber auch als ungepflegt empfunden. Die Reste der Bebauung und ehemaligen Nutzung im Inneren der Fläche machen einen verfallenen bis verwahrlosten Eindruck. Die Fläche ist umzäunt und somit nicht betretbar. Für Fußgänger stellt sie eine „grüne Barriere“ zwischen Theklaer Straße und der Wohnbebauung dar. Wenige Trampelpfade zeigen, dass das Gebiet wahrscheinlich von Kindern und Jugendlichen als Rückzugsraum genutzt wird. Die östlich gelegene Grünfläche und die Wohnbebauung werden durch den dichten Bewuchs von der Theklaer Straße optisch und in geringem Maße auch akustisch abgeschirmt.

7.1.8. Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Geltungsbereich bekannt.

7.2: Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Umweltrelevante Vorhaben, für die der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Zulässigkeit herstellt, sind ein Einkaufsmarkt (Verkaufsfläche 700 qm, insgesamt bebaubare Fläche 1.560 qm) und eine Stellplatzanlage (3.840 qm) innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Theklaer Straße“. Das 7.910 qm große Gebiet befindet sich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es ist derzeit von dichter Ruderalvegetation mit zahlreichen Gehölzen bestanden und nicht versiegelt.

Die Möglichkeiten zum Erhalt von Gehölzen im Bereich des geplanten Parkplatzes wurden geprüft, mussten aber leider aufgrund der Standorte in den Stellflächen verworfen werden.

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

Der Naturhaushalt im Plangebiet ist in seinem jetzigen Zustand als intakt und gut ausgeprägt zu bezeichnen. Die Festsetzungen von Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sichert die Entwicklung zusammenhängender Vegetationsflächen am nördlichen und südlichen Rand des Gebietes. 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 der Befestigung der Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Wasser und Klima aus, da die Versickerung zumindest eines Teils des Oberflächenwassers ermöglicht wird.

Auf der östlich angrenzenden Grünfläche werden Ausgleichsmaßnahmen dem Vorhaben zugeordnet, die einen Teil der negativen Umweltauswirkungen ausgleichen. Es handelt sich um Strauch- und Baumanpflanzungen auf dem 90 m langen und 5 m breiten Streifen an der westlichen Grenze des Flurstücks, um die Anpflanzung von 15 Obst- oder Laubbäumen auf der Rasenfläche und die Entfernung des Betonflecks auf der Spielfläche.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Leipzig durchgeführt (s. unten Eingriffsregelung). Zusätzlich werden weitere Strauchanpflanzungen im südlichen Abschnitt der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche vorgenommen, um speziell den Verlust von Lebensräumen und Nistmöglichkeiten von Strauchbrütern im direkten Umfeld des Vorhabens auszugleichen.

7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

7.4.1. Menschen

Mit dem Betrieb des Einkaufsmarktes ist mit einer erheblichen Zunahme des PKW-Verkehrs und damit auch der Lärmbelastung zu rechnen. Hinzu kommt der Anlieferverkehr mit LKW, dessen Rangier- und Ladegeräusche besonders in der Anlieferzone am östlichen Rand des Gebiets wirksam sind. Diese Anlieferzone grenzt direkt an die öffentliche Grünfläche und wird erhebliche negative Auswirkungen auf die bisher unbelastete, ruhig gelegene Fläche haben.

Die Schallimmissionsprognose belegt aber, dass die Immissionsrichtwerte für die benachbarte schutzbedürftige Wohnbebauung tags und nachts ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Mit der Bebauung der Fläche des Plangebiets nimmt nicht nur die Pufferfunktion der Fläche für die angrenzende Grünfläche ab, die Plangebietsfläche selbst wird zur Quelle von Lärm und Schadstoffen.

Mit der Errichtung eines Einkaufsmarktes steigt der Wert des Gebiets für das Schutzgut Menschen, da die Versorgungssituation mit lebensnotwendigen Gütern verbessert wird.

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 Aufwertung statt.

7.4.2. Flora, Fauna

Grundlage für die Beurteilung von Flora und Fauna sind Ortsbegehungen und Kartierungen insbesondere des Baumbestandes im Sommer 2002 und zur Abschätzung der tierökologischen Bedeutung im September 2003.

Das Plangebiet wird von einem dichten, eingewachsenen Gehölzbestand geprägt, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend überplant wird. Der Verlust von 5.400 qm hochwertiger Vegetationsfläche und 61 Gehölzen mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 50 cm ist als gravierende Beeinträchtigung des Schutzguts Flora/Fauna zu bewerten. Der Verlust der Bäume wird in die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eingerechnet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Flora/Fauna sind als gravierend zu bewerten.

7.4.3. Boden

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Möglichkeit geschaffen, derzeit nicht versiegelte, ehemals gärtnerisch genutzte Böden zu überbauen. Durch die mögliche Neuversiegelung von insgesamt rund 4.000 qm im Plangebiet (1.500 qm bebaubare Fläche und 2.500 qm vollversiegelte Fahrspuren und Zufahrt) wird das Bodenpotenzial vollständig vernichtet und durch Umlagerung gestört. Zudem werden die Bodenfunktionen unter den teilversiegelten Stellflächen (1.250 qm) beeinträchtigt. Aufgrund der Verkehrsnutzung (Zufahrten, Parkplätze) des Geländes besteht die Gefahr der Kontaminierung des Bodens (z. B. mit Kraftstoff, Altöl usw.).

7.4.4. Wasser

Im Geltungsbereich wird durch die geplante Bebauung und Versiegelung die Versickerung und die Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen (insgesamt ca. 4.000 qm) unmöglich gemacht. Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt. Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Fahrspuren und der Dachflächen kann innerhalb des Geltungsbereichs in den Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht werden. Der Sickernachweis wurde durch die Fa. Prof. Siegel & Partner GmbH erbracht. Eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zur Entwässerung wird vom Vorhabenträger separat geliefert.

Darüber hinaus stellen Parkplätze grundsätzlich durch die Gefahr der Versickerung potenziell grundwasserschädigender Stoffe (z.B. Altöl, Streusalz) eine Beeinträchtigung der Grund- und Oberflächengewässer dar.

7.4.5. Luft

Die geplante Bebauung und Nutzung ermöglicht die Emission von Schadstoffen durch Kfz-Verkehr und Anlieferverkehr. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Fläche selbst, aber auch für die angrenzende Wohnnutzung sowie die öffentliche Grünfläche. Aufgrund der geringen Vorbelastung des Stadtteils mit Luftschadstoffen, werden die Grenzwerte der TA Luft durch das Vorhaben aber nicht überschritten.

7.4.6. Klima

Das geplante Bauvorhaben ist als Beeinträchtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten zu werten, weil vorhandene Vegetationsstrukturen beseitigt werden und die Fläche zum großen Teil versiegelt wird. Negative Auswirkungen sind der Verlust von Flächen mit Kaltluftentstehung und Sauerstoffproduktion, Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung durch versiegelte Flächen und Hauswände, Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse.

7.4.7. Landschaft

Mit dem Bebauungsplan wird eine Bebauung und Nutzung des Gebiets ermöglicht, die sich grundsätzlich von der derzeitigen, etwas „verwilderten Situation“ unterscheidet. Der Charakter wird sich vollständig verändern, hin zu einer intensivst genutzten Fläche mit hohem Versiegelungsgrad sowie mit Lärm und Schadstoffemissionen.

Die Beseitigung der dichten Vegetation wird sich auch nachteilig auf die angrenzende öffentliche Grünfläche und die Wohnbebauung auswirken, da die optische Schutzwirkung der Fläche weitgehend verloren geht. Die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen in den Randbereichen bewirken, dass zumindest ein Teil der abschirmenden Wirkung erhalten bleibt. Eine erhöhte Lärmbelastung durch die Theklaer Straße bei Beseitigung der Vegetation ist nicht zu erwarten (s. Nachtrag zum Schallschutzgutachten 22.09.2003).

Auch die der Grünfläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen zur Anpflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens am westlichen Rand der Grünfläche an der Grenze zum Plangebiet bewirken eine Verminderung der optischen Beeinträchtigungen, die von dem Vorhaben ausgehen. Die Herstellung der Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger in Verbindung mit dem neu anzulegenden Weg über die Grünfläche ist als positive Auswirkung auf den Erholungswert zu nennen.

7.4.8. Kultur und sonstige Güter

Da keine Kultur und Sachgüter im Plangebiet vorhanden sind, kommt es auch nicht zu Beeinträchtigungen.

7.4.9. Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung

Der Verlust der dichten Vegetation im Plangebiet führt zu Beeinträchtigungen aller Schutzgüter im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen. Die geplante Bebauung, Versiegelung und Nutzung führt zu weiteren Beeinträchtigungen in den Schutzgütern.

7.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 8a BNatSchG und § 9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Weil der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 „Nahversorger Theklaer Straße“ als Außenbereich im Innenbereich behandelt wird, ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich im Plangebiet untersucht. Zur Eingriffsvermeidung und –vermin-

derung tragen insbesondere die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB bei, die die Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Begrünung des Parkplatzes betreffen.

7.5.1. Leipziger Modell

Die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, erfolgt nach dem Leipziger Modell (Stand: 2002). Es werden Wertpunkte (Leistungszahlen) für jedes Schutzgut, bezogen auf jeden Nutzungstyp, vergeben, mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Um der unterschiedlichen Wertigkeit der Schützgüter für die Gesamtbewertung des Naturhaushaltes gerecht zu werden, werden die Wertzahlen der Schutzgüter im folgenden Bearbeitungsschritt gewichtet (Wertzahl Schutzgut gewichtet). Zur Ermittlung der Gesamtwertzahl des Plangebietes werden die gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter aufsummiert. Die ermittelte Gesamtwertzahl Bestand wird der Gesamtwertzahl Planung gegenübergestellt und ermöglicht somit Aussagen über die Größe eines Eingriffs (Planungswert ist geringer als Bestandwert) bzw. eines Ausgleichs (Planungswert ist größer als Bestandwert).

7.5.2. Bewertung des Plangebietes

In den Tabellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bestand und Planung (in Anlage 2) sind die beschriebenen Bearbeitungsschritte des Leipziger Modells für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 232 „Nahversorger Theklaer Straße“ und für die Maßnahmen auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche durchgeführt worden. In der Ergebnistabelle werden die Ergebnisse schutzgutbezogen zusammengefasst (s. Tabellen 1-3 in Anlage 2).

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als eine unversiegelte, sehr dicht mit Gehölzen bewachsene Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei dar. Nahezu 90 Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 20 cm sind auf der Fläche vorhanden. Die Fläche ist zudem mit Brombeergebüschen und Goldrute bestanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Vollversiegelung von ca. 4.020 qm der insgesamt 7.910 qm großen Fläche durch Bebauung und Befestigung der Zufahrten zu. Weiterhin können 1.250 qm durch Stellplätze teilversiegelt werden. Es verbleiben 2.640 qm Vegetationsflächen, wovon 1.520 qm als Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse festgesetzt werden.

Die Tabelle Flächenbilanz fasst die Flächennutzungen im Plangebiet in Bestand und Planung zusammen:

Bestand		Planung	
	Größe		Größe
		Baufenster	1.560 qm
ehem. Gebäude, verdichtete Flächen	600 qm	Parkplatz Zufahrten vollversiegelt	2.460 qm
Hochstauden und Brombeerdominierte Ruderalfläche	3.900 qm	Parkplatz, Stellflächen teilversiegelt	1.250 qm
Baumdominierte Ruderalfläche	2.560 qm	Pflanzstreifen mit 24 Baumpflanzungen im Parkplatz	130 qm
Garten	850 qm	M1 Fläche zum Erhalt von Gehölzen	480 qm
		M2 Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	510 qm
		Vorbehaltsstrasse Straßenbahn	1.520 qm
Summe	7.910 qm		7.910 qm

Schutzgutbezogene Bewertung

Die Bewertungen entsprechen dem Katalog des Leipziger Modells. Abweichungen werden gesondert beschrieben und begründet.

Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden im Bestand fällt aufgrund der langjährigen Ungestörtheit des Gebietes mit 50 Wertpunkten/qm entsprechend hoch aus. Ehemals bebaute Flächen sind verdichtet und werden mit 15 Wertpunkten angesetzt. Die Flächen, die im Rahmen der Planung nicht verändert werden, behalten die hohen Wertpunkte auch in der Bewertung des Planungszustandes (Maßnahmeflächen M1 und M2 sowie die Vorbehaltsfläche Straßenbahn). Die Pflanzstreifen innerhalb des Parkplatzes werden mit umgelagertem Bodensubstrat gefüllt, so dass hier der Boden nur mit 15 Wertpunkten bewertet wird. Da die Bodenfunktionen unter voll versiegelten Flächen vollkommen zerstört werden, beträgt die Wertpunktzahl Boden für versiegelte Flächen 0, für teilversiegelte Flächen 5. Für das Schutzgut Boden kommt es zu einer Abwertung.

Klima

Im Bestand ist das Plangebiet aufgrund der dichten Vegetation mit 55 Wertpunkten/qm für das Schutzgut Klima zu bewerten. Auch in der Planung werden für die Vegetationsflächen 55 Wertpunkte/qm angesetzt. Die bebauten und versiegelten Flächen erfüllen keine klimaökologischen Ausgleichsfunktionen und werden mit 0 Wertpunkten/qm bewertet.

Wasser

Im Bestand werden die verdichteten Flächen der ehemaligen Gebäude wegen der eingeschränkten Versickerung mit 35 Punkten bewertet. Der größte Teil des Gebiets wird aufgrund der recht gleichmäßigen Verdunstung und der ungehinderten Wasserdurchlässigkeit des Bodens für das Schutzgut Wasser mit 80 Wertpunkten/qm bewertet. Dies trifft auch für die Vegetationsflächen in Planungszustand zu. Auf voll und teilversiegelten Flächen ist keine bzw. eine verminderte Wasserdurchlässigkeit vorhanden, weshalb diese Flächen mit 0 bzw. 15 Wertpunkten/qm angerechnet werden.

Flora/Fauna

Die Wertzahlen für das Schutzgut Flora/Fauna werden im Bestand wie folgt vergeben:

- 50 Wertpunkte/qm für alle Ruderalflächen aufgrund ihres mittleren Alters
- 32 Wertpunkte/qm für den Garten
- 9 Wertpunkte/qm für die ehemals bebauten, vegetationsarmen Flächen

In der Planung wird die Maßnahmefläche M1 als standortgerechte, vorhandene Baumgruppe mit 42 Wertpunkten/qm bewertet, die Maßnahmenfläche M2 aufgrund der Neuanpflanzungen um 10 Wertpunkte niedriger mit 32. Die Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse wird aufgrund der Festsetzungen zur extensiven Pflege der Krautschicht als Extensivrasen mit 27 Wertpunkten zuzüglich 6 Wertpunkte für den Erhalt des Gehölzbestandes bewertet.

Gebäude werden als voll versiegelte Flächen (da keine Dachbegrünung festgesetzt wird) mit 4 Wertpunkten, teilversiegelte Flächen mit 8 Wertpunkten/qm bewertet.

Landschaftsbild

Für die Bewertung des Landschaftsbildes im Rahmen des Leipziger Modells wird das Plangebiet einem Landschaftsbildtyp zugeordnet, der aus einem vorgegebenen Katalog zu wählen ist. Das Plangebiet „Nahversorger Theklaer Straße“ wird in Bestand und Planung dem Landschaftsbildtyp der „städtischen Großsiedlungsgebiete“ zugeordnet. Für städtische Großsiedlungsgebiete werden in der idealen Ausprägung 50 Wertpunkte/qm angesetzt.

Für die Landschaftsbildtypen sind mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Leipziger Modell beschrieben. Es wird zwischen geringen und schweren Beeinträchtigungen unterschieden. Die Beeinträchtigungen reduzieren die zu vergebenden Wertpunkte/qm.

Im Bestand ist die schwere Beeinträchtigung „Verbrachung und Verwahrlosung“ zu verzeichnen. Damit ist die Fläche als mäßig beeinträchtigt mit 10 Wertpunkten/qm zu bewerten.

Im Planungszustand sind zwei schwere Beeinträchtigungen zu erwähnen: der sehr hohe Versiegelungsgrad und beeinträchtigende Nutzungen (Großparkplatz). Bei bis zu drei schweren Beeinträchtigungen wird das Landschaftsbild als stark beeinträchtigt bezeichnet und mit 5 Wertpunkten/qm angesetzt.

Zusammenfassung und Resümee der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung im Geltungsbereich

Die Eingriffsbilanzierung ergibt erhebliche Abwertungen, d. h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit aller Schutzgüter bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung - auch unter Einbeziehung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich. Die Abwertungen beruhen auf der Versiegelung hochwertiger, ruderaler Gehölzbestände. Besonders gravierende Abwertungen sind beim Schutzgut Flora/Fauna zu verzeichnen (s. Tabellen 1-3 im Anhang).

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches kann der Eingriff im Geltungsbereich gemindert, jedoch nicht kompensiert werden. Um das verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 227.025 Wertpunkten (s. Tabelle 1 in Anlage 2) auszugleichen und damit eine weitgehende Eingriffskompensation zu erreichen, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

7.5.3. Ausgleichsflächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Ausgleichsmaßnahmen auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche

Der Bestand der angrenzenden öffentlichen Grünfläche stellt sich als Wiese mit Einzelbäumen dar. Als Ausgleichsmaßnahmen werden verschiedene Anpflanzungen festgesetzt (Gehölzstreifen an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und 15 Obstbäume) sowie die Entfernung des 12 qm großen Betonflecks. Aufwertungen sind somit fast ausschließlich für die Schutzgüter Flora/Fauna und das Landschaftsbild zu erzielen. Die recht begrenzten Möglichkeiten für sinnvolle Anpflanzungen begrenzen auch das Aufwertungspotenzial. Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche wird eine ökologische Wertsteigerung von 11.523 Punkten erreicht.

Durch Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf der angrenzenden Grünfläche verringert sich die Größe des Ausgleichsdefizits von 227.025 Wertpunkten auf 215.502 Wertpunkte. Um dieses erhebliche Defizit auszugleichen, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos

Auch nach Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich und auf der östlichen angrenzenden öffentlichen Grünfläche verbleibt ein erhebliches Ausgleichsdefizit von 215.503 Wertpunkten nach dem Leipziger Modell (s. Tabelle 1 in Anlage 2). Der Ausgleich dieses Restdefizits wird durch folgende Maßnahmen erreicht, die im Rahmen des „Ökokontos“ bereits von der Stadt Leipzig realisiert worden sind:

1. Renaturierung Gräbeldamm Cottaweg
Die Stadt Leipzig hat 1998 auf Teilflächen des Flurstücks 715/7 der Gemarkung Lindenau (Gesamtumfang ca. 4,80 ha) Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt und das Gelände für die anschließende Aufforstung vorbereitet. 162.761 Wertpunkte des erreichten Gesamtaufwertungspotenzials werden dem Eingriff, der durch den Bebauungsplan „Nahversorger Theklaer Straße“ ermöglicht wird, zugeordnet.
2. Renaturierung Brand's Aue
Die Stadt Leipzig hat 2000/2001 auf dem Flurstück 493 b der Gemarkung Gohlis versiegelte Flächen zurückgebaut und das Gelände anschließend teilweise aufgeforstet bzw. auf einem Teilbereich eine Streuobstwiese angelegt. Das erreichte anrechenbare Aufwertungspotenzial nach Leipziger Modell betrug 52.496 Wertpunkte.
3. Renaturierung Fläche am Binsengrund
Die Stadt Leipzig hat im Jahr 2000 auf einer ca. 4.000 qm umfassenden Teilfläche des Flurstücks 264 der Gemarkung Thekla Abriss- und Entsiegelungsarbeiten realisiert und im Anschluss an eine bereits bestehende Streuobstwiese erweitert. 245 Wertpunkte des erreichten Gesamtaufwertungspotenzials werden hiermit zugeordnet.

Die der Stadt Leipzig entstandenen Aufwendungen für die Realisierung der beschriebenen Maßnahmen entfallen auf den Vorhabenträger. Der Betrag wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. Dieses Vorgehen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger.

Mit der Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen (auf der angrenzenden Grünfläche und auf den drei externen Ausgleichsflächen) sind die Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, ausgeglichen.

Darüber hinaus werden zusätzlich zu den genannten Ausgleichsmaßnahmen weitere Strauchanpflanzungen im südlichen Bereich der östlich angrenzenden Grünfläche und im Umfeld des Naturbads Nordost („Bagger“) vorgenommen. Mit diesen Maßnahmen wird gezielt der Verlust von Lebensräumen und Nistmöglichkeiten (besonders von Strauchbrütern) im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens kompensiert. Umfang und Art dieser Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

8. BETEILIGUNGEN

8.1. Trägerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung fand in der Zeit vom 29.07.2003 bis 28.08.2003 im Neuen Rathaus statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.07.2003. Insgesamt wurden 14 Träger beteiligt, von denen 12 eine Stellungnahme abgaben. Von 2 Partnern wurde keine Stellungnahme abgegeben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren aufgelistet.

Institution (Träger öffentlicher Belange - TÖB)	Schreiben vom	zu prüfende Belange vorgetragen wurden	
		Ja	Nein
Envia Mitteldeutsche Energie AG	28.07.03		x
Polizeidirektion	28.07.03	x	
VNG - Verbundnetz Gas	05.08.03		x
Landesamt für Archäologie	11.08.03	x	
Regierungspräsidium Leipzig	13.08.03	x	
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	22.08.03	x	
Staatliches Umweltfachamt	22.08.03	x	
LVB	25.08.03		x
Stadtreinigung Leipzig - Abfallentsorgung	25.08.03	x	
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	26.08.03	x	
Regionale Planungsstelle	28.08.03		x
Stadtwerke	29.08.03	x	

Folgende Träger erklärten, dass ihrerseits **keine Einwände** bestehen bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden:

- Envia Mitteldeutsche Energie AG,
- VNG – Verbundnetz Gas,
- LVB – Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH,
- Regionale Planungsstelle.

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden **berücksichtigt** und in den B-Plan eingearbeitet:

Die *Polizeidirektion Leipzig* verweist in ihrer Stellungnahme vom 28.07.03 darauf, dass die Ein-/Ausfahrt des Parkplatzes über den noch neu zu schaffenden Fuß-/Radweg so zu gestalten ist, dass ein Ausbiegen für den Parkplatzbenutzer mit ausreichenden Sichtbedingungen möglich ist und Gefahren beim Abbiegen minimiert werden. Dieser Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 12 „Hinweise“ – 12.3. Verkehr).

Das *Landesamt für Archäologie* verweist in seiner Stellungnahme vom 11.08.03 darauf, dass im Bereich des Plangebietes archäologische Funde zu erwarten sind und deshalb vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im vom Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium. Dieser Hinweis wurde in die Begründung übernommen (Näheres siehe Kapitel 12 „Hinweise“ – 12.2. Boden).

Das *Regierungspräsidium Leipzig* gibt in seiner Stellungnahme vom 13.08.03 den Hinweis, dass die Versickerung des Niederschlagswassers in fachgerechter Trennung des Sickerwassers vom Grundwasserleiter erfolgen soll. Diese Anregung findet im Kap. 5.3.4.4. als Hinweis Berücksichtigung. Des weiteren wurde der Hinweis zu den Altlasten, u.a. dass die überplante Fläche nicht als altlastverdächtige Fläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst sind, in die Begründung an entsprechender Stelle eingearbeitet (Näheres siehe Kap. 7.1.3 Boden und 12 „Hinweise“ – 12.2. Boden).

Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL)* weisen in ihrer Stellungnahme vom 22.08.03 darauf hin, dass sie entgegen der Stellungnahme zum Erschließungsnachweis für den Kunden die Anbindung an die Schmutzwasserleitung DN 200 westlich des Ärztehauses Flurst. 149/6 bzw. direkt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Tauchaer Straße empfehlen. Der Hinweis wird in die vorliegende Begründung in Kap. 5.3.4.4. eingearbeitet.

Das *Staatliche Umweltfachamt* gibt in seinem Schreiben vom 22.08.03 ein Defizit in der Erarbeitung des Grünordnungsplanes zu Bedenken, da faunistische Daten nicht erhoben worden sind. Diesem Mangel wird im Entwurf in Bezugnahme einer Vorortbegehung einer vom StUFA anerkannten Diplom-Biologin mit dem Kapitel 7.1.2. Folge geleistet. Außerdem stellt das *Staatliche Umweltfachamt (StUFA)* fest, dass eine abschließende Beurteilung der grünordnerischen Maßnahmenplanung jedoch erst dann möglich ist, wenn die Zurechnung zum Ökokonto durch geeignete Unterlagen z.B. Auszug aus dem Ökokonto untersetzt ist, d.h. es ist eine eindeutige, verbindliche Zuordnung des Kompensationsbedarfs zu Maßnahmen/Projekten des Ökokontos erforderlich. Aufgrund dessen wird im Kapitel 7. „Umweltbericht“ ein entsprechender Beitrag eingearbeitet.

Des weiteren bemängelt das *Staatliche Umweltfachamt* die Schallimmissionsprognose des Büros für Schallschutz Bernd Seckel, das auf der Grundlage einer falschen Zeichnung entstanden ist. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht konnte demnach noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen, da sich mit der vorliegenden Planung die Entfernungen zwischen Lärmquellen und schutzbedürftigen Nutzungen reduzieren und die Schallimmissionsprognose damit zu überarbeiten ist. Im Abwägungsprozess wurde daher mit Herrn Seckel Rücksprache gehalten und er stellte einen Nachtrag zur Schallimmissionsprognose. Er bestätigte, dass zum Zeitpunkt der TÖB-Beteiligung eine falsche Zeichnung eingearbeitet war. Die Ergebnisse der Prognose würden aber auf der richtigen Plangrundlage erstellt und mussten demnach nicht korrigiert werden. Ein Schreiben vom AfU an das StUFA ist am 02.10.03 erfolgt.

Die *Stadtreinigung* weist in ihrer Stellungnahme vom 25.08.03 darauf hin, dass der Zufahrtsweg für Abfallsammelfahrzeuge von der Straße zum Standplatz der Abfallbehälter muss mind. 3,25 m breit und so befestigt sein muss, dass er mit einer Gesamtlast von 26 t und mit einer Achslast von 18 t dauernd genutzt werden kann. Dieser Hinweis wird im Kapitel 12 „Hinweise“ – 12.3. Verkehr der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

Der von den *Stadtwerken* in ihrer Stellungnahme vom 29.08.03 gegebene Hinweis, dass falls das Verlegen oder Errichten von Energieversorgungsanlagen, die nicht den Verordnungen der Allgemeinen Versorgungsbedingungen unterliegen, auf Privatgrundstücken erforderlich werden sollte, diese durch den Abschluss von Gestattungsverträgen, die das Eintragen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vorsehen, zu sichern ist, wird in die vorliegende Begründung in das Kapitel 12 „Hinweise“ – 12.4. Energieversorgung eingefügt.

Die nachstehenden Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung **nicht berücksichtigt**, wurden **bereits berücksichtigt** oder sind **nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens**:

Die *Polizeidirektion Leipzig* gibt in ihrer Stellungnahme vom 28.07.03 den Hinweis, dass Behindertenparkplätze auf dem Parkplatz eingerichtet werden sollen, da eine Mehrfachnutzung des Parkplatzes durch das Ärztehaus erwünscht ist. Diese Anregung fand bereits in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Berücksichtigung

Der vom *Regierungspräsidium Leipzig* in seinem Schreiben vom 13.08.03 zur Kenntnisnahme gegebene Hinweis, dass nach Erschließung/ Bebauung die Einzelgrundstücke entsprechend der jeweils geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen sind und dementsprechend Pkt. 5.3.4. Technische Erschließung in der vorliegenden Begründung durch einen Punkt - Abfallentsorgung - ergänzt werden sollte, wird nicht berücksichtigt, da dieses B-Plan-Verfahren lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen regelt. Die Forderungen zur Sicherung der Abfallwirtschaft sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern des Baugenehmigungsverfahren (wird durch andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Stadt Leipzig geregelt) und werden deshalb in im B-Plan nicht berücksichtigt.

Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL)* empfehlen in ihrer Stellungnahme vom 22.08.03, dass das anfallende Regenwasser vorzugsweise auf dem Grundstück zu belassen ist. Falls eine Ableitung nötig ist, so kann nur einer maximal möglichen Einleitmenge von 5 l/s zugestimmt werden. Die ungedrosselte Einleitung des Regenwassers der angegebenen Dachfläche von 1.300 m² ist aufgrund der Nennweite der Regenwasserleitung in der Theklaer Straße, sowie der Sensibilität an der Einleitstelle der Regenwasserleitung in ein Gewässer, nicht möglich. Das *Staatliche Umweltfachamt* nimmt in seinem Schreiben vom 22.08.03 ebenfalls Stellung zum Thema „Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers“. Die Versickerung von Pkw-Parkplätzen mit häufigem Fahrzeugwechsel (wie z.B. bei Einkaufsmärkten) über Rigolen und Rohr-Rigolen ist nur in Ausnahmefällen zugelassen. Aufgrund einer Schadstoffbelastung dieses Wassers ist ohne Vorbehandlungsmaßnahmen (z.B. nach ATV-DVWK-M 153) eine Versickerung jedoch nicht zulässig. Dem im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeiteten Entwässerungssystem, das aus drei Versickerungsschächten, einer Rohr-Rigolen-Kombination und einer Einleitung in den städtischen Kanal (siehe Stellungnahme KWL vom 22.08.03) besteht, wurde vom Amt für Umweltschutz (05.08.03) und vom Tiefbauamt (08.08.03) zugestimmt. Somit fand die Forderung seitens des *Regierungspräsidiums Leipzig* bezüglich der Abstimmung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (Pkt. 4.4.) sowie sich daraus ergebender Maßnahmen im Rahmen des geplanten Vorhabens mit dem Umweltamt bereits Berücksichtigung.

Für das *Staatliche Umweltfachamt* sind die in der Schallimmissionsprognose angegebenen Schalleistungspegel für das Entladen der Fahrzeuge nicht nachvollziehbar. Es wurde ein höherer Schalleistungspegel (94 dB(A)) als Spitzenschalldruckpegel für das Entladen angesetzt (unter Berücksichtigung sämtlicher Betriebsgeräusche, d.h. auch vorkommender Druckluftgeräusche der Bremsen) statt der vom StUFA gemäß Hessischer Landesanstalt für Umwelt 1995 angenommene Wert von 85 dB(A), der nur die Entladetätigkeiten einkalkuliert. Der höhere Wert basiert auf Ergebnissen eigener Untersuchungen des Ingenieurbüros B.

Seckel. Auch mit diesem höheren Schalleistungspegel werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Der von der LVB in ihrem Schreiben vom 25.08.03 gegebene Hinweis des Sicherns der Zufahrt zum Nahversorger bei Realisierung des Neubaus der Straßenbahntrasse in das Wohngebiet Thekla durch eine BÜ-Anlage findet in diesem Bebauungsplanverfahren keine Berücksichtigung, da es sich um einen Zeitpunkt handelt, der das Verfahren nicht berühren wird. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert durch die zeichnerische Festsetzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist die planerischen Absichten der Vorbehaltstrasse Straßenbahn.

Die *Industrie- und Handelskammer* gibt in ihrer Stellungnahme vom 26.08.03 den Hinweis, dass die ausgewiesene Lagerfläche von 327 m² lt. Definition nicht für den Kunden zugänglich sein sollte. Dieser Hinweis ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 b bereits berücksichtigt.

8.2. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Auslegung fand eine Bürgerversammlung am 21.08.03 im AWO Senioren- und Sozialzentrum, Oelsnitzer Str. 2, 04349 Leipzig statt. Im Rahmen dieser Bürgerzusammenkunft wurden die Bürger über die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 „Nahversorger Theklaer Straße“ informiert.

Anschließend fand eine rege Bürgerbeteiligung statt. Zahlreiche Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise sind seitens der Bürger eingegangen. Diese wurden teilweise, sowohl von Gegnern als auch von Befürwortern des Vorhabens, in Form von Unterschriftensammlungen vorgebracht.

Grundsätzlich ist einzuschätzen, dass sich zwar eine größere Anzahl von Bürgern insbesondere für den Erhalt des Grüns einsetzt und auf vorhandene Leerstände hinweist, es aber auch eine erhebliche Zahl von Bürgern gibt, die das Vorhaben ausdrücklich begrüßen.

Einen hohen Zuspruch fand das Vorhaben der Errichtung eines Nahversorgers in der Theklaer Straße, besonders bei älteren Bürger und Schülern, die darin die Möglichkeit der **wohnungsnahen** Grundversorgung sehen. Vor allem von diesen Befürwortern wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine verwilderte Fläche handelt, welche mittlerweile auch als illegale Mülldeponie genutzt wird und somit eine Beeinträchtigung von Sicherheit und Ordnung darstellt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren aufgelistet:

Bürger/Dritte	Schreiben vom	zu prüfende Belange vorgetragen wurden	
		Ja	Nein
Ökolöwe	25.08.03	x	
TLG Immobilien GmbH	26.08.03	x	
NABU Landesverband Sachsen e. V.	26.08.03	x	
Horst Karwath	25.07.03	x	
Carsten Hoppe	23.08.03	x	
Gudrun Kortüm (2 zusätzliche Unterschriften)	23.08.03	x	
Sabine Kortüm	23.08.03	x	
Gerda Lehmann	23.08.03	x	
M. Plötz	23.08.03	x	
Ilse Schopon	23.08.03		x
Fritz Bernd	24.08.03		x
Elke Sehmisch	24.08.03	x	
Dr. Gerald Sehmisch	24.08.03	x	
Margarethe Sommer	24.08.03	x	
Rosemarie Wallach	24.08.03	x	
Erhard Augustin	25.08.03		x
Heidi Henkel (Unterschriftensammlung: 100 Unterschriften)	25.08.03		x
Helga Loerbroks	25.08.03		x
Monika & Gunter Heyn	26.08.03	x	
H.-Klaus Mörbitz	26.08.03	x	
Barbara Müller	26.08.03	x	
Erika Tietz (Unterschriftensammlung: 55 Unterschriften)	26.08.03		x
Fam. Weißwange	26.08.03		x
Dieter Hagenow (Unterschriftensammlung: 52 Unterschriften)	26.08.03		x
Martin Stüwe (Unterschriftensammlung: 110 Unterschriften)	27.08.03	x	
Busse & Miessen Rechtsanwälte	28.08.03	x	
Ruth Hoffmann	12.09.03		x

Folgende Bürger erklärten, dass ihrerseits keine Einwände bestehen bzw. ihre privaten Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden, d.h. dass folgende Bürger dem Vorhaben zustimmen:

- Ilse Schopon,
- Fritz Bernd,
- Erhard Augustin,
- Heidi Henkel (Unterschriftensammlung: 100 Unterschriften),
- Helga Loerbroks,
- Erika Tietz (Unterschriftensammlung: 55 Unterschriften),
- Familie Weißwange,
- Dieter Hagenow (Unterschriftensammlung: 52 Unterschriften),
- Ruth Hoffmann.

Aufgrund der Tatsache, dass die aufgeführten Hinweise, Anregungen und Bedenken sich inhaltlich in den eingereichten Stellungnahmen häufig wiederholten, wurden in der Abwägung Themenkomplexe herausgearbeitet. Ziel war es, den Umgang mit den aufgeführten Hinweisen, Anregungen und Bedenken in einer schlüssigen Gesamtdarstellung aufzuzeigen. Deshalb soll nachfolgend nicht auf einzelne Stellungnahmen der Bürger eingegangen werden, sondern die Themenkomplexe behandelt und aufgezeigt werden, wie sie im Verfahren zu bewerten sind.

Der folgende Themenkomplex wurde in der weiteren Planung berücksichtigt und wurde in den Entwurf zur Beschlussfassung eingearbeitet:

Der Ökolöwe gibt in seiner Stellungnahme vom 25.08.03 zu Bedenken, dass der Grünordnungsplan zum Bauantrag äußerst mangelhaft ist und in seiner Ausführung nicht den anzuwendenden Richtlinien entspricht - Aussagen zu Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Der NABU schließt sich in seiner Stellungnahme vom 26.08.03 diesem Bedenken, dass keine Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen (eventuelle Fledermausvorkommen oder höhlenreiche Altbäume) vorgenommen wurden, an. Diese Anregungen werden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und fehlende faunistische Daten im Umweltbericht (siehe Kapitel 7.1.2.) ergänzt.

In Abstimmung mit dem StUFA Leipzig ist ein tier-ökologisches Gutachten (Büro bioplan Leipzig 16.09.2003) erstellt worden. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein. Das StUFA gibt darüber hinaus die Empfehlung im kommenden Frühjahr eine Brutvogelkartierung durchzuführen. Im Ergebnis der Abwägung wird diese Kartierung jedoch nicht durchgeführt werden, da ausreichende Ergebnisse mit dem Gutachten vorliegen. Aus Sicht des StUFAs verbleibt bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit im Bereich Fauna. Dieses Defizit wird durch weitere Maßnahmen im näheren Umfeld des Vorhabens durch den Vorhabenträger reduziert (Telefonnotiz vom 19.09.2003).

Mit den bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden in erheblichem Umfang neue Lebens- und Nahrungsräume für die heimischen Tierwelt durch Anpflanzungen und Entsiegelungsmaßnahmen geschaffen. Darüber hinaus werden zusätzlich Anpflanzungen im näheren Umfeld des Vorhabens durchgeführt werden, mit denen Ausweichhabitats für die durch das Vorhaben besonders betroffenen Strauchbrüter geschaffen werden. Die Regelung über die zusätzlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Die nachstehenden Themenkomplexe der Bürger und Dritte wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt, wurden bereits berücksichtigt oder sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens:

Es wurden Bedenken geäußert, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht stattgefunden hat, da sich auf das ehemalige Verfahren von 1994-1996 bezogen wurde, obwohl sich die Gesamtsituation erheblich geändert habe. Diese Bedenken wurde in der Abwägung aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt: Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet, da sich das Vorhaben auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Wohngebietes Thekla, es dient der Nahversorgung des Gebietes und stellt eine ergänzende Nutzung dar. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in das vorhandene Wohngebiet ein. Der Bezug auf den V+E-Plan Nr. 135 „Wohn- und Geschäftshaus Theklaer Str./Lidicestr.“ ist insofern wesentlich, da das Vorhaben im Rahmen der öffentlichen Auslegung großen Zuspruch bei der Bevölkerung fand, obwohl es im Vergleich zu vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 238 einen wesentlich größeren Umfang hatte. Das Vorhaben sah neben der Errichtung eines Nahversorgers mit ca. 800 qm VF auch eine Gaststätte mit 120 Plätzen und 3 Wohngeschosse mit 27 WE vor. Es schloss darüber hinaus auch die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit ein. Dem gegenüber bleibt der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 238 erheblich hinter den Festsetzungen des V+E-Planes Nr. 135 zurück.

Des weiteren wurde der Hinweis gegeben, dass der Auslegungsstandort überdacht werden und in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes stattfinden sollte. Da diese Anregung nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bzw. keine weiteren Auswirkungen auf ihn hat, wird diese Anregung nicht berücksichtigt.

Welche Art der Bekanntmachung "ortsüblich" ist, richtet sich nach dem örtlichen Kommunalrecht und unterliegt weitgehend der Satzungsgewalt der Gemeinde. Gemäß § 2 der Bekanntmachungssatzung (BekS) der Stadt Leipzig werden Bebauungspläne "an einer bestimmten Verwaltungsstelle der Stadt Leipzig zur kostenlosen Einsicht durch jedermann während der Dienststunden" niedergelegt. Als Ort der Auslegung kommt das Rathaus in Betracht. Da diese Anregung bzw. Einwand nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen

Bebauungsplans ist bzw. keine weiteren Auswirkungen auf ihn hat, wird diese Anregung nicht berücksichtigt.

Als weiteres Bedenken wurde die Überversorgung des Standortes Theklas gegeben. Es gäbe kein Erfordernis der Ausweisung neuer Flächen für Nahversorger bzw. die Schaffung von Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe eines bereits bestehenden Nahversorgers wurde infrage gestellt. Diesem Bedenken wurde bereits im Verfahren dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen: Mit Schreiben vom 11.06.2002 wandte sich die GBS GmbH mit dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB an die Stadt Leipzig, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgers zu schaffen. Am 06.08.2002 wurde durch den FA Stadtentwicklung und Bau der Einleitung zu diesem Verfahren zugestimmt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Die Nutzungsfestsetzung im B-Plan entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (wirksam seit 1995), in dem die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche, Nahversorgungszentrum und Fläche für eine geplante Straßenbahnerweiterung dargestellt wird. Da in dem Flächennutzungsplan die Zielstellungen des Stadtentwicklungsplanes Zentren integriert wurden, entspricht das Vorhaben den Vorstellungen der Stadtentwicklung, weil bei der Aufstellung des Bauleitplanes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB *„die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“* zu berücksichtigen sind. Lt. der Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle erfüllt das Vorhaben das raumordnerische Ziel der Entwicklung und Stärkung des Stadtteilzentrums Theklas als Standort des Einzelhandels (dazu sollen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Beisortiment an städtebaulich integrierten Standorten der im Ziel 5.2.2 genannten Zentralen Orte errichtet werden).

Des weiteren stellt das Bedenken der Errichtung eines Nahversorgers in direkter Nähe eines bereits bestehenden keinen abwägungserheblichen Belang dar. Aufgrund des Beschlusses des BVerwG v. 16.01.1990 (BVerwG 4 NB 1.90) besitzt ein bereits bestehender Einzelhandel weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Dies gilt auch und vor allem für die Ansiedlung eines Konkurrenten ‚im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung‘.

Hingewiesen wird seitens der Bürger und Dritte auf Flächenpotentiale in unmittelbarer Umgebung (alternative Standorte) und allgemein auf den Leerstand von Büro- und Gewerberäumen im Stadtgebiet von Leipzig. Auch dieser Sachverhalt wurde im Verfahren im Vorfeld geprüft und wurde demnach bereits berücksichtigt: „Ziel der zukünftigen Entwicklung ist eine stärkere funktionale und strukturelle Verflechtung der Versorgungslage.“ (STEP –Stand: 8/2000). Das Plangebiet übernimmt hinsichtlich seiner strategisch günstigen Lage sowie seiner Verbindungsfunktion von fußläufigen Beziehungen zwischen Wohngebieten, infrastrukturellen Einrichtungen und Naherholungsgebieten (z.B. Naturbad „Nordost“) eine besondere Rolle. Der Großteil der ca. 3.000 Einwohner Theklas wohnt in dem Neubaugebiet östlich der Theklaer Straße. Aufgrund dieser Lagegunst (eine wohnungsnaher Versorgung ist durch diese räumliche Lage von Vorteil) hat der Vorhabenträger nicht auf alternative Standorte zurückgegriffen, sondern beabsichtigt an genau dieser profitablen Stelle den Nahversorger zu errichten, nachdem im Vorfeld eine ausführliche Bedarfsanalyse seitens des Vorhabenträgers durchgeführt wurde.

Dieser Bebauungsplan entspricht den im § 1 Abs. 5 BauGB gestellten Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie den städtebaulichen Zielen i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach die *„Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“* sowie die *„Schaffung von Arbeitsplätzen“* zu berücksichtigen sind.

Hingewiesen wird außerdem auf die Ausweisung eines Zentrums D im STEP, dessen Herausbildung bereits in den vergangenen Jahren erfolgt sei. "Der Neubaukomplex an der Neutzscher Straße, in dem ursprünglich einige Einzelhandelsbetriebe untergebracht waren, hat Leerstände zu verzeichnen. Insgesamt besitzt dieser Komplex nur eine geringe funktionale Verbindung zu den an der Tauchaer Straße nur in Streulage befindlichen Läden. Dies betrifft insbesondere auch auf den SB-Markt südlich der Tauchaer Straße am Rand der Großwohnsiedlung zu. Ziel der zukünftigen Entwicklung ist die funktionelle und städtebauliche Aufwertung der Flächen an der Theklaer Straße." (STEP: Zentrenpass 4: D-Zentrum Thekla, 2003)

Im laufenden Verfahren dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist diese Sachlage bereits berücksichtigt.

"Der Stadtentwicklungsplan 'Zentren' legt die Grundzüge der zukünftigen Entwicklung der Leipziger City, der Stadtteilzentren und der Nahversorgungslagen fest. ...Die größten Defizite zeigen sich in der wohnungsnahen Versorgung. Gerade ältere Menschen, aber auch junge Leute, die über kein Auto verfügen sind darauf angewiesen, im fußläufigen Umfeld ein Versorgungsangebot zu finden." (STEP, 2000 - 1999 mehrheitlich durch den Stadtrat Leipzig beschlossen) Mit der Festlegung für das Gebiet Thekla als Zentrum der Kategorie D (Nahversorgungszentrum) kommt vor allem dem Gebiet des Geltungsbereiches diese Funktion zu (siehe Zentrenpass 4, Stand: 02/2003). Eine Stärkung des Stadtteilzentrums ist in den vergangenen Jahren erfolgt, jedoch ist eine weitere Stabilisierung angestrebt, die zum einen durch Vernetzungen der städtebaulichen Strukturen erfolgen soll.

Das Plangebiet selbst kommt hinsichtlich seiner Verbindungsfunktion von fußläufigen Beziehungen und infrastrukturellen Einrichtungen eine besondere Rolle zu. "Ziel der zukünftigen Entwicklung ist eine stärkere funktionale und strukturelle Verflechtung der Versorgungslage." (STEP 2000) Aus diesem Grund ist die Neuanlage einer Wegeverbindung, welche vom Nahversorger in östliche Richtung über die öffentliche Grünfläche führt und an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg zwischen Freiburger Straße und Tauchaer Straße anbindet, integraler Bestandteil des Vorhabens. Durch diese neu geschaffene Anbindung ist der Nahversorger für Fußgänger und Radfahrer aus nördlicher, östlicher und südlicher Richtung gut erreichbar. Die Aufwertung der umliegenden Flächen wird durch das Vorhaben vor allem mit dem neuen Parkplatz erzielt. So werden zusätzlich Stellflächen errichtet, die das Parkplatzdefizit des Frischemarktes, des Ärztehauses, des Sportplatzes etc. ausgleichen werden (siehe Durchführungsvertrag und Kap. 4.2 Verkehr der vorliegenden Begründung). Lt. der Stellungnahme des Regierungspräsidiums entspricht das Vorhaben dem raumordnerischen Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung in allen Gemeinden Sachsens (LEP Ziel III 5.5.1), es erfüllt das Ziel 5.5.5 des LEP (Aufbau und Sicherung des städtebaulichen Gefüges) und das Ziel 5.2.3 des RPIWS (Stadtteilzentren sind durch die Ansiedlung von Einzelhandel zu sichern und zu stärken).

Der Forderung einer FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung wird nicht nachgegangen: Gem. § 34 BNatSchG sind Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines FFH-Gebiets zu prüfen. Aufgrund der Entfernung von über 300 m zum FFH-Gebiet "Partheaue" ist nicht mit Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks durch das Vorhaben zu rechnen. Auch die Höhere Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium) sieht in ihrer Stellungnahme zum B-Plan vom 13.08.2003 keine Veranlassung zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Dergleichen wird die Forderung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht berücksichtigt, da durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig gem. UVP-Änderungsrichtlinie (2001) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Vorhaben unterliegt demnach nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (s. Kap. 7 Umweltbericht in der vorliegenden Begründung).

Überdies wurden Bedenken wegen Ausgleichsmaßnahmen geäußert, die nicht innerhalb des Plangebietes geleistet werden können bzw. die zur Kompensation bereits vor dem Planzeitraum erbracht wurden.

Gem. § 135a i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird ein Teil des ökologischen Ausgleichs durch Neuanpflanzungen auf der direkt angrenzenden öffentlichen Grünfläche erbracht. Für den größten Teil des erforderlichen Ausgleichs wurden weitere Flächen und Maßnahmen festgelegt und vertraglich gesichert. Der Gesetzgeber lässt die räumliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich ausdrücklich zu (§ 200a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB): "Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen" bzw. vertraglich geregelt werden.

Die Zulässigkeit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vor Durchführung des Eingriffs regelt § 135a Abs. 2 BauGB und kann demnach zur Kompensation herangezogen werden. "So weit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger (...) durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellen (...). Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor der Baumaßnahme und der Zuordnung durchgeführt werden" (§ 135a Abs.2). "Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen" (§ 135a Abs.2 BauGB). Außerdem ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vor der Durchführung des Eingriffes i.d.R. auch aus ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, da z.B. jüngere Anpflanzungen i.d.R. einen geringeren ökologischen Wert aufweisen als ältere Anpflanzungen.

Ein weiteres Bedenken wegen der Einstufung des Landschaftsbildes (erheblich unter Wert) wurde seitens Dritter gegeben. Die Bewertung der Schutzgüter (auch des Landschaftsbildes) erfolgte im Grünordnungsplan auf der fachlichen Grundlage des Leipziger E-/A- Modells. Da es sich um eine seit über 10 Jahren brachliegende und zum Teil verwahrloste Fläche handelt, erfolgte diese Einstufung.

Bedenken zur Eingriffsregelung und zum Ökokonto wurden von Seiten der Bürger geäußert. Diese Bedenken wurden nicht weiter berücksichtigt.

Das BauGB regelt in Verbindung mit dem BNatSchG den Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung. Entsprechend § 1a BauGB wird das Vorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt bewertet. Gem. § 8 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dies geschieht durch die Anpflanzungen auf der angrenzenden Grünfläche und Ausgleichsmaßnahmen auf 3 weiteren Ausgleichsflächen entsprechend § 135a BauGB und § 200 BauGB.

Weiterhin wurde vor allem von Seiten der Bürger die Erhaltung der Grünfläche gefordert, da ein Defizit von Grünflächen herrsche und mit dem Vorhaben der Lebensraum von Flora und Fauna zerstört werden würde. Eine Umgestaltung des Gebietes in eine naturnahe Grünfläche mit Rückzugsgebieten für Mensch und Tier, die Entstehung eines neuen Thekla-Parks sowie die Errichtung eines Abenteuerspielplatzes wurden als Alternative zum Vorhaben genannt. Diesen Forderungen wird im weiteren Verfahren nicht nachgegangen, da lt. der Stellungnahme des Regierungspräsidiums das Vorhaben dem Ziel der Raumordnung zur schnellstmöglichen Beplanung und Wiedernutzung brachliegender Flächen (LEP Ziel III 4.4) entspricht. In der Erholungskonzeption der Stadt Leipzig (2001) wird für den Bereich Thekla eine gute Versorgung mit wohnungsnahen und stadtteilbezogenen Grünflächen festgestellt. Ein Defizit liegt nicht vor. Der weitgehende Verlust von über 7.000 m² Vegetationsfläche wird durch Anpflanzungen auf der östlich angrenzenden Grünfläche und durch drei weitere Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (s. Umweltbericht in der vorliegenden Begründung). Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht der Vorhaben- und

Erschließungsplan (im Durchführungsvertrag gesichert), der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans ist, für die östlich des Nahversorgers liegende öffentliche Grünfläche die Aufwertung der bereits vorhandenen Spielfläche vor, die vorwiegend für Bewegungsspiele genutzt werden kann.

Das Fordern der Anwendung der Baumschutzsatzung wurde bereits im Umweltbericht der vorliegenden Begründung berücksichtigend erläutert, d.h. der Verlust der Bäume wird im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 1a i.V.m. § 135a BauGB) ausgeglichen und die Baumschutzsatzung wird nicht angewendet.

Bedenken bezüglich der Fällgenehmigung und der Durchführung der Rodung während der Auslegung sowie bezüglich der Erteilung einer Sondergenehmigung zur Gehölzbeseitigung während der Vegetationsperiode vom Amt für Umweltschutz findet im Abwägungsprozess keine Berücksichtigung, da dieses B-Plan-Verfahren lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen regelt. Die Genehmigung von Fällanträgen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Bürger und Dritte sehen mit dem Vorhaben bedenkliche Belästigungen - hervorgerufen durch Lärm (einerseits durch das Abholzen des Grünbestandes, andererseits durch den Lieferbetrieb und Publikumsverkehr) und durch Abgase (durch erhöhtes Verkehrsaufkommen), die die Lebens- und die Wohnqualität erheblich mindern würden.

Auch diese Bedenken wurden bereits im laufenden Verfahren ausführlich berücksichtigt:

In der vom Büro für Schallschutz Bernd Seckel erarbeiteten Schallimmissionsprognose bezüglich zu erwartender Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft wurde ermittelt, dass die lt. 6. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) - zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für Immissionsorte außerhalb von Wohngebäuden nicht überschritten werden. Aufgrund dessen sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgestellt. Somit wird beachtet, dass sich die zu erwartenden Störungen, die durch Lärm und Abgase entstehen können, im gesetzlich zulässigen Rahmen bewegen. Durch die vom Büro für Schallschutz Bernd Seckel erarbeitete Schallimmissionsprognose bezüglich zu erwartender Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft wurden die lt. 6. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) - zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für Immissionsorte außerhalb von Wohngebäuden nicht überschritten. Aufgrund dessen sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Bernd Seckel bestätigt in seinem Nachtrag zur Schallimmissionsprognose am 22.09.03, dass durch das Entfernen einzelner Bäume keine Verschlechterung der Lärmsituation hinsichtlich des Verkehrslärms von der Theklaer Straße zu erwarten ist. Wirksame Schallabschirmungen durch Vegetation treten nur bei dichten sowie dauerhaften Bepflanzungen und erst bei Bepflanzungsstreifen ab 50m auf. Demgegenüber treten durch den Baukörper des Marktgebäudes Schallabschirmungen hinter dem Gebäude, zumindest für die unteren Etagen der Häuser, bezüglich des Lärmes vor dem Marktgebäude auf. Für diese Immissionsorte verringert sich die Lärmeinwirkung von bereits vorhandenen Quellen durch den Bau des Marktgebäudes.

Bezüglich der Abgasforderung wurde im Rahmen der Abwägung das Amt für Umweltschutz zu dieser Fragestellung nochmals beteiligt. Das Amt bestätigt, dass aufgrund der geringen Vorbelastung von Thekla durch Luftschadstoffe und auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Vorhaben davon ausgegangen wird, dass die Grenzwerte der TA Lärm und des BImSchG nicht überschritten werden und somit die Erstellung einer Abgasuntersuchung nicht erforderlich ist (Telefonnotiz vom 23.09.2003).

Zusätzlich wurden von Seiten der Bürger und Dritte Bedenken geäußert, die die Errichtung einer Straßenbahndaltestelle aufgrund der guten Ausstattung der Infrastruktur am Plan-

gebiet betreffen und darüber hinaus die zukünftige Planung der Straßenbahnerweiterung allgemein anzweifeln.

Diese Bedenken werden in der Abwägung nicht berücksichtigt, da im Flächennutzungsplan im Plangebiet eine Vorbehaltstrasse für die Straßenbahn dargestellt ist, d.h. dass die Verkehrsplanung der Stadt Leipzig im Bereich der Theklaer Straße die Erweiterung des Straßenbahnnetzes mit der Anlage einer neuen Straßenbahnführung vorsieht. In Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB wurde die Festsetzung als von Bebauung frei zu haltende Fläche und Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse getroffen, um die vorgesehene Nutzung zu sichern.

Weitere Anregungen der Bürger wurden bezüglich einer neu zu schaffenden Fußgängerampel oder eines Fußgängerweges zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Rollstuhlfahrer auf der Tauchaer Straße gegeben. Aufgrund dass eine derartige Errichtung nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages und somit auch nicht Aufgabe des Vorhabenträgers ist, werden diese Anregungen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und somit nicht in der Abwägung berücksichtigt. Darüber hinaus besteht kein ausreichender Zusammenhang zum Vorhaben.

Ferner wurden Bedenken wegen der Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück geäußert. Bei der Erstellung des Bodengrundgutachtens durch Prof. Siegel & Partner GmbH konnten kaum günstige Bedingungen nachgewiesen werden, die ein natürliches flächenhaftes Versickern des anfallenden Niederschlagswassers erlauben. Aus diesem Grund wurde durch PBC Plan- und Bauconsult GmbH ein Entwässerungssystem, bestehend aus drei Versickerungsschächten, einer Rohr-Rigolen-Kombination und einer Einleitung in den städtischen Kanal, erarbeitet, dem durch das Amt für Umweltschutz (05.08.2003) und das Tiefbauamt (08.08.2003) zugestimmt wurde. Das Staatliche Umweltfachamt bestätigt in seiner Stellungnahme vom 22.08.2003 die Versickerung von Dachwasser über Schächte nach ATV-DVWK-A 138.

Darüber hinaus wurden Bedenken geäußert, die den hohen Anteil an Versiegelung betreffen. Diese Bedenken wurden jedoch im bisherigen Verfahren berücksichtigt und die negativen Auswirkungen der Neuversiegelung werden weitgehend vor Ort ausgeglichen: Das durch die Versiegelung anfallende Oberflächenwasser wird in den Vegetationsflächen über Schächte versickert; die mögliche Aufheizung der Flächen wird durch Begrünung des Parkplatzes mit Großbäumen vermindert. Der Verlust von Vegetationsfläche wird über die vertraglich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Forderung seitens der Bürger und Dritte einer marktregulierenden Einflussnahme der Stadt ist im Verfahren dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht Gegenstand. Das Bauleitplanverfahren regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Die Stadt als Planungshoheit kann nur gewährleisten, dass entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB städtebauliche sowie planerische Ziele umgesetzt werden und Fehlentwicklungen vermieden werden. Eine marktregulierende Einflussnahme seitens der Stadt ist nicht zulässig.

Von den Bürgern wurden Bedenken hervorgebracht, die eine *Verschandelung* des Ortsbildes Theklas betreffen. Im Verfahren dieses vorliegenden Bebauungsplanes wurde diese Sachlage ausreichend berücksichtigt: Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt gemäß § 1 Abs. 5 die Gestaltung des orts- und Landschaftsbildes sicher. So wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe und Bruttogeschossfläche) entsprechend dieser städtebaulichen Ziele getroffen, um sich sinnvoll in die umgebende Bebauung einzufügen.

9. PLANVOLLZUG

Der Vorhabenträger setzt die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans und die gesondert im städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag fixierten Regelungen um. Neben den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehören dazu z. B. die Errichtung des Ballfangzaunes auf der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 149/6 und die Anlage des neuen Fußweges über die öffentliche Grünfläche.

10. KOSTEN

Der Stadt Leipzig entstehen bei der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Alle mit der Planung, der Vorbereitung und der Realisierung des Vorhabens verbundenen Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Dazu gehören sowohl die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz als auch die fußläufige Wegeverbindung in die umgebenden Wohnflächen. Weiterhin werden auch die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführenden Anpflanzungen sowie die Errichtung eines Ballfangzaunes in der öffentlichen Grünfläche durch den Investor getragen.

Die Übernahme sämtlicher Erschließungsmaßnahmen sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird zwischen der Stadt Leipzig und dem Investor „Generalübernehmer für Bau- und Sanierungsarbeiten und Bauträger GmbH“ (GBS GmbH) nach § 12 BauGB durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

Die Pflege der öffentlichen Grünfläche im Vertragsgebiet verbleibt beim Grünflächenamt. Da diese Fläche bereits vom Grünflächenamt gepflegt wird, entstehen keine Mehrkosten. Der neu hergestellte Fußweg (52 m x 2,5) wird vom Tiefbauamt übernommen werden. Es werden geringfügige Mehrkosten entstehen, die sich im Rahmen der üblichen Aufwendungen für Pflege und Wartung von Erschließungswegen bewegen.

11. FLÄCHENBILANZ

Flächenermittlung vorhabensbezogener B-Plan Nr. 238

Flächennutzung	Fläche in qm	Prozentualer Anteil
Bauflächen	1560	19,72%
Grünflächen	2659	33,62%
Nebenflächen	3691	46,66%
Summe:	7910	100,00%

12. HINWEISE

12.1. Entwässerung

In Drainagen gesammeltes Wasser (Grund- und Sickerwasser) ist kein Abwasser im Sinne des § 62 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) bzw. § 3 der Abwassersatzungen. Daher besteht für die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH keine Annahme- und Entsorgungspflicht. Es liegt aber seitens der Kommunalen Wasserwerke eine Einleitgenehmigung vor.

Die öffentlichen Leitungstrassen in den Grundstücken dürfen im Schutzstreifen weder überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden. Der sichere Betrieb sowie Wartung und Instandhaltung der Anlagen müssen ungehindert möglich sein.

Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu belassen. Falls eine Ableitung nötig ist, so kann nur einer maximal möglichen Einleitmenge von 5 l/s zugestimmt werden. Die ungedrosselte Einleitung des Regenwassers der angegebenen Dachfläche von 1.300 m² ist aufgrund der Nennweite der Regenwasserleitung in der Theklaer Straße, sowie der Sensibilität an der Einleitstelle der Regenwasserleitung in ein Gewässer, nicht möglich.

13.2. Boden

Während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S.d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Durch den Vorhabenträger sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG vom 20.05.99 (SächsGVBl. S.262) der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (Stadt Leipzig) unverzüglich anzuzeigen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Bauträger wird im Rahmen des zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

13.3. Verkehr

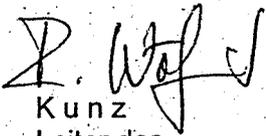
Die Ein-/Ausfahrt des Parkplatzes über den noch neu zu schaffenden Fuß-/Radweg soll so gestaltet werden, dass ein Ausbiegen für den Parkplatzbenutzer mit ausreichenden Sichtbedingungen möglich ist und Gefahren beim Abbiegen minimiert werden.

Der Zufahrtsweg für Abfallsammelfahrzeuge von der Straße zum Standplatz der Abfallbehälter muss mind. 3,25 m breit und so befestigt sein, dass er mit einer Gesamtlast von 26 t und mit einer Achslast von 18 t dauernd genutzt werden kann.

13.4. Energieversorgung

Sollte das Verlegen oder Errichten von Energieversorgungsanlagen, die nicht den Verordnungen der Allgemeinen Versorgungsbedingungen unterliegen, auf Privatgrundstücken erforderlich werden, beabsichtigen wir, diese durch den Abschluss von Gestattungsverträgen, die das Eintragen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vorsehen, zu sichern.

Leipzig, den 22.10.2003



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes
IV Wölpert

13. ANHANG

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141
ber. BGBl. I 1998 S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.
Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 46)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom
12. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- Sächsische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (GVBl. S. 1401),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Februar 1997 (GVBl.-S. 105)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz
SächsNatSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (GVBl.
S. 1601, ber. 1995 S. 106)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. August 1994
- Regionalplan Westsachsen, Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung 26.06.1998
- Stadt Leipzig (1993): Baumschutzsatzung
- Stadt Leipzig (1994): Flächennutzungsplan.
- Stadt Leipzig (1996): Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig.
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 Ausgabe Mai 1987

Quellenverzeichnis

- Mannsfeld, K. und H. Richter (Hrsg.) (1995): Naturräume in Sachsen. Forschungen zur
deutschen Landeskunde B. 238. Trier.
- Prof. Siegel & Partner GmbH, Umweltanalytik und Beratung (22.11.2001): Altlastenerkundung
BV Neubau eines Lidl-Marktes; Grimma
- Prof. Siegel & Partner GmbH, Umweltanalytik und Beratung (14.11.2001): Geotechnischer
Bericht nach DIN 4020, BV Neubau eines Lidl-Marktes und konzeptioneller
Nachweis: Entsorgung Niederschlagswasser vom 21.02.2003; Grimma
- Schnabel, R. (2001): Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig; i.A. der Stadt
Leipzig, Grünflächenamt; Leipzig
- Seckel, Bernd Ingenieurbüro für Schallschutz (23.08.2002): Schallimmissionsprognose
bezüglich zu erwartender Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das
Bauvorhaben Neubau eines Lidl- Marktes, Theklaer Straße in Leipzig und
Überarbeitung vom 5.12.2002, Nachtrag 22.09.2003
- Steinecker & Streifender (1998): Stadtklimauntersuchung Leipzig, Freiburg,
- Stich, R.; Porger, K.-W.; Steinebach, G.; Jacob, A. (1992): Stadtökologie in Bebauungsplänen.
Wiesbaden, Berlin.

