



Stadt Leipzig

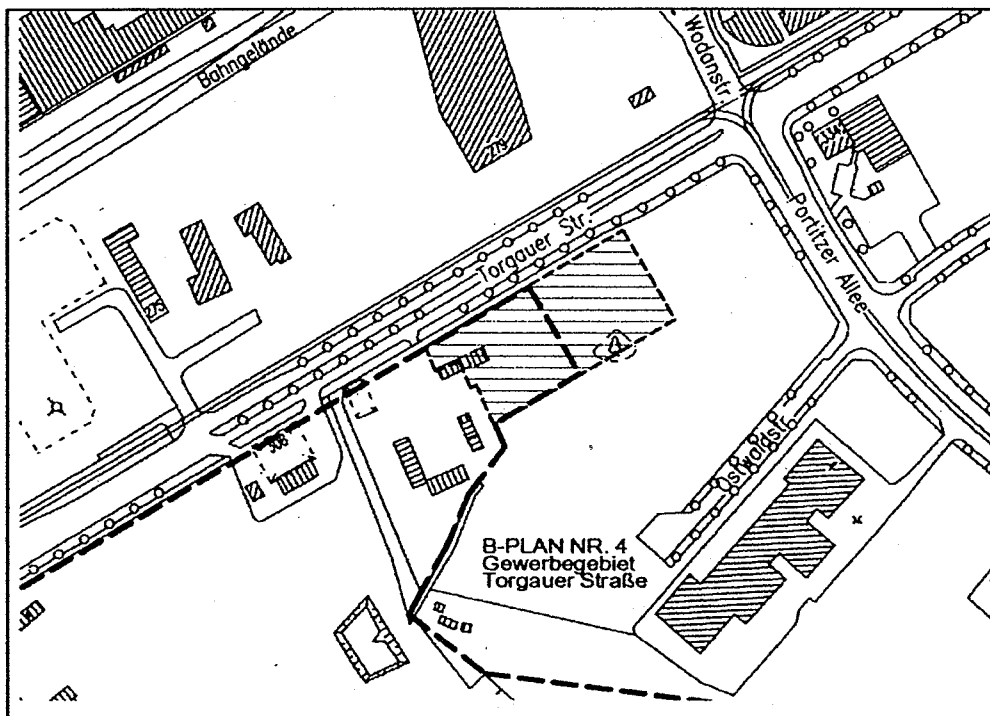
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 Autohaus Torgauer Straße

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Heiterblick

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Ingenieurgemeinschaft Krabbe GmbH & Co. KG
Am Mühlengarten 5 49076 Osnabrück

Datum/Unterschrift 26.02.2007

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
A. EINLEITUNG	4
1. Lage und Größe des Plangebietes	4
2. Planungsanlass und -erfordernis	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren	4
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5. Beschreibung des Plangebiets	5
5.1 Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation	5
5.2 Verkehr	5
5.3 Technische Infrastruktur	5
5.4 Soziale Infrastruktur	6
6. Planerische Grundlagen	6
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	6
6.1.1 Landesentwicklungsplan	6
6.1.2. Regionalplan	6
6.1.3. Flächennutzungsplan	6
6.1.4. Landschaftsplan	7
6.1.5. Bebauungspläne	7
6.2 Sonstige Planungen	7
6.2.1. Standortentwicklungsplan "Zentren"	7
6.2.2. Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	8
6.2.3. Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	8
6.2.4. Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"	8
6.2.5. Archäologie und Denkmalschutz	9
6.2.6. Altlasten	9
6.2.7. Grundwasseraufschlüsse	9
7. Umweltbericht	9
7.1. Einleitung	9
7.1.0. Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	9
7.1.1. Ziel und Inhalte des Bebauungsplanes	10
7.1.2. Ziele des Umweltschutzes	10
7.1.2.1. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	10
7.1.2.2. Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7.1.2.3. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
7.1.2.4. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	14
7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	15
7.2.1. Tiere	15
7.2.2. Pflanzen/Biotoptypen	15
7.2.3. Boden	18
7.2.4. Wasser	18
7.2.5. Luft	19
7.2.6. Klima	19
7.2.7. Landschaft	19
7.2.8. Biologische Vielfalt	20
7.2.9. Menschen	20

7.2.10	Kultur und sonstige Sachgüter	21
7.2.11.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	21
7.3	Entwicklungsprognose (Zusammenfassung)	21
7.3.1.	Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
7.3.2.	Prognose des Bestandes bei Durchführung der Planung	21
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
7.4.1.	Vermeidungs-/ Verringerungsmaßnahmen	23
7.4.2.	Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen	24
7.4.3.	Grünkonzept	26
7.4.4.	Planexterne Ersatzmaßnahme	26
7.4.5.	Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB	27
7.5	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
7.6	Zusammenfassung	28
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	29
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	29
8.2	Frühzeitige Beteiligung der TöB zum Vorentwurf	29
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	30
8.4	Öffentliche Auslegung zum Entwurf	31
9.	Städtebauliches Konzept – Vorhaben- und Erschließungsplan	31

C. INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 31

10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	31
11.	Baugebiet	32
11.1	Art der baulichen Nutzung	32
11.1.1.	Kfz-bezogenes Gewerbe und Kfz-Handel	32
11.2.	Maß der baulichen Nutzung	32
11.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	32
11.2.2.	Gebäudehöhe	32
11.3.	Überbaubare Grundstücksfläche /Baugrenze	33
11.4.	Flächen für Stellplätze und Zufahrten	33
12	Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt	34

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION - KOSTENBILANZ 34

<u>Anhang:</u>	I: Hinweise
	II: Pflanzempfehlungen
	III Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Heiterblick, unmittelbar südlich der Torgauer Straße zwischen den Straßen "An den Theklafeldern" und "Portitzer Allee". Die Größe des Plangebietes beträgt 10.317 m².

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. C.10, dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger betreibt seit 1992 ein großes Autohaus im Leipziger Ortsteil Burghausen. Zur Standortsicherung ist eine Expansion in Form eines Filialbetriebs notwendig. Der Vorhabenträger beabsichtigt deshalb den Neubau eines Autohauses. Das zu diesem Zweck erworbene Grundstück im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Torgauer Straße“ erwies sich flächenmäßig nicht als ausreichend, so dass das benachbarte – planungsrechtlich sich im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) befindliche – Flurstück 39/4 dazu gekauft wurde. Dabei steht der übergreifenden Bebauung beider Grundstücksbereiche der im B-Plan Nr. 4 festgesetzte Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze im Weg. Außerdem widerspricht die Festlegung der Geschossigkeit mit 2 bis 4 der geplanten eingeschossigen Bebauung und die Tiefe des nördlichen Grünstreifens der geplanten Anlage der Stellplätze.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des gesamten Grundstücks ist deshalb ein Planverfahren für den Grundstücksteil im Außenbereich bei gleichzeitiger Überplanung des Teils, für den bereits Baurecht besteht, erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und der Verkehrsanbindung besonders für diese Nutzung geeignet. Das schmale, seine Längsseite der Straße zuwendende Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für einen Baukörper, der sich mit hochwertigen Präsentationsflächen und einer individuellen Architektur in die bereits vorhandene Bebauung eingliedert.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 251 soll die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Autohauses geschaffen werden, für die die o.g. Qualitäten bei der Grundstückswahl maßgebend waren und der aufgrund seiner Architektur eine städtebauliche Aufwertung der Torgauer Straße bewirken soll.

4. Verfahren

Bisherige Verfahrensschritte:

Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss

Stadtentwicklung und Bau am

20.08.2002

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 23.05.2005

Aufstellungsbeschluss und Billigungs- und Auslegungsbeschluss am	20.09.2006
Beteiligung der TöB mit Schreiben vom	05.10.2006
Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom	17.10. bis 16.11.2006
Billigung des Durchführungsvertrages vom Stadtrat und Zustimmung zum Vertragsabschluss	07.02.2007

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Stadt Leipzig wurde in Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. In der oben genannten Sitzung des Stadtbezirksbeirates wurde öffentlich über die Planung unterrichtet und es bestand die Möglichkeit der Erörterung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation

Zur Zeit ist das Plangebiet ungenutzt, auf den brach liegenden Flächen haben sich – im westlichen Teil auch aus der früheren Nutzung als Gartengelände resultierend – zahlreiche Gehölze entwickelt. Ruinöse Gebäudereste am westlichen Rand weisen auf eine frühere kleingewerbliche Nutzung hin.

Mit dem Ausbau der Torgauer Straße als Autobahn-Zubringer und dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 sind die Grundlagen gelegt worden für die langfristige Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art.

5.2 Verkehr

Die Torgauer Straße ist im Bereich des Plangebietes als Bundesstraße der B-Kategorie klassifiziert und entsprechend ausgebaut. Sie fungiert gleichzeitig als Zubringer zur Anschlussstelle Leipzig-Nordost der Bundesautobahn 14 (BAB 14), der sich in ca. 600 m Entfernung befindet. Der seitliche Radweg an der Grundstücksgrenze ist für beide Richtungen zugelassen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kreuzung mit der Portlitzer Straße, separate Abbiegespuren sorgen für reibungslosen Verkehrsfluss. Das Grundstück besitzt keine eigene Erschließungsstraße.

Der mittlere Ring ist in westlicher Richtung über die Kreuzung Torgauer Straße/Hohentichelnstraße in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet zu erreichen.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. In der Torgauer Straße verkehren die Straßenbahnen der Linie 3. Die Buslinie 79 kann an der Haltestelle Hohentichelnstraße erreicht werden.

5.3 Technische Infrastruktur

- **Trinkwasser¹:** Zur Versorgung ist ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 500 GGG eine Anschlussleitung vorzusehen. Die Herstellung des Hausanschlusses ist mit dem Netzmeister abzustimmen.
- **Abwasser:** Das Schmutzwasser kann über den vorhandenen Kanal DN 250 GGG in der Torgauer Straße entsorgt werden. In Abhängigkeit von der geplanten

¹ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 01.07.2005

Nutzung des Grundstücks (Werkstatt, Waschanlage) sind dabei ggf. Abscheider vorzusehen.

- **Oberflächenwasser:** Der Versiegelungsgrad innerhalb des Bebauungsgebietes ist durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Ein Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit liegt vor (Siehe auch Punkt 7.2.3.)
- **Fernwärme²:** Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Gebiet ist vorrangig zur Versorgung mit Fernwärme ausgewiesen. Die Anbindung an das vorhandene Netz ist südlich des Planungsgebietes über die Oswaldstraße möglich.
- **Elektroenergie³:** Eine Versorgung mit Strom ist je nach Leistungsbedarf über die unmittelbar an der B-Plan-Grenze liegenden Stromkabel gegeben.
- **Abfallentsorgung⁴:** Nach Erschließung/Bebauung ist das Plangebiet entsprechend der jeweils geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist zu gewährleisten.

5.4 Soziale Infrastruktur

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebietes – inmitten von vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten - sind im Umfeld keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Landesentwicklungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 251 befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen des im Januar 2004 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Sachsen. Dort ist unter 6.1.1 als Grundsatz der Gewerblichen Wirtschaft festgehalten: „Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer... Gewerbebetriebe beitragen.“

6.1.2. Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen ist seit dem 20.12.2001 als Planungsinstrument verbindlich. Im Regionalplan sind keine für das Plangebiet relevante Aussagen enthalten.

6.1.3. Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen FNP ist der Planumgriff Teil der „gewerblichen Bauflächen für vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören“, die sich südlich der Torgauer Straße und westlich der A 14 befindet. Die Errichtung eines Autohauses inkl. Kfz-Handel ist grundsätzlich in einer gewerblichen Baufläche möglich. Dementsprechend ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

² Stellungnahme der Stadtwerke Leipzig vom 20.06.2005

³ Stellungnahme der Stadtwerke Leipzig vom 20.06.2005

⁴ Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 14.11.2006

6.1.4. Landschaftsplan

Für die Stadt Leipzig liegt seit 1999 ein beschlossener Landschaftsplan vor. Die aus diesen Plan resultierenden landschaftsplanerischen Vorgaben, wie z.B. die Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Bereichen, werden über die textlichen Festsetzungen zum Vorhaben ausreichend umgesetzt. (siehe auch Punkt 7.1.2.2. dieser Begründung).

6.1.5. Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Torgauer Straße“

Dieser Bebauungsplan wird mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes partiell überplant Für das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen B-Planes enthält der B-Plan Nr. 4 folgende wesentlichen Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8; GFZ 2,4; mindestens 2 und höchstens 4 Geschosse

Überbaubare Grundstücksfläche: entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 10,00 m breiter Streifen „Private Grünfläche“ festgesetzt, entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist ein 7,00 m breiter Streifen „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes dieses vorhabenbezogenen B-Planes enthält der B-Plan keine für die jetzige Planung relevanten Festsetzungen.

Bebauungsplan Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“

Der derzeit noch in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 40.3 grenzt westlich an das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen B-Planes an und bleibt von dessen Aufstellung unberührt.

Der B-Plan 40.3 setzt auch gewerbliche Nutzungen fest.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Die Umsetzung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im STEP Zentren, dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Leipzig. Dieses geht auf Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie auf ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus.

Mit Hilfe eines abgestuften integrierten Zentralsystems – Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungsanlagen – hat der STEP Zentren die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dieses Zentralsystem soll es ermöglichen, im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter ÖPNV-Erschließung zu schaffen. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in Versorgungsbereiche berücksichtigt worden.

Dieser vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128/99) beschlossene STEP weist 45 Zentrenbereiche verschiedener Größenordnung (A-Zentrum, B-, C- und D-Zentren) auf, die Schwerpunkte der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung darstellen,

Anhand des STEP Zentren wird die Ansiedlung von Handelseinrichtungen gelenkt. Im Beschlusstext zum STEP Zentren wird die Ansiedlungsfrage großflächiger und

nicht großflächiger Handelsbetriebe, bei denen eine Gefährdung für die Stadtteilzentren zu erwarten ist, geregelt. Der STEP Zentren ist bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Um auf peripher zu den Wohnquartieren gelegenen Flächen die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu steuern, ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in diesen Gebieten auf diesbezügliche Festsetzungen zu achten. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251 fällt in diese Flächenkategorie.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Wohnbauflächen befinden, stehen die Planinhalte dem STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ nicht entgegen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen“ ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen (gemäß BauNVO) im Stadtgebiet. Er wurde am 15.09.1999 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB 1598/99). Die Fortschreibung dieses Stadtentwicklungsplanes wurde am 13.07.2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschl.Nr. RB IV 330/05).

Vorrangiges Ziel des Stadtentwicklungsplanes ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Hierfür wurden alle Gewerbegebiete Leipzigs größer als 3 ha untersucht, ihre Entwicklungspotentiale und spezielle Eignung für Wirtschaftsgruppen ermittelt sowie Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele formuliert. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes gehört teilweise zum Gewerbegebiet Nr. 4 „Torgauer Straße“ und liegt in Nachbarschaft zum zukünftigen Gewerbegebiet Nr. 40.3 „Heiterblick“.

Im STEP wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt Leipzig eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit den Nachbarnutzungen erwarten lassen. Mit seiner Lage an der B 87 und der Nähe zur A 14 sowie dem guten ÖPNV-Anschluss profitiert der Standort von der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung des Leipziger Nordostens. Des Weiteren ist er von bereits gewerblich genutzten, wenig störungsempfindlichen Arealen umgeben.

Die vorgesehene Entwicklung entspricht den Zielen des STEP, da mit der Schaffung bzw. Anpassung des Bauplanungsrechts für eine Neuinvestition und mit der Revitalisierung von ehemals gewerblich genutzten Flächen der Leipziger Nordosten als Gewerbe- und Industriestandort gestärkt wird.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Öffentlicher Raum und Verkehr"

Aufgestellt 2002, die Torgauer Straße ist als wichtige Bundesstraße ohne weitere Ausbaunotwendigkeit eingetragen.

6.2.5 Archäologie und Denkmalschutz¹

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Vorkwerk). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

6.2.6 Altlasten²

Die im Geltungsbereich des Bauleitplans befindlichen Flächen sind nach dem im Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich, vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodschG vor. Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodschG hinweisen, sollen i.S. des § 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.

6.2.7 Grundwasseraufschlüsse

Nach den im Amt für Umweltschutz vorliegenden Unterlagen sind derzeit keine Grundwasseraufschlüsse (Brunnen, Grundwassermessstellen) im Plangebiet bekannt. Sollten dennoch derartige Aufschlüsse angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig umgehend zu informieren³.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.0 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Nach Rechtsstand vom Juli 2004 ist gem. § 2 (4) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen (siehe Ausführungen unter 7.2). Die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Nach den Ausführungen in § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist; sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise berücksichtigt werden kann. Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

¹ Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 27.05.05

² Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 22.06.05

³ Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 22.12.05:

Der Umweltbericht ist nach Maßgabe der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erstellen und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (im folgenden als VBP bezeichnet) sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Autohauses mit Reparaturwerkstatt und Ausstellungsflächen geschaffen werden – siehe weitere Ausführungen im Kapitel 'Ziele und Zwecke der Planung'.

Das Plangebiet bzw. Untersuchungsgebiet für den VBP Nr. 251 liegt im Nordosten der Stadt Leipzig an der 'Torgauer Straße' / B 87 (nahe dem Bhf. Leipzig-Heiterblick und der BAB 14) und umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Von der Gesamtfläche befindet sich etwa die Hälfte innerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan Nr. 4 'Gewerbegebiet Torgauer Straße / neu' (Baufeld 1.1) und bezieht gem. § 12 (4) BauGB zu weiteren ca. 50 % (ca. 0,5 ha) eine westlich angrenzende Fläche bis an die vorhandene Bebauung mit ein (siehe Abb. 1).

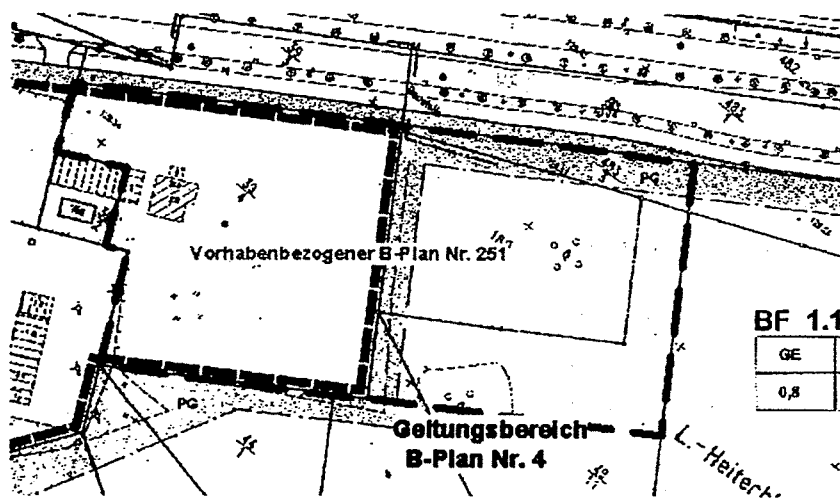


Abb. 1: Ausschnitt B-Plan Nr. 4 und Grenzen des Plangebiets

Die Festsetzungen im Entwurf für den VBP orientieren sich an den Vorgaben durch den B-Plan Nr. 4 – vgl.: *C. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans*. Standortgerechte Eingrünung und transparente Architektur sollen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

7.1.2.1 Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ('FFH-Gebiete') sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht von dem Vorhaben betroffen.

7.1.2.2 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

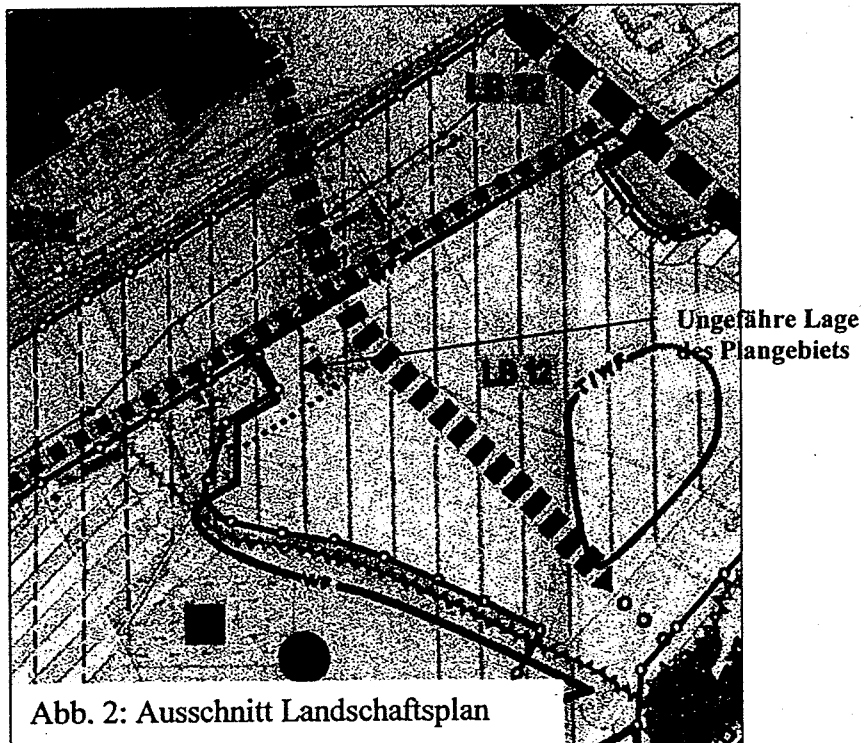
Zu berücksichtigen sind insbesondere die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 4 (1) Satz 2 SächsNatSchG (Entwicklung von Leitbildern für Naturräume und Landschaftseinheiten – hier durch den Landschaftsplan der Stadt Leipzig).

Die Ziele des Umweltschutzes für das Stadtgebiet sind in den textlichen und zeichnerischen Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Leipzig formuliert. Für das

Stadtgebiet Leipzig wurde in den Jahren 1994 - 1999 der Landschaftsplan als ökologischer Fachbeitrag zur räumlichen Gesamtplanung bearbeitet.

Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild, hier bezeichnet mit LB 12 (siehe Ausschnitt, Abb. 2), weist auf Industrie- und Gewerbestandorte, großflächige Gleisanlagen und ehemalige militärische Standorte hin.

Als Zielsetzung wird die Schaffung begrünter Freiräume an o.g. Standorten und die Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt genannt, sowie die stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades.



Schutzgebiete oder -objekte sind in der Plan-Darstellung für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Auf themenbezogene Aussagen wird im weiteren Text unter den jeweiligen Schutzgütern Bezug genommen.

7.1.2.3 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 ist für den Ostteil des Plangebiets eine gewerbliche Nutzung bzw. Bebauung bereits planungsrechtlich zulässig (bestehendes Baurecht).

Da der Westteil des Plangebiets bisher planungsrechtlich noch als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen ist, wird für das Bauvorhaben in diesem Teil des Plangebiets die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 8 – 11 SächsNatSchG erforderlich. Zu berücksichtigen sind die bereits vorhandenen (abbruchreifen) Gebäude, deren Grundfläche einschl. befestigter Zuwegung u.ä. mit mind. ca. 250 m² veranschlagt wird.

Dem Eingriff durch Flächeninanspruchnahme mit Beseitigung von Vegetationsstrukturen und Versiegelung im Westteil sind die in diesem Teil des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsflächen nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Die Bewertung der durch die aktuelle Kartierung festgestellten Biotoptypen und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich (Westteil des Plangebiets) er-

folgt nach den Vorgaben des 'Leipziger Bewertungsmodells' und dient als Grundlage für die Bilanzierung von Eingriffsumfang und Ausgleichsmaßnahmen.

a) Bewertung des Ist-Zustands nach dem Leipziger Bewertungsmodell

Einzelbewertung der Schutzgüter (Eingriffsbereich Westteil 0,5 ha)	Flächengröße (m²)	x Wertpunkte (WP)	= Wertzahl
Boden			
- vorh. Gebäude/Versiegelung	250	0	0
- Grünanlage/Gewerbefläche	470	40	18.800
- Gartenbrache, vereinzelt mit Auffüllungen bzw. Ablagerungen	4.280	50	214.000
<i>abzgl. Abschlag für Schadstoffanreicherung entlang Bundesstraße (ohne versiegelte Fläche):</i>	4.750	20	- 95.000
Boden gesamt:			137.800
Klima			
- vorh. Gebäude/Versiegelung	250	0	0
- Grünanlage/Gewerbefläche	470	30	14.100
- Gartenbrache	4.280	55	235.400
Klima gesamt:			249.500
Wasser			
- vorh. Gebäude/Versiegelung	250	0	0
- Grünanlage/Gewerbefläche	470	50	23.500
- Gartenbrache	4.280	80	342.400
Wasser gesamt:			365.900
Landschaftsbild			
- ges. Westteil, stark beeinträchtigt	5.000	30	150.000
Flora / Fauna der Nutzgarten-Brache, bestehend aus:			
02210 a) Hecke	300	50	15.000
02215 b) Baumhecke	300	72	21.600
02215 c) Baumhecke, nicht heimisch/standortfremd	250	36	9.000
02230 Einzelbäume (<i>Kronenschirm</i>)	(zusätzlich 240)	42	10.080
07310 Ruderalflur, mit Störungszeigern	1.740	40	69.600
10210 Obstbaupflanzung	860	18	15.480
10215 Obstgarten-Brache (vgl. 7.2.2)	830	50	41.500
11220 Gewerbefläche/Ziergrün;	470	18	8.460
Fläche überbaut/versiegelt	250	0	0
Flora / Fauna ges.			190.720

b) Bewertung des Soll-Zustands (Planung) nach dem Leipziger Bewertungsmodell

Einzelbewertung der Schutzgüter (Eingriffsbereich Westteil 0,5 ha)	Flächengröße (m²)	x Wertpunkte (WP)	= Wertzahl
Boden			
- vollständig versiegelte Bau- und Verkehrsfläche	3.080	0	0
- Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung	330	0	0
- Vegetationsflächen mit Bestandserhalt und Neuanpflanzungen (einschl. Entsiegelung)	1.590	45	71.550
- abzgl. Abschlag für Schadstoffanreicherung entlang Bundesstraße (Grünflächen):	1.590	20	- 31.800
Boden gesamt:			39.750
Klima			
- vollständige Versiegelung	3.080	0	0
- Stellplätze, wasserdurchlässig	330	10	3.300
- Vegetationsflächen Bestand/neu	1.590	45	71.550
Klima gesamt:			74.850
Wasser			
- vollständige Versiegelung	3.080	0	0
- Stellplätze, wasserdurchlässig	330	20	6.600
- Vegetationsflächen Bestand/neu	1.590	80	127.200
Wasser gesamt:			133.800
Landschaftsbild			
- Durchgrünung entsprechend Leitbild Landschaftsplan	5.000	20	100.000
Flora / Fauna - Maßnahmenplanung (Grünkonzept):			
- Bebauung / Verkehrsfläche (völlig o. stark versiegelt, vegetationslos)	3.410	4	13.640
- Fläche F1 mit Bestandssicherung (02215 Baumhecke)	250	72	18.000
- Flächen F2 für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit heckenartigen Gehölzpflanzungen (M2.1 u. M2.2) und Hochstämmen (M1.1 u. M1.3)	1.120	35	39.200
- Grünstreifen u. Stellplatzbegrünung zur B 87 mit Hochstämmen (M1.1 u. M 1.2)	220	25	5.500
Flora / Fauna ges.			76.340

c) Bilanzierung Eingriff-Ausgleich

Gesamtbewertung Bestand (Plangebiet Westteil)			
Schutzgut	Wertzahl	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
Boden	137.800	15 %	20.670
Klima	249.500	10 %	24.950
Wasser	365.900	10 %	36.590
Landschaftsbild	150.000	15 %	22.500
Flora / Fauna (kein Zuschlag für Biotopverbund)	190.720	50 %	95.360
Summe der gewichteten Wertzahlen:		100 %	200.070
Gesamtbewertung Planung (Plangebiet Westteil)			
Schutzgut	Wertzahl	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
Boden	39.750	15 %	5.963
Klima	74.850	10 %	7.485
Wasser	133.800	10 %	13.380
Landschaftsbild	100.000	15 %	15.000
Flora / Fauna (kein Zuschlag für Biotopverbund)	76.340	50 %	38.170
Summe der gewichteten Wertzahlen:		100 %	79.998

Ergebnis:

Gesamtwertzahl Bestand: 200.070

Gesamtwertzahl Planung: 79.998

Differenz: 120.072

Im Plangebiet werden ca. 40 % des Eingriffs kompensiert. Nach den Vorgaben des Leipziger Bewertungsmodells verbleibt ein Kompensations-Defizit von 119.825 Wertpunkten. Sonstige eingriffsnahe Kompensationsflächen stehen dem Vorhabensträger derzeit nicht zur Verfügung. Der Vorhabensträger wird die Kompensationsverpflichtung durch Kostenübernahme für eine geeignete Maßnahme in Abstimmung mit der Stadt Leipzig erfüllen.

7.1.2.4 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Es befinden sich keine Wohngebiete, Sondergebiete zur medizinischen Versorgung oder Flächen bzw. Einrichtungen für die Erholung innerhalb oder nahe des Plangebiets, so dass besondere Untersuchungen zum Immissionsschutz (z.B. Schallschutz) nicht erforderlich werden.

Sonstige schädliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben sind bei Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.2.1 Tiere

Das Plangebiet besteht aus einer gehölzreichen Gartenbrache im Westteil sowie einer Grünland-Brache mit Baumgruppen und Hecken im Ostteil, und ist überwiegend von naturfernen und baulich überprägten Gewerbe- und Verkehrsflächen umgeben. Mobilere Tierarten (Vögel, Insekten), welche Hecken, Altholzbestand und ruderale Säume bewohnen, kann das strukturreiche Plangebiet derzeit noch einen Teillebensraum oder Rückzugsraum bieten. Aufgrund der ehemals wohl intensiven gärtnerischen Bewirtschaftung, der geringen Flächengröße und äußeren Störeinflüssen durch Geräusch-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen, Lichtreflexe u.a., die vom Straßenverkehr der B 87 / Torgauer Straße und angrenzenden Gewerbeflächen ausgehen, sind allenfalls gut angepasste Kulturfolger bzw. sogenannte „Allerweltsarten“ zu erwarten.

Für den Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig liegt die aktuelle Kartierung der Brutvögel aus 2004 vor. Das Plangebiet liegt in der Südwestecke des Viertel-Quadranten I der Rasterfläche 9232, den die Torgauer Straße diagonal von Südwesten nach Nordosten teilt.

Das Kartier-Ergebnis gibt keine Hinweise auf gefährdete oder seltene bzw. in ihren Lebensraumansprüchen spezialisierte Arten. 24 Vogelarten wurden in dem gesamten Viertel-Quadranten I festgestellt (siehe Tabelle), davon keine mit Eintrag (Gefährdungsgrad) in der Roten Liste Wirbeltiere Freistaat Sachsen (Landesamt für Umwelt und Geologie, 1999). Aufgrund der genannten Standortbedingungen und vorliegenden Kartier-Ergebnisse wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet bereits jetzt als Lebensraum für Tiere von nur geringer Bedeutung ist.

Liste der Brutvögel – Rasterfläche 9232, Viertelquadrant I		
Mäusebussard	Amsel	Star
Fasan	Mönchsgrasmücke	Haussperling
Ringeltaube	Gartengrasmücke	Feldsperling
Heckenbraunelle	Zilpzalp	Buchfink
Rotkehlchen	Fitislaubsänger	Girlitz
Nachtigall	Blaumeise	Grünfink
Hausrotschwanz	Kohlmeise	Stieglitz
Singdrossel	Kleiber	Bluthänfling

7.2.2 Pflanzen / Biotoptypen

Örtliche Erfassungen / Kartierungen

Das vom Vermessungsbüro SCHOBLEITER im Mai 2004 durchgeführte Aufmaß des geschützten Baumbestandes nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig wurde zunächst durch die Erfassung der entsprechenden Gehölzarten ergänzt. Die vollständige Baumbestandsliste ist im Anhang beigefügt. Des Weiteren erfolgte Ende Mai 2004 für das gesamte Plangebiet eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Die Benennung der Biotope erfolgte nach der Biotoptypenliste Sachsen (SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE 1994). Die Liste wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten teilweise ergänzt oder verändert. Gut unterscheidbare und darstellbare Biotope werden mit den entsprechenden Kürzeln in einer Karte (1:500) eingetragen und im Textteil beschrieben.

Beschreibung des Plangebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst ein ca. 1,03 ha großes Gelände an der Torgauer Straße in Leipzig-Heiterblick, das sich entlang der Straße von Südwest nach Nordost erstreckt. Es handelt sich um zwei größere Teilbereiche, die Brache eines größeren Gartengeländes im Westen sowie angrenzend eine weitere Brache mit zum Teil grünlandartigen Beständen. Auf den Flächen stocken zahlreiche Gehölze.

Biotoptypen und Bewertung

Nachfolgend werden die jeweiligen Biotoptypen z.T. mit Bildbeispiel aufgeführt.

Hecken und Gehölze

02210 – Hecken (a-d)

Auf dem Untersuchungsgelände stocken mehrere Hecken:

- (a) Hecke aus heimischen Sträuchern und jg. Bäumen
- (b) eine durchgewachsene Schnitthecke wächst am östlichen Rand der Gartenbrache (Westteil) und besteht überwiegend aus Bergahorn und Robinie mit Stangenholz (< 20 cm Stammdurchmesser).
- (c) am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Hecke aus jungen Bergahorn, Zitterpappel, Robinie, Kiefer und Fichte.

02215 – Baumhecken²

- (a) Die im Norden zur Torgauer Straße gelegene Baumhecke besteht überwiegend aus heimischen Bäumen (Linde, Ulme) mit Baumholz > 20 cm Durchmesser, welche die Fläche dicht bestocken (siehe Abb. 3).
- (b) Eine weitere, dichte Baumhecke mit Bergahorn, Ulme und Robinie befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebiets, allerdings mit geringerem Baumholz < 20 cm Durchmesser.
- (c) heckenartige Baumgruppe, überwiegend aus Nadelgehölzen, nicht heimisch / standortfremd

02230 - Einzelbaum, Baumreihe und Baumgruppe

Eine Baumreihe aus überwiegend heimischen Bäumen (Ulme, Robinie) mit Baumholz > 20 cm Durchmesser verläuft diagonal durch das Grünland im Ostteil des Plangebiets (siehe Abb. 4). Einige Einzelbäume mit stärkerem Baumholz (Ulme, Bergahorn, Schwarzpappel), insbesondere eine markante Baumweide stehen verteilt im Plangebiet.

Grünland

06320 - Dauergrünland frischer Standorte

Die Grasbestände im östlichen Teil des Untersuchungsgeländes werden als ungenutztes Grünland frischer Standorte eingestuft (siehe Abb. 5). Kennzeichnende Arten sind das Knaulgras und der Glatthafer. Aber auch der Rot-Schwingel, die Schafgarbe und Trespenarten sind häufig. Im Süden des Plangebiets schließt sich eine weitere solche brachliegende Grünlandfläche an.
Ruderalfluren

07310 - Ruderalflur frischer Standorte

² Ergänzung der Biotoptypenliste

Innerhalb der Gartenbrache sind Freiflächen mit Ruderalfluren frischer Standorte bedeckt. Oft werden sie von hochwüchsigen Gräsern und Stauden gekennzeichnet, örtlich dominiert die Große Brennessel. Weitere Ruderalfluren mit starker Dominanz von Nährstoff- bzw. Störungsanzeigern (Brennessel, Goldrute u.a.) befinden sich, an das Plangebiet angrenzend, entlang der Torgauer Straße sowie auf Standorten für geplante Gewerbegebiete.

Hinweis zur Bewertung: Aufgrund der Störungszeiger geringer bewertet (40 WP)

Ackerland, Gartenbau und Sonderkulturen

10210 - Obstbaumpflanzung

In der Südhälfte der Gartenbrache befinden sich drei Reihen von Obstgehölzen. Sie besitzen einen plantagenartigen Charakter mit nur geringfügig vorh. Unterwuchs.

10215 – Obstgarten-Brache³

Im nördlich angrenzenden zentralen Bereich der Gartenbrache stocken einige ältere Obstbäume (Hochstämme). Örtlich sind sie dicht von Sämlingen unterwachsen. Dieser Teilbereich mit einigen Apfel-, Birnen- und Kirschbäumen besitzt aufgrund der Verbrachung einen extensiven Charakter, weist jedoch durch frühere intensive Gartennutzung ähnliche Störungszeiger auf wie die Ruderalflur (07310).

Hinweis zur Bewertung: Da im Leipziger Modell keine (Obst-) Gartenbrache als Biotoptyp aufgeführt ist, wird für die Bewertung gemittelt zwischen Streuobstwiesenbrache (76 WP) und Nutzgarten/ Kleingartenanlage (24 WP) = 50 WP

Industrie- und Gewerbegebiete

11220 - Gewerbegebiet

Im westlichen Randbereich des Plangebiets besteht eine Gewerbefläche, mit Grünanlage (Ziergrün/Begleitgrün). Im Osten und Südosten grenzen weitere Gewerbegebiete an das Untersuchungs Gelände.

Sonstige

Einen Teil der oben beschriebenen Flächen (ca. 250 m²) nimmt vorhandene Bebauung ein. Dabei handelt es sich um ein verfallenes Wohnhaus mit Nebengelass, welches immissionsschutzfachlich nicht schutzwürdig ist.

Biotopverbund

Im Norden bildet die Torgauer Straße mit den vorhandenen bzw. ausgewiesenen Gewerbeflächen eine erhebliche Zäsur. Innerhalb des großflächigen Gewerbegebiets 'Torgauer Straße' liegt das Plangebiet weitgehend isoliert von Biotopverbundflächen, die erst weiter südlich dem LSG „Paunsdorfer Wäldchen – Heiterblick“ zuzuordnen sind und tlw. im B-Plan Nr. 4 als Grünflächen festgesetzt sind. Auf den angrenzenden Flächen ist Gewerbenutzung bereits vorhanden oder ausgewiesen. Die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung steht einer weiteren Biotopentwicklung an dieser Stelle entgegen.

³ Ergänzung der Biotoptypenliste

7.2.3 Boden

Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Leipziger Raum sind äolische Sedimente aus Sandlöß, die in einer durchschnittlichen Mächtigkeit um 1 m anstehen. Nach den Darstellungen im Landschaftsplan (natürlich gelagerte Bodensubstratklassen der Deckschichten) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich eines Gebietes mit Sandlöß/Treibsand zu stärker überformten Böden im Zuge der Verkehrswege (Schiene, Straße).

Westlich des Plangebiets ist im Entwicklungskonzept des LP eine Abgrenzung zur Sicherung von Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit bzw. -bedürftigkeit (Wechsel-feuchtgebietsböden) eingetragen – für den Bereich des Plangebiets bestehen keine Schutzausweisungen oder -planungen.

Nach den Darstellungen des Baugrundgutachtens (iproplan 18.10.05) ist das Plangebiet in einen nördlichen Bereich mit oberflächennahen sandigen Schichten aus Fein- bis Mittelsand und einen südlichen Bereich mit oberflächennah anstehenden bindigen Schichten aus Geschiebelehm/-mergel zu unterteilen.

Humoser Oberboden (Mutterboden) steht in einer Schichtdicke zwischen 0,2 und 0,4 m an.

Die Nutzung im Ostteil des Gebietes (im Geltungsbereich B-Plan Nr. 4) ist überwiegend landwirtschaftlich von Grünlandbewirtschaftung geprägt.

Im Westteil dagegen lässt die vorhandene Gartenbrache auf den Einfluss von Erwerbsgartenbau (Obstplantage) oder zumindest intensivere gärtnerische Bearbeitung schließen.

Das Baugrundgutachten (iproplan 18.10.05) weist neben Wohnhausruine und Nebengebäuden am Westrand des Plangebiets stellenweise auch gestörte Bodenprofile durch Auffüllungen bzw. Bauschuttablagerungen nach. Letztere können nach LAGA 2003 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) als Z1.1 und Z1.2 recycelt und wieder eingebaut werden – Einzelheiten sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Hinsichtlich der Bewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell sind sowohl die stellenweise nachgewiesenen gestörten Bodenverhältnisse als auch die bei Bundesstraßen anzunehmende Schadstoffanreicherung durch Verkehrsimmissionen für die Straßenseitenräume zu berücksichtigen.

7.2.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach Einteilung der Hauptgrundwasserleiter mit Grundwassergeschütztheitsklassen - ermittelt aus Zusammenwirken von Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Deckschichten – liegt das Plangebiet in einem als günstig für den Grundwasserschutz beurteilten Bereich.

Nach Aussage des Baugrundgutachtens beträgt der Flurabstand der festgestellten Wasserhorizonte zur Geländeoberkante (GOK) 3,5 bis 5,5 m. Es wird daher vermutet, dass hier kein geschlossener Grundwasserhorizont vorliegt, sondern Schichtenwasser mit unterschiedlichen Ausdehnungen oder Unterbrechungen, verursacht z.B. durch Sandeinlagerungen in Geschiebelehm-Schichten.

Nach Mitteilung des Amtes für Umweltschutz liegen dort ebenfalls keine Hinweise auf Grundwasseraufschlüsse im Plangebiet vor.

Für die Versickerung eignen sich grundsätzlich nicht bindige Böden im nördlichen Bereich des Plangebiets. Angaben zu erforderlichen Versickerungseinrichtungen können lt. Gutachten jedoch erst im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen. Im Hinblick auf eine mögliche Grundwassergefährdung durch die in Auffüllungen

festgestellten PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) haben entsprechende Untersuchungen keine Prüfwertüberschreitungen ergeben bzw. keine mögliche Gefährdung des Grundwassers über die Versickerung nachgewiesen. Hinsichtlich der Speicher- und Filterfunktion aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit (Bewuchs) ist den Flächen des Plangebiets als gehölzreiche Garten- und Wiesenbrache überwiegend eine gleichmäßige Verdunstung sowie eine mittlere Speicherkapazität zuzuordnen.

Nach dem am 18.10.2005 aufgestellten Baugrundgutachten ermöglichen die im nördlichen Teil des Grundstücks liegenden sandigen Böden eine Versickerung entsprechend den Festlegungen der ATV-DWK A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Die wasserrechtliche Erlaubnis durch das Amt für Umweltschutz liegt mit Datum vom 22.01.2007 vor. Die geforderten nachhaltigen Untersuchungen und die Berechnung zur Dimensionierung erfolgen durch das ausführende Unternehmen.

7.2.5 Luft

Für die Stadt Leipzig liegt seit dem 15.09.2005 ein Luftreinhalteplan gem. § 47 (1) BImSchG vor, veranlasst durch geringe Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für 2003 bei der Stickstoffdioxid-Konzentration (NO_2) sowie deutlichen Überschreitungen bei der Feinstaubpartikel-Konzentration (PM_{10}).

Neben anderen nach 22. BImSchV festgelegten Grenzwerten ist insbesondere für PM_{10} ein Jahresmittelwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ab Jan. 2005 definiert.

Die Einhaltung dieser Grenzwerte, bzw. eine weitere Verringerung bzw. Halbierung (bei NO_2) bis 2015, soll über verschiedene Maßnahmen, mit Schwerpunkten bei der Verringerung der Verkehrsbelastung (Straße) und der Flächeninanspruchnahme, erreicht werden.

7.2.6 Klima

Grünlandflächen und Brachen wirken durch Kaltluftentstehung i.d.R. als Ausgleichsräume durch Dämpfung des Temperaturgangs in benachbarten überwärmten Bereichen. Die klimatischen Eigenschaften von Waldflächen und umfangreicherem Gehölzbestand wirken durch Dämpfung des Temperaturgangs, Bindung von Luftschadstoffen und Frischluftproduktion und sind vor allem von Bedeutung für die Lufthygiene. Bebauung und versiegelte Oberflächen hingegen tragen zur Aufheizung und Staubentwicklung bei und können den Luftaustausch behindern.

Besondere Ausgleichsfunktionen des Plangebiets für einen bestimmten Wirkraum (belastete Gebiete) liegen hier nicht vor. Als Luftleitbahn bzw. sogenannte Ventilationsbahn zur Durchlüftung des Stadtgebietes gelten vor allem weitgehend barrierefreie Gleisstrecken, Straßenzüge (u.a. die Torgauer Straße) und vor allem Flusstäler. Die allgemeine klimaökologische Ausgleichsfunktion bzw. das klimatische Regenerationspotential ist als gering bis mittel einzustufen und zudem räumlich begrenzt.

7.2.7 Landschaft

Im Analyseplan Landschaftsbild/Landschaftserleben (Landschaftsplan) ist das relevante Gebiet südlich der Torgauer Straße als militärisch genutzte Fläche eingetragen. Bis auf kleinere Restflächen und Brachen ist das gesamte Gebiet als stark überformt zu bezeichnen.

Dem landschaftsräumlichen Leitbild entsprechend wird auch der Landschaftsbildtyp

„Industrie- und Gewerbeflächen, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen“ nach dem Leipziger Bewertungsmodell gewählt.

An Vorbelastungen, die als schwere Beeinträchtigungen für diesen Landschaftsbildtyp gelten, sind insbesondere zu nennen:

- Zerschneidung durch stark befahrene Straße bzw. Abtrennung nördlich gelegener Landschaftsteile durch die B 87
- Lage am Rand bzw. fast vollständig innerhalb von Gewerbebebauung (bestehend und ausgewiesen)

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit noch dörflich bzw. landwirtschaftlich geprägte und vielfältige Landschaftselemente. Von den umgebenden Verkehrs- und Gewerbeflächen geht jedoch eine zunehmende städtische Überformung aus. Hierdurch ist kaum noch Raumwirksamkeit, z.B. im Sinne einer Ortsrandgestaltung, des strukturreichen Plangebiets gegeben, vielmehr überwiegen äußere Störungen.

7.2.8 Biologische Vielfalt

Wie unter 7.2.1 erläutert, ist davon auszugehen, dass das faunistische Arteninventar überwiegend aus einigen, im Siedlungsbereich häufigen Arten besteht. Nähere Ausführungen der bei der Stadt Leipzig vorliegenden Ergebnisse (Brutvogelkartierung) liegen hier nicht vor.

Anhand der durchgeführten Biotopkartierung und Erfassung des Baumbestandes waren keine seltenen bzw. gefährdeten Arten oder geschützte Biotope festzustellen.

Zwar ist die Fläche der Gartenbrache als strukturreich zu bezeichnen, die Biodiversität jedoch ist als durchschnittlich einzuschätzen.

7.2.9 Menschen

Mögliche Auswirkungen auf die zuvor beschriebenen Schutzgüter, als Lebensgrundlage und Voraussetzung für die Erholung, wirken sich immer auch auf den Menschen als Bestandteil der Umwelt aus.

Unabhängig davon sind in der Umweltprüfung als Belange für das ‚Schutzgut Mensch‘ gesondert die Themenbereiche Gesundheit und Wohlbefinden zu behandeln. Als Wert- und Funktionselemente gelten i.d.R.:

- Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- Erholungsfunktion,
- indirekte gesundheitliche Beeinträchtigungen, auch in Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen ausschließlich vorhandene bzw. ausgewiesene Gewerbeflächen oder Verkehrswege an. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Wohngebiete, Erholungsbereiche (für die landschaftsbezogene Erholung) oder Einrichtungen der sozialen bzw. medizinischen Versorgung.

Eine Einbindung in Grünverbindungen (Öffentliche Grünflächen einschl. Spiel- und Sportanlagen) ist ebenfalls nicht gegeben. Überregionale klimatische Funktionen (Frischluft- bzw. Kaltluftbahn o.ä.) für das Stadtgebiet bzw. Ausgleichsfunktionen für belastete Bereiche liegen nicht vor.

Das Plangebiet selbst liegt überwiegend innerhalb eines 150 m breiten Streifens entlang der Bundesstraße 87 und ist damit als bereits vorbelasteter Bereich anzusehen.

7.2.10 Kultur und sonstige Sachgüter

Besondere Kulturgüter, wie Bau- oder Bodendenkmale o.ä. sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Sachgüter, wie z.B. natürliche Ressourcen bzw. Lagerstätten (Rohstoffe zur Energiegewinnung, für Kies- und Sandabbau o.a.), oder auch Anlagen für die öffentliche Ver- oder Entsorgung, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

7.2.11 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die durch den Eingriff erhebliche negative Auswirkungen auf den Zustand der biotischen und oder abiotischen Potentiale bzw. sonstiger Schutzgüter in verbleibenden bzw. angrenzenden Flächen erwarten ließen.

7.3 Entwicklungsprognose (Zusammenfassung)

7.3.1 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ausgehend von planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bauleitplans ist davon auszugehen, dass die ausgewiesene Gewerbefläche im Ostteil des Plangebiets überbaut wird. Die dann noch verbleibende Gartenbrache im Westteil wäre künftig vollständig von bestehenden bzw. bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten gesäumt.

Eine planungsrechtliche Sicherung des vollständigen Bestands (etwa als Bestandteil privater oder öffentlicher Grünflächen) wäre auch ohne das Vorhaben nicht zu erwarten gewesen.

Auch bei einer möglichen Sukzession über Verbuschung und Pionierwald-Stadium ist eine langfristige naturnahe Entwicklung bei eher zunehmenden Vorbelastungen zwischen Verkehrs- und Gewerbeflächen ebenso wenig zu erwarten wie eine Verfügbarkeit als öffentliche Grünfläche.

So ist letztlich auch bei einer Entwicklung ohne das Vorhaben für das Plangebiet eher eine Verschlechterung für die Umweltbelange zu erwarten.

7.3.2 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung konkreter Vorhaben geschaffen, die i.d.R. als Eingriffsvorhaben durch Nutzungsumwandlung mit Überbauung bzw. Versiegelung, Emissionen o.a. erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach sich ziehen.

Bei der Einschätzung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen durch das konkrete Vorhaben sind folgende Kriterien von besonderer Bedeutung:

- *Bestehendes Baurecht*
Im Ostteil des Plangebiets waren Eingriffe gem. den Festsetzungen des B-Plan Nr. 4 bereits planungsrechtlich zulässig. Die frühere Bebauung im Westteil wird auf ca. 5 % der Fläche geschätzt. Der vorhabenbezogene B-Plan 251 schließt durch die Einbeziehung des westlichen Teilbereichs die Lücke zwischen bestehenden Gewerbeflächen im Westen und ausgewiesenen Gewerbeflächen im Ostteil.
- *Schutzgebiete*
Durch das Vorhaben sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

oder sonstige gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Bereiche nach den bestehenden Fachgesetzen betroffen. Insbesondere Geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

- *Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild*

Die Bedeutung des Plangebiets für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft, Tiere/Pflanzen) und das Landschaftsbild ist nach den Ergebnissen der örtlichen Bestandserfassung und vorliegender Daten und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, einschließlich des bereits überplanten Ostteils, als gering bis mittel einzuschätzen. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten wurden in vorhandenen Untersuchungen und aktuellen Kartierungen nicht festgestellt.

Durch die geplante Überbauung wird eine gehölzreiche Gartenbrache mit Baumhecken, Obstbaumbestand und Ruderalflur beseitigt, welche lokal begrenzte Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sowie Klima und Landschafts- bzw. Ortsbild besitzen. In Teilbereichen können Gehölzstrukturen erhalten und in die geplante Eingrünung integriert werden.

Erhebliche Auswirkungen zieht grundsätzlich die flächige Versiegelung offener Bodenflächen nach sich. Nach Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind 80 % des anstehenden Bodens überbaubar. Im Westteil des Plangebiets sind jedoch bereits ca. 30 % als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Die unvermeidbare Versiegelung des natürlich anstehenden bzw. in Teilbereichen stark überformten Bodens erstreckt sich damit noch auf 70 % der Fläche (ca. 3.500 m²), die damit auch der Grundwasserneubildung entzogen wird. Hinsichtlich grundsätzlicher Beeinträchtigungsrissen für das Grundwasser bei Industrie- und Gewerbeflächen ist die Einhaltung technischer Vorschriften vorauszusetzen, im vorliegenden Fall z.B. Vorkehrungen gegen Eintrag von Treib- und Schmierstoffen, Lacken o.ä. Vorhandene Bauruinen, Ablagerungen etc. werden den einschlägigen Vorschriften entsprechend zurückgebaut und entsorgt bzw. zur Wiederverwendung gebracht (vgl. Baugrundgutachten).

- *Mensch, Gesundheit*

Da es sich bei dem Vorhaben nicht um emittierende Anlagen handelt, wie bei bestimmten Produktionsstätten, Verkehrswegen, Unterhaltungsgewerbe o.a. mit Schadstoff- oder Lärmemissionen, ist keine zusätzliche erhebliche Immissionsbelastung zu erwarten. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch Verkehrszunahme (Ziel- und Quellverkehr), soweit sie nicht bereits durch die Ausweisung von Gewerbegebieten vorbereitet wurde, ist ebenfalls nicht abzusehen. Die im Luftreinhalteplan als max. durchschnittliche Versiegelung für Gewerbe- und Industrieflächen genannten 70 % Flächenanteil werden ebenfalls nicht überschritten. Darüber hinaus sind keine Wohngebiete oder andere gegen äußere Störungen empfindliche Einrichtungen im Nahbereich vorhanden.

- *Kultur- und Sachgüter*

Es sind keine Objekte oder Anlagen des kulturellen Erbes und keine für die Allgemeinheit bedeutsamen Sachgüter von dem Vorhaben betroffen.

- *Wechselwirkungen*

Erhebliche Beeinträchtigungen von Funktionen, die über das Plangebiet hinausgehen (z.B. für Biotopverbund, Naherholung und Stadtklima) sind nach der Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter ebenso wenig zu erwarten, wie indirekte Beeinträchtigungen über Wirkpfade (bei Schadstoffeinträgen in den Boden-/Wasserhaushalt oder die Luft).

Eine wesentliche Steigerung (kumulierende Wirkung) der bereits vorhandenen Belastungen aufgrund von KFZ-Immissionen (Lärm, Schadgase) durch Bundesstraße und vorhandene Gewerbeflächen ist nicht abzusehen.

Da in der Planung sowohl der Vermeidungsgrundsatz als auch das Leitbild des Landschaftsplans berücksichtigt werden, steht das Vorhaben weder den Darstellungen des Landschaftsplans noch den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig entgegen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind unter Kap. 7.4 beschrieben. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB.

Zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen durch die Einbeziehung des westlichen Plangebiets in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 251 sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Zusammenfassung)

7.4.1 Vermeidungs-/ Verringerungsmaßnahmen

Auch bei einer größtmöglichen Ausnutzung, die i.d.R. bei Gewerbeflächen angestrebt wird, sollen prägende Gehölzstrukturen nach Möglichkeit erhalten werden. Da der größte Teil des Gehölzbestandes jedoch aufgrund seiner Lage den Funktionszusammenhängen von Bebauung und Präsentationsbedarf entgegensteht, können Bestandsstrukturen nur in vereinzelt Bereichen erhalten werden (vgl. Karte 2, Maßnahmenplan). Die hierfür festgesetzten Flächen zum Erhalt sind im Maßnahmenplan bzw. B-Plan mit F1 gekennzeichnet.

Beschreibung der Maßnahmen:

- V1.1 Erhalt eines Baumheckenabschnitts an der Südwestgrenze auf Maßnahmenflächen (F1 mit ca. 250 m²). Bestandteil sind die erfassten Bäume gem. Baumschutzsatzung mit der Nr. 2-6 (Bergahorne, Ulmen).
- V1.2 Erhalt eines Heckenabschnitts und einer Baumgruppe an der Südgrenze auf Maßnahmenflächen (F1 mit ca. 233 m²). Bestandteil sind die erfassten Bäume gem. Baumschutzsatzung mit der Nr. 28-31 (Bergahorne) sowie Nr. 33 und 34 (Bergahorn und Ulme).
- V1.3 Erhalt von 2 Einzelbäumen (Teil einer Baumhecke) an der Nordgrenze auf Maßnahmenflächen. Bestandteil sind die erfassten Bäume gem. Baumschutzsatzung mit der Nr. 35 und 36 (Linden).

Hinweise zu V1.1-3:

Während der Bauphase ist der Gehölzbestand auf den Flächen F1 für den Baumbestand durch Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu sichern. Notwendige Pflegemaßnahmen zur Freihaltung des Lichtraumprofils bzw. zur Verkehrssicherung sind fachgerecht nach ZTV Baumpflege auszuführen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung heimischer und standortgerechter Arten zu ersetzen.

Bei der Herstellung der Zu- und Ausfahrten werden die in der Örtlichkeit vorhandenen Standorte von Straßenbäumen berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen sollen zur Verringerung negativer Auswirkungen auf

den Wasserhaushalt und das lokale Klima beitragen:

- V2 Zur Verringerung des Versiegelungsgrades werden die im Norden zur Torgauer Straße und im Westen des Plangebiets angeordneten Stellplätze in großflüchtigem Pflaster ausgeführt. Flächengröße der Teilversiegelung insgesamt ca. 575 m² (Westteil ca. 330 m²).
- V3 Anfallendes Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) soll auf den Vegetationsflächen im Plangebiets versickern, die Vegetationsflächen sollen dazu muldenartig ausgeformt werden (Wurzelsräume des vorh. Baumbestandes sind zu schützen).

Sonstige Hinweise

Nach den Grundsätzen des BBodSchG sind die Funktionen des Bodens gem. § 2 BBodSchG zu sichern oder wiederherzustellen. Generell ist daher im Bereich künftiger Vegetationsflächen der Schutz des natürlich anstehenden Bodenprofils gegen Ablagerungen und Verdichtung durch Auszäunung während der Bauphase zu empfehlen. Hinsichtlich des bei Aushubarbeiten anfallenden Oberbodens ist außerdem auf § 202 BauGB hinzuweisen, wonach 'Mutterboden' in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Oberboden ist dementsprechend getrennt zu lagern und zur Wiederverwendung zu sichern.

7.4.2 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Zur Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild und im Sinne einer Durchgrünung, mit Vernetzungsmöglichkeit über angrenzende Flächen (B-Plan Nr. 4), sollen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung F2 mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Hochstammpflanzungen mit einer Güte von 18/20 cm bis 20/25 cm Stammumfang sollen frühzeitig einen gestalterischen Rahmen bilden und die Grünstrukturen mit den Baumreihen an der Torgauer Straße verbinden.

Beschreibung der Maßnahmen:

M1.1 Hochstammpflanzungen – Spitzahorn

Auf Maßnahmenflächen (F2) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, anschließend an öffentliches bzw. Verkehrsgrün an der Torgauer Straße, werden Ahorn-Hochstämme im Abstand von 10-20 m zueinander in einem mind. 2,5 m breiten Streifen gepflanzt.

Sortiment: 11 St. Acer platanoides 'Cleveland'; Hochstamm 4 x v. mit Drahtballierung, StU 20-25 cm

M1.2 Hochstammpflanzung – Schwedische Mehlbeere

Als 'innere Markierung' der Betriebsfläche werden im Bereich der im Norden und Westen in den Grünstreifen integrierten Stellplätze Hochstämme der schwedischen Mehlbeere gepflanzt. Je 4 Stellplätze wird eine Baumpflanzung vorgenommen; nach den im B-Plan dargestellten Flächen für Stellplätze wurde eine Anzahl von 45 St. Stellplätzen ermittelt.

Sortiment: 12 St. Sorbus intermedia, H. 3 x v. mit Drahtballierung, StU 18-20 cm.

M1.3 Hochstammpflanzung – Feldahorn

Auf den mit F2 bezeichneten Maßnahmenflächen an der Südgrenze des Plangebiets wird eine weitere Baumreihe aus Feldahorn gepflanzt - in Verbindung mit Maßnahme M2.2 (Gehölzpflanzung).

Sortiment: 7 St. *Acer campestre* 'Elsrijk', H. 3 x v. mit Drahtballierung, StU 18-20 cm.

M2.1 Gehölzpflanzung

Auf der mit F2 bezeichneten Maßnahmenflächen am Westrand des Plangebiets werden flächige bzw. heckenartige Pflanzungen aus einheimischen standortgerechten Gehölzen angelegt. Flächenanteil mind. 50 %, Gesamtfläche: ca. 484 m².

Gruppen-Pflanzung mit Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m versetzt im Dreiecksverband, 3,0 m Abstand von äußerer Pflanzreihe zu Fahrbahnrand bzw. Grundstücksgrenze. Sortiment: Sträucher verpflanzt, 60-150 (Anteil 90 %);

Gehölzarten⁴: Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wildrose (*Rosa canina*), Schw. Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Gew. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*);

Heister 2 x v. o.B., 150-250 (Anteil 10 %);

Sorbus aucuparia (Eberesche), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) – evtl. mit jg. Ulmen aus vorh. Bestand ergänzen.

M2.2 Gehölzpflanzung

Innerhalb der mit F2 bezeichneten Maßnahmenfläche an der Südseite wird in einem ca. 10 m breiten Streifen eine 4- bis 6-reihige Heckenpflanzung aus einheimischen standortgerechten Gehölzen angelegt – in einem Teilbereich mit 4,0 m Tiefe entsprechend 2-3 reihig. Flächenanteil mind. 50 %, Gesamtfläche: ca. 1.130 m². (Westteil ca. 635 m²)

Pflanzung in Gruppen mit Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m versetzt im Dreiecksverband, 3,0 m Abstand von äußerer Pflanzreihe zu Grundstücksgrenze bzw. Fahrbahnrand (2,0-4,0 m).

Sortiment - Sträucher verpflanzt, 60-150 (Anteil 90 %):

Gehölzarten: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gew. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wildrose (*Rosa canina*), Schw. Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Gew. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*);

Heister 2 x v. o.B., 150-250 (Anteil 10 %):

Traubeneiche (*Quercus petraea*), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) – evtl. mit jg. Ulmen aus abgängigem Bestand ergänzen.

Am Nordrand der Fläche sind einige Feldahorn als Baumreihe (Hochstämme) vorgesehen – vgl. M1.3.

M2.3 Gehölzpflanzung

Innerhalb der Maßnahmenfläche an der Ostseite wird in einem ca. 3,0 m breiten Streifen eine 1-reihige Hecke aus Wildrosen (*Rosa canina* oder *Rosa rubiginosa*) angelegt (jährlicher Schnitt erforderlich!).

Flächengröße: ca. 150 m².

Im Abstand von ca. 8,0 m werden kleiner wüchsige Hochstämme gepflanzt.

Sortiment: 7 St. *Crataegus monogyna* x *prunifolia* (Pflaumenblättriger Weißdorn), H. 3 x v. mit Drahtballierung, StU 12-14 cm.

Hinweise zu M1.1-3 und M1.1-3:

Zeichnerisch im Maßnahmenplan dargestellte Baum-Standorte oder Gehölzflächen können aufgrund von Zwangspunkten im Zuge der Erschließungsar-

⁴ Nach den Empfehlungen der Stadt Leipzig: „Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet

beiten in der Örtlichkeit geringfügig von der Darstellung abweichen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzung heimischer und standortgerechter Arten zu ersetzen. Notwendige Pflegemaßnahmen zur Freihaltung des Lichtraumprofils bzw. zur Verkehrssicherung sind fachgerecht nach ZTV Baumpflege auszuführen.

Sonstige Hinweise zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Alle Maßnahmenflächen im Geltungsbereich werden als flache Mulden ausgebildet, um Niederschlagswasser von Dachflächen bzw. Verkehrsflächen aufzunehmen. Alle nicht bepflanzten Teile der mit F1 und F2 bezeichneten Vegetationsflächen sollen als wiesenartige, blütenreiche Säume entwickelt werden. Ausgenommen ist der Grünstreifen an der Torgauer Straße, der aus Repräsentationsgründen intensiver gepflegt werden wird.

7.4.3 Grünkonzzept

An der nördlichen Grundstücksgrenze sollen Baumpflanzungen aus Spitzahorn größerer Pflanzware (StU. 20/25) das Plangebiet in den Grünzug entlang der Torgauer Straße einbinden, wobei aus Repräsentationsgründen eine Transparenz durch größere Pflanzabstände und nur vereinzelte Zierpflanzungen auf dem Grünstreifen zu gewährleisten ist.

Während am Ostrand des Plangebiets ein relativer schmaler Grünstreifen für eine Rosenhecke mit kleineren Rotdorn-Hochstämmen zur Verfügung steht, werden am Süd- und Westrand Vegetationsflächen von > 10 m Tiefe mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt und mit extensiven Säumen bedingt naturnah entwickelt.

Hierdurch können teilweise Hecken bzw. schutzwürdiger Baumbestand in diesen Bereichen integriert und erhalten werden. Durch ähnliche Festsetzungen auf direkt benachbarten Flächen der angrenzenden Gewerbeflächen können so auch wirksame Verbundstrukturen entwickelt werden, um eine effektive Durchgrünung im Sinne des Landschaftsplans zu gewährleisten.

Stellplätze, die im Westen und Norden direkt an Vegetationsflächen grenzen, werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt, um im Zusammenhang mit den muldenartig auszuformenden Vegetationsflächen einen besseren Versickerungsgrad von anfallendem Oberflächenwasser zu erreichen.

Alle Flächen, die zur Eingrünung der Gewerbefläche und zum Erhalt von Biotopstrukturen dienen sollen, sind zeichnerisch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

7.4.4 Planexterne Ersatzmaßnahme

Da eingriffsnahe Kompensationsflächen dem Vorhabensträger nicht zur Verfügung stehen, ist das Kompensations-Defizit von 120.072 Wertpunkten durch eine geeignete planexterne Maßnahme auszugleichen.

Nach Mitteilung des Amtes für Umweltschutz (SB Umweltplanung) vom 09. November 2005 ist für die externe Kompensation folgende Maßnahme vorgesehen:

Bezeichnung/Lage: 'Willwisch III' (Teilbereich); Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig unter der Registraturnummer 355 / Gemarkung Sommerfeld, Flurstück 263/6 (Teilfläche).

Art der Maßnahme: Aufforstung von Laubwald mit Anlage eines Waldsaumes aus Sträuchern bzw. Kleinbäumen. Das Defizit von 120.072 Wertpunkten entspricht einer Fläche von 2.463 m²

Beurteilung der Ersatzmaßnahme als Teil einer Gesamtplanung:

Die Kompensationsmaßnahme "Willwisch III" hat eine Fläche von insgesamt 14,48 ha. Es handelt sich derzeit um Ackerland, welches aufgeforstet werden soll. (Plangrundlage FNP). Die Aufforstung kann nur insgesamt erfolgen und wird deshalb "stückweise" verschiedenen Eingriffen als Kompensation zugeordnet. Die Maßnahme hat nichts mit dem Ökokonto der Stadt Leipzig zu tun. Vielmehr handelt es sich hier um eine Maßnahme, welche erst nach der gesamten Zuordnung und Zahlung der jeweiligen Ablösebeträge von der Stadt Leipzig durchgeführt werden kann. Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag mit der Stadt Leipzig zu regeln.

Folgende Wertpunkte wurden bisher zugeordnet:

Bauvorhaben/B-Plan	Größe der zugeordneten Fläche	zu kompensierende Wertpunkte
B-Plan 40.3 "Gewerbegebiet Heiterblick"	4,37 ha	2.130.375
B-Plan 275 "Erweiterung August-Bebel-Siedlung"	6.816 m ²	332.263
BAB 14 bisher	3,19 ha	1.555.125
für 5.BA	2.200 m ²	107.331
BV Leutzscher Allee (Waldausgleich)	0,4 ha	195.000
B-Plan 251 "Autohaus Torgauer Straße"	2.463 m ²	120.072
B-Plan 106.1 Freiladebahnhof Ost/Westseite (vorsorglich reserviert)	4.082 m ²	199.000
gesamt:	9,52 ha	4.639.166
freie Punkte zzt.:	4,96 ha	2.419.834

7.4.5 Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen sind im Maßnahmenplan zeichnerisch dargestellt, wobei die Darstellung von Bäumen und Gehölzflächen vor allem der Verdeutlichung der Inhalte und zur Hilfe bei der Durchführung dienen soll. Verbindlich sind die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und die folgenden textlichen Festsetzungen mit Verweis auf die beschriebenen Maßnahmen.

Textliche Festsetzungen für die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

- Auf den im Bebauungsplan mit F1 bezeichneten Maßnahmenflächen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den mit F2 bezeichneten Maßnahmenflächen sind Baumpflanzungen (Hochstämme) und flächige bzw. heckenartige Gehölzpflanzungen nach der Darstellung im Maßnahmenplan durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind nachzupflanzen – Hinweise zur Ausführung siehe Maßnahmenbeschreibung M1.3 und M2.1-3 im Umweltbericht (Kap. 7.4.2).
- Die außerhalb der Baugrenzen festgesetzten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Für je 4 dieser Stellplätze ist eine Baumpflanzung nach der Darstellung im Maßnahmenplan durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind nachzupflanzen – Hinweise zur Ausführung siehe Maßnahmenbeschreibung M1.2 im Umweltbericht (Kap. 7.4.2)

Textliche Festsetzungen für die Umsetzung der Ersatzmaßnahme gem. § 9 (1a)
BauGB auf externen Flächen

- d) Zum Ersatz für nicht im Plangebiet auszugleichende Beeinträchtigungen wird der Eingriffsfläche eine Teilfläche des Flurstücks 263/6 (Teilfläche) in der Gemarkung Sommerfeld zugeordnet.
Durch die Aufforstung von Laubwald soll das Kompensationsdefizit von 120.072 Wertpunkten ausgeglichen werden;
Maßnahmenbezeichnung: 'Willwisch III' (Teilbereich).
Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme erfolgt seitens der Stadt Leipzig, der Vorhabensträger trägt die Kosten durch Zahlung eines Ablösebetrags. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

7.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet obliegt zunächst der örtlichen Bauüberwachung (Bauleitung). Die Kontrolle bzw. Abnahme der Ausführung erfolgt ebenso wie die Einhaltung einschlägiger Vorschriften zum technischen Umweltschutz über die zuständige Behörde der Stadt Leipzig. Sonstige erhebliche Auswirkungen oder Gefahren für die Umwelt sind nicht zu erwarten.

7.6 Zusammenfassung

Das Plangebiet, in welchem der Vorhabensträger den Bau eines Autohauses mit Reparaturwerkstatt und Ausstellungsflächen plant, liegt im Osten der Stadt Leipzig an der Torgauer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Im Ostteil des Plangebiets war die Bebauung bereits zuvor planungsrechtlich zulässig durch die Ausweisungen des bestehenden B-Plans Nr. 4. Durch die Einbeziehung der westlich angrenzenden und früher bereits in Teilen bebauten Fläche wird neues Baurecht geschaffen, welches gem. Rechtsstand vom Juli 2004 regelmäßig die Durchführung einer Umweltprüfung erfordert.

Nach Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts, der Vorgaben des Landschaftsplans und der Umweltziele der Stadt Leipzig sowie der durchgeführten örtlichen Bestandsaufnahme (Baumbestand und Biotoptypen) konnten keine voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes festgestellt werden.

Voraussetzung hierfür ist die Durchführung der festgesetzten und den Bau- und Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Weitere Maßnahmen zum Erhalt von Baumbestand, zur Verringerung der Versiegelung (wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen) und Versickerung auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sollen zur Vermeidung bzw. Verringerung von negativen Auswirkungen beitragen.

Mit einem Anteil an Maßnahmenflächen von ca. 25 % (bzw. 30 % im Westteil), standortgerechten Gehölzpflanzungen und 37 Stück Baumpflanzungen (Hochstämme) wird die in den städtischen Planungen und Zielen angestrebte Durchgrünung von Gewerbegebieten gewährleistet.

Im Norden werden die Maßnahmenflächen in den Grünzug im Verlauf der Torgauer Straße eingebunden. Nach Süden können die hier angeordneten heckenartigen

Pflanzungen im Zuge künftiger Planungen auf südlich angrenzenden Grundstücksflächen fortgesetzt und mit weiteren Grünflächen vernetzt werden.

Die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß der Bilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell kann zu ca. 40 % im Plangebiet erfolgen. Weitergehende Kompensationsanforderungen werden durch die Kostenübernahme für eine durch die Stadt Leipzig geplanten Maßnahme auf einer planexternen Ersatzfläche erfüllt.

Diesbezügliche Abstimmungen erfolgen zwischen der Stadt Leipzig / Amt für Umweltschutz und dem Vorhabensträger. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

Baumbestandsliste mit Lageplan, sowie der Planteil mit Bestandsplan Biotoptypen und Maßnahmenplan sind dem Anhang beigelegt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die Stadt Leipzig wurde in Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Stadtbezirksbeirates (SBB) Ost am 10. Mai 2005 wurde die Planung durch den Vorhabenträger öffentlich vorgestellt und es bestand die Möglichkeit der Erörterung. In der Sitzung wurden seitens der anwesenden Bürger und der Mitglieder des Beirates keine Anregungen oder Hinweise gegeben.

Weiterhin erfolgte eine Übersendung des Vorentwurfs (Scheiben vom 23.05.2005) an vier Bürgervereine mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.06.2005.

Von den aufgeforderten Bürgervereinen ging lediglich eine Stellungnahme, die vom Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. ein. Dieser stimmt dem Vorhaben mit der Anregung zu, dass auf eine stärkere Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs geachtet werden sollte und regt die Umpflanzung wertvoller Großbäume an. Der Inhalt dieser Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahmen (Punkt 7.4) weisen den weitestgehend möglichen Erhalt von Hecken und Bäumen nach, der unter dem Aspekt optimaler Funktionsabläufe für das geplante Vorhaben realistisch ist. Das Verpflanzen darüber hinaus vorhandener Gehölze scheidet aufgrund der Pflanzsubstanz und des sehr hohen technischen und finanziellen Aufwandes aus. Zum Ersatz aber werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom 23.05.2005 wurden 14 Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Vorentwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.06.2005 zugesandt.

Es gingen die Stellungnahmen von 11 TöB ein, 3 gaben keine Stellungnahme ab (Handwerkskammer Leipzig, Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Landesamt für Denkmalpflege).

Die vom Landesamt für Archäologie vorgegebenen Aussagen bzgl. des archäologischen Relevanzbereiches und der daraus resultierenden Meldepflicht wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Punkt 6.2.5 S. 8 ff.).

Vom **Regierungspräsidium Leipzig (RP)** wird vorgetragen, dass die im Vorentwurf vorgeschlagene Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung KFZ-Handel nicht mit der Darstellung im wirksamen FNP konform geht.

Dieser Hinweis wurde berücksichtigt. Im wirksamen FNP ist das Plangebiet Teil einer Fläche, die als gewerbliche Baufläche für vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören dargestellt ist. Da die Errichtung eines Autohauses inkl. KFZ-Handel grundsätzlich in einer gewerblichen Baufläche möglich ist, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus dem wirksamen FNP entwickelt. Auf Grundlage des §12 Abs. 3 BauGB, wonach die Stadt im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden, wird "KFZ", d.h. KFZ – Handel und kfz-bezogenes Gewerbe festgesetzt.

Der von der Umweltfachbereich des RP empfohlene Textbaustein zur Altlastenfreiheit des Plangebietes wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (siehe Punkt 6.2.6, S. 9).

Sieben TöB haben erklärt, dass sie keine Einwendungen oder Bedenken gegen die Planung erheben (Regionale Planungsstelle, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, Stadtreinigung Leipzig). Diese Erklärung ist jedoch teilweise mit Hinweisen verknüpft, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind (Polizeidirektion Leipzig, Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Stadtwerke Leipzig GmbH) und deshalb keine Berücksichtigung gefunden haben bzw. bei der Weiterbearbeitung dieser Planbegründung berücksichtigt wurden (Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH).

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 05.10.2006 wurden 14 Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) die Entwurfsunterlagen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2006 zugesandt.

Es gingen die Stellungnahmen von 11 TöB ein, 3 gaben keine Stellungnahme ab (Handwerkskammer Leipzig, Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Landesamt für Denkmalpflege).

Die Kommunalen Wasserwerke weisen auf die notwendige Abstimmung und Dimensionierung zur Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen hin. Dies wird durch die Aufnahme der Ausführungsplanung in den Durchführungsvertrag geregelt. Des weiteren wird die Entsorgung des Regenwassers angesprochen. Diese ist durch die geplanten Maßnahmen zur Versickerung gewährleistet.

Der Inhalt der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie erscheint unter „Hinweise“ auf dem Rechtsplan. Eine generelle Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ist unabhängig vom Planverfahren zu regeln.

Der Inhalt der Stellungnahme der Polizeidirektion Leipzig erscheint unter „Hinweise“ im Anhang.

Die in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums empfohlene Klarstellung der Zufahrtsituation erfolgt im Durchführungsvertrag. Die geforderte Prüfung der Anzahl der Zufahrten, auch im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück, ergab, dass an den beiden Zufahrten festgehalten wird. Die geplante Anordnung der Zufahrten mit Kennzeichnung des Radweges als Zweirichtungsradweg im Zufahrtsbereich dient der Sicherheit der Radfahrer und sichert den reibungslosen Verkehr auf dem Grund-

stück besonders auch für Rettungs- und Abfallentsorgungsfahrzeuge. Auch hat das Amt für Verkehrsplanung zu den Zufahrten keine Einwände erhoben, zumal sie weit genug vom Kreuzungsbereich Torgauer Straße/Portitzer Allee entfernt sind. Die Hinweise zur bestehenden Bebauung und zur Erschließung gemäß Abfallwirtschaftssatzung wurden im Text der Begründung berücksichtigt. Die Hinweise aus der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha –Wurzen erscheinen unter „Hinweise“ im Anhang dieser Begründung.

Die Empfehlung aus der Stellungnahme des Ordnungsamtes bezüglich der Einsehbarkeit des Grundstücks sind durch den Gestaltungsplan bereits umgesetzt.

Die Forderung aus der Stellungnahme der Stadtreinigung nach Beachtung der Fahrkurven ist in der Ausführungsplanung, welche Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, berücksichtigt.

Vier TöB haben erklärt, dass sie keine Einwendungen oder Bedenken gegen die Planung erheben (Regionale Planungsstelle, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Bundesnetzagentur, Stadtwerke Leipzig GmbH).

8.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.10. bis 16.11.2006. Es ging eine Stellungnahme des Vereins ein. Dieser bittet um Überprüfung der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme mit einem eigenen Vorschlag unter dem Hinweis auf dessen größere Nähe zum Plangebiet. Die Überprüfung ergab, dass in dem vorgeschlagenen Gebiet keine aus naturschutzfachlicher Sicht geeignete Flächen mehr zur Verfügung stehen. Da es im näheren Umfeld des Eingriffs keine geeigneten und verfügbaren Kompensationsflächen gibt, wurde eine geeignete, verfügbare aber räumlich entferntere Fläche zugeordnet.

9. Städtebauliches Konzept - Vorhaben- und Erschließungsplan

Es soll parallel zur Torgauer Straße ein Autohaus mit Ausstellungshalle, teilweise überdachtem Ausstellungsplatz und Werkstatt entstehen; verkehrlich erschlossen werden soll das Grundstück durch zwei Zufahrten von der Torgauer Straße. Ver- und Entsorgung werden durch die entsprechenden, vorhandenen Leitungen in der Torgauer Straße erfolgen. Die ausreichende Dimensionierung wird mit den zuständigen Stellen geklärt. Zum Grünkonzept siehe Punkt 7 - Umweltbericht.

C. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist festgesetzt:

- im Norden: auf der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 39/4 (Gemarkung Heiterblick und 483/3 (Gemarkung Thekla),
- im Osten: auf der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 483/3 (Gemarkung Thekla) und 49/13 (Gemarkung Heiterblick)
- im Süden: auf der südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 49/13, 44/3 und 39/4 (alle Gemarkung Heiterblick)
- im Westen: auf den westlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 39/4 (Gemarkung Heiterblick)

Die Grenze richtet sich nach der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es werden keine außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB).

11. Baugebiet

11.1 Art der baulichen Nutzung

11.1.1 Kfz-bezogenes Gewerbe und Kfz-Handel

Das Baugebiet wird als „Kfz-bezogenes Gewerbe und Kfz-Handel“ festgesetzt.

Die folgende Auflistung der präzisiert die Festsetzung:

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Neuwagenverkauf
- Gebrauchtwagenan- und -verkauf
- Kfz-Zubehörverkauf
- Werkstattnutzung mit Lackiererei
- Waschanlage
- Verwaltung
- Kantine
- Zweiradhandel

Begründung:

Die durch die Auflistung eindeutig festgelegte Nutzung entspricht den Anforderungen des Vorhabenträgers für den Betrieb eines Autohauses. Darüber hinaus gehende Nutzungen sollen ausgeschlossen werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden lediglich die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe festgesetzt (Näheres siehe unten). Weiterer Festsetzungen bedarf es nicht.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), wie sie im B-Plan Nr. 4 (GFZ 2.4) enthalten ist, ist hier nicht erforderlich, weil das geplante Gebäude eingeschossig ist.

Auch einer Festsetzung der Geschossigkeit, im B-Plan Nr. 4 mit II bis IV festgesetzt, bedarf es nicht, da das geplante Gebäude eingeschossig ist.

11.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ergibt sich aus dem zu errichtenden Vorhaben. Sie soll bei ausreichender Bebaubarkeit des Grundstücks zu einem gemeinsamen Erscheinungsbild des Grundstücks und seiner Umgebung beitragen.

11.2.2 Gebäudehöhe

Die Höhe der Oberkante von Gebäuden (Gebäudehöhe) ist mit 5,00 bis 8,00 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Als Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhen mit einem Mindestmaß von 5 m und einem Höchstmaß von 8 m leiten sich aus dem Vorhaben – dem geplanten Baukörper und damit verbundenen, dem beabsichtigten architektonischen Erscheinungsbild – ab. Die Untergrenze von 5 m setzt außerdem die im angrenzenden B-Plan Nr. 4 festgesetzte Mindestanzahl der Vollgeschosse (II) entsprechend um.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt, die parallel zur Torgauer Straße einen Abstand von 10,0 m und parallel der nordöstlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Festsetzung der übrigen Baugrenzen trägt einerseits dem gewollten Vorhaben, andererseits aber auch dem erhaltenswerten Gehölzbestand Rechnung.

Begründung:

Zur Gewährleistung einer weitgehend einheitlichen Fassung der Torgauer Straße als eine der Haupteinfallsstraßen der Stadt, wird ein Abstand von 10,0 m zu den Grundstücksgrenzen – und damit zur Torgauer Straße – festgesetzt. Dieser straßenseitige Abstand zu den Baufenstern wird auch im östlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 fortgeführt.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze erfolgte die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, um damit – gemeinsam mit der Festsetzung des Grünstreifens – die Schaffung einer städtebaulich wahrnehmbaren Zäsur zwischen unterschiedlichen Baugrundstücken zu erreichen.

Die Festsetzung der übrigen Baugrenzen trägt einerseits dem gewollten Vorhaben Rechnung, indem sie die dafür benötigten Flächen in die überbaubaren Grundstücksflächen einbeziehen. Sie trägt andererseits dem erhaltenswerten Gehölzbestand Rechnung, dessen Erhaltung bereits im Rahmen der Vorhabenplanung in die Überlegungen einbezogen wurden.

11.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten

Bei der Festsetzung der Zufahrten erfolgt keine Trennung der Ein- und Ausfahrt. Beide Zufahrten dienen als Ein- und Ausfahrt. Dabei wurden die Standorte der vorhandenen Straßenbäume berücksichtigt.

Bei der Gestaltung der zwei Ein- und Ausfahrten auf die Torgauer Straße wird darauf geachtet, dass der Radweg für beide Richtungen freigegeben ist und dementsprechend markiert werden muss.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird im Abstand von 3,00 m eine Fläche für Stellplätze und Zufahrten von 7,00 m Breite festgesetzt. Diese soll, außerhalb der Baugrenze von der Torgauer Straße aus, sichtbare Stellplätze ermöglichen, ohne auf dieser Fläche Hochbaumaßnahmen zuzulassen. Dies gilt auch für einen Streifen von 6,63 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze.

Eine Festsetzung darüber hinaus gehender Flächen für diesen Zweck ist nicht erforderlich und angesichts der ohnehin schon hohen Ausnutzung des Grundstückes auch nicht vertretbar.

12. Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle außerhalb des Baufensters und der Fläche für Zufahrten und Stellplätze gelegenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt festgesetzt.

Dabei werden zwei Flächenarten unterschieden:

Die mit F1 bezeichneten Flächen dienen dem Erhalt der vorhandenen Gehölze. Die Möglichkeiten für den Erhalt von Vegetationsstrukturen sind durch die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks zwar stark eingeschränkt, aber wo möglich sollen vorhandene Gehölze im Randbereich erhalten werden.

Die mit F2 bezeichneten Flächen sind für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind mit Hochstamm- und Gehölzpflanzungen im Maßnahmenplan festgesetzt.

Zusätzlich zu den Flächenfestsetzungen werden Einzelbaumpflanzungen für den Bereich an der Torgauer Straße und die Stellplatzflächen festgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen soll die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild und die für das umliegende Gewerbegebiet gewünschte Durchgrünung gewährleistet werden.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

Flächenbilanz:	- Größe des Plangebiets	10.317 m ²	100.0 %
	- Baugebiet	7.037 m ²	68.2 %
	- Fläche für Zufahrten u. Stellplätze	948 m ²	9.2 %
	- Grünfläche	2.332 m ²	22.6 %

Nach Festsetzung maximal zulässige überbaute Fläche: 7.985 m²

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes. Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden, worin sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten innerhalb einer bestimmten Frist und zur Zahlung eines Geldbetrages zur Durchführung des externen Ausgleiches verpflichtet.

Leipzig, den 05.04.07



Künz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

- Anhang:
- I: Hinweise
 - II: Pflanzempfehlungen
 - III Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Anhang I: Hinweise

Bei der Aufforstung (externer Ausgleich Flurstück Nr. 263/6 der Gemarkung Sommerfeld) sind die vorhandenen Felddränagen zu beachten.

Bis zur kompletten Aufforstung des o.g. Flurstücks sind die Trassen der Hauptsammler nicht zu bepflanzen.¹

Bei der Gestaltung der zwei Ausfahrten auf die Torgauer Straße sollte darauf geachtet werden, dass der Radweg für beide Richtungen freigegeben ist und dementsprechend markiert werden muss.

Die Bäume entlang der Torgauer Straße sollten so angeordnet werden, dass die Autofahrer ungehinderte Sicht auf den Fahrverkehr der Torgauer Straße sowie die in beiden Richtungen fahrenden Radfahrer haben².

¹ Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha-Wurzen vom 13.11.2006

² Stellungnahme der Polizeidirektion Leipzig vom 17.10.2006

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

BÄUME / HOCHSTÄMME	SORTIMENT
Spitzahorn - <i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	H. 4 x v., Db., StU. 20-25 cm
Schwedische Mehlbeere – <i>Sorbus intermedia</i>	H. 3 x v., Db., StU. 18-20 cm
Feldahorn – <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	H. 3 x v., Db., StU. 18-20 cm
Pflaumenblättriger Weißdorn – <i>Crataegus mongyna</i> x <i>prunifolia</i>	H. 3 x v., Db., StU. 12-14 cm
Bäume / Heister	
Traubeneiche – <i>Quercus petraea</i>	Hei. 2 x v. o.B., 150-250
Hainbuche – <i>Carpinus betulus</i>	
Vogelkirsche – <i>Prunus avium</i>	
Eberesche – <i>Sorbus aucuparia</i>	
Sträucher	
Hasel – <i>Corylus avellana</i>	Str. v., 60-150
Faulbaum – <i>Rhamnus frangula</i>	
Pfaffenhütchen – <i>Euonymus europaeus</i>	
Wildapfel – <i>Malus sylvestris</i>	
Schw. Johannisbeere – <i>Ribes nigrum</i>	
Gew. Felsenbirne – <i>Amelanchier ovalis</i>	
Weißdorn – <i>Crataegus monogyna</i>	
Kreuzdorn – <i>Rhamnus cathartica</i>	
Gew. Liguster – <i>Ligustrum vulgare</i>	
Hundsrose – <i>Rosa canina</i>	
Apfelrose – <i>Rosa rubiginosa</i>	
Sonstige Wildrosen i.S.	

Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

In den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 251 Autohaus Torgauer Straße sind die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie im Folgenden beschrieben eingeflossen:

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, die dabei ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung, er setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen fest. Soweit diese das Plangebiet betreffen, sind sie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, wurde für die planexterne Ersatzmaßnahme eine Kompensationsfläche vorgesehen, auf der die Aufforstung von Laubwald in einer dem Defizit entsprechenden Größenordnung erfolgen wird. Auch diese Maßnahme ist im Umweltbericht erfasst.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden bis auf eine durch Übernahme unter textlichen Festsetzungen, Hinweisen oder in die Begründung alle berücksichtigt, soweit sie Gegenstand des Planverfahrens waren.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums zur Zufahrtsituation wurde unter Hinweis auf den Durchführungsvertrag, die negativen Folgen der Umweltbilanz und die Beteiligung der Fachbehörde nicht berücksichtigt.

Die einzige Stellungnahme der Öffentlichkeitsbeteiligung konnte ebenfalls nicht berücksichtigt werden, die darin vorgeschlagenen anderweitigen Planungsmöglichkeiten zum externen Ausgleich sind aus naturschutzfachlicher Sicht ungeeignet bzw. nicht verfügbar.

