



Stadt Leipzig

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 281 Stadtteilzentrum Gohlis

Stadtbezirk: Nord  
Ortsteil: Gohlis-Süd

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

MARTA·DOEHLER·IRIS·REUTHER  
BÜRO·FÜR·URBANE·PROJEKTE  
04109 · LEIPZIG · GOTTSCHEDSTRASSE 12  
FON · 0341 · 215470 · FAX · 2154711  
WWW·URBANEPROJEKTE·DE  
MAIL@URBANEPROJEKTE·DE

Prof. Dr. Reuther  
03.11.2008

Datum/Unterschrift

## Inhalt

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2	Planungsanlass und -erfordernis	5
3	Ziele und Zwecke der Planung	6
4	Verfahren	7
<b>B</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
5	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
5.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	8
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.5	Soziale Infrastruktur	10
5.6	Technische Infrastruktur	10
5.7	Verkehrliche Infrastruktur	11
5.7.1	Straßenverkehr	11
5.7.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
5.7.3	Ruhender Verkehr	12
5.8	Baulicher Denkmalschutz	12
5.9	Archäologische Denkmalpflege	13
6	Planerische und rechtliche Grundlagen	13
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	13
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)	13
6.1.2	Regionalplan Westsachsen (RPWS)	13
6.1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	14
6.1.4	Landschaftsplan	14
6.1.5	Bebauungspläne	15
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	15
6.1.7	Sanierungssatzung	15
6.2	Sonstige Planungen	16
6.2.1	Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“	16
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Teilplan Stadterneuerung (STEP „W+S“, TP Stadterneuerung)	17
6.2.3	Stadtentwicklungsplan (STEP) „Gewerbliche Bauflächen“	18
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“ (STEP „V+ÖR“)	18
7	Umweltbericht	20
7.1	Einleitung	20
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	20
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	21
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	25
7.2.1	Tiere	25
7.2.2	Pflanzen	27
7.2.3	Boden	28

7.2.4	Wasser	29
7.2.5	Luft	30
7.2.6	Klima	31
7.2.7	Landschaft (Stadtteilzentrum als Orts- und Landschaftsbild)	32
7.2.8	Biologische Vielfalt	33
7.2.9	Menschen	34
7.2.10	Kultur und sonstige Sachgüter	40
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
7.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	44
7.6	Zusammenfassung	44
8	Ergebnisse der Beteiligungen	46
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf	46
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	48
8.3	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	48
8.4	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	49
9	Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan)	50
9.1	Gliederung des Gebietes	50
9.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept	50
9.2.1	Stadtteilzentrum	50
9.2.2	Mischgebiet	53
9.3	Erschließungskonzept	55
9.3.1	Verkehrerschließung Stadtteilzentrum	56
9.3.2	Verkehrerschließung Mischgebiet	57
9.4	Grünkonzept	57
9.4.1	Stadtteilzentrum	57
9.4.2	Mischgebiet	58
9.5	Umsetzungskonzept	58
<b>C</b>	<b>INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>60</b>
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	60
11	Gliederung des Plangebietes	60
12	Baugebiete	61
12.1	Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum (EKZ)	61
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	61
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung	65
12.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	67
12.1.4	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	68
12.1.5	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]	69
12.1.6	Ein- und Ausfahrtbereiche [§ 12 Abs. 3 BauGB]	70
12.2	Mischgebiet (einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB)	71
12.2.1	Art der baulichen Nutzung	71
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung	71
12.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	72

12.2.4	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	72
12.2.5	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]	73
13	Verkehrsflächen (einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB)	75
13.1	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]	75
14	Sonstiges	75
15	Örtliche Bauvorschriften	76
16	Nachrichtliche Übernahmen	76
<b>D</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ</b>	<b>78</b>
	Flächenbilanz	78
	Bodenordnung	78
	Kosten	78

#### **ANHANG I: HINWEISE**

#### **ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN**

## A EINLEITUNG

### 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) befindet sich im Stadtbezirk Nord, Ortsteil Gohlis-Süd. Es wird umgrenzt

- im Norden von der Georg-Schumann-Straße,
- im Osten von der Natonekstraße,
- im Süden von der Eisenacher Straße und
- im Westen von der Breitenfelder Straße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,98 ha.

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 können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

### 2 Planungsanlass und -erfordernis

Im Herbst 2005 hat die Kaufland Stiftung & Co. KG Neckarsulm, im Folgenden Kaufland genannt, den größten Teil eines ca. 2 ha großen innerstädtischen Areals in Leipzig Gohlis mit der Absicht erworben, dort ein Einkaufszentrum mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sonstigen Versorgungsfunktionen als Stadtteilzentrum zu errichten. Im Einzelnen sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, weitere Fachgeschäfte und Läden, Dienstleister und gastronomische Betriebe, Büros sowie andere Komplementärnutzungen angesiedelt werden. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen des Stadtentwicklungsplanes (STEP) Zentren der Stadt Leipzig, der für die Versorgungslage Georg-Schumann-Straße im Bereich zwischen Lindenthaler Straße und Breitenfelder Straße ein Stadtteilzentrum der Kategorie C ausweist. Im Rahmen der Ortsteilentwicklung für Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte nach 1989/90 stellt es einen der letzten und gleichzeitig wichtigsten Bausteine dar.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Aktienbrauerei an der Georg-Schumann-Straße wurde zu Beginn der 1990er Jahre stillgelegt. Seitdem war das ungenutzte Areal einschließlich seiner Bebauung aufgrund ausbleibender Instandhaltungsmaßnahmen einem zunehmenden Substanzverlust und Verfall preisgegeben, während in der durch gründerzeitliche Wohnquartiere geprägten Umgebung die Sanierung von Gebäuden sowie öffentlichen Straßen und Plätzen stetig voranschritt. Die große Diskrepanz zwischen dem brachgefallenen Betriebsgelände mit seiner ruinösen Bausubstanz und dem zunehmend qualifizierten städtebaulichen Umfeld begründen ein dringliches Entwicklungserfordernis für den Standort. Im Anschluss an die Stilllegung der ehemaligen Brauerei verfolgte die Stadt Leipzig kontinuierlich das Ziel einer Ansiedlung eines Stadtteilzentrums auf diesem Areal. Für den Standort und die angrenzende Versorgungslage entlang der Georg-Schumann-Straße wurde seit 1991 der Bau eines Stadtteilzentrums zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung von Gohlis als Ziel kontinuierlich verfolgt. Erste Ideen dazu wurden 1991 im Rahmen eines Workshops „Ideen und Konzepte für ein Stadtteilzentrum in Leipzig-Gohlis“ entwickelt und öffentlich vorgestellt. Bereits am 15.04.1995 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wurde der Standort der ehemaligen Brauerei als „gemischte Baufläche“ mit der ergänzenden Darstellung „Zentrum der C-Kategorie“ dargestellt. Auch die Sanierungszielplanung für das Sanierungsgebiet Gohlis sieht das Stadtteilzentrum an diesem

Standort vor. Dies ist in der 1999 von der Ratsversammlung beschlossenen Konkretisierung der Sanierungsziele festgehalten. Seit dem Beschluss aus dem Jahre 1999 stellt zudem der STEP „Zentren“ das Plangebiet als „Zentrum der C-Kategorie“ dar.

Die Neubebauung des Brauereigeländes mit einem Stadtteilzentrum kann nicht auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden. Sie erfordert aufgrund der Nutzungsart und Größenordnung des Vorhabens, insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Verkaufsfläche und die zu erwartenden, mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung, die Steuerung durch eine verbindliche Bauleitplanung. Diese muss vor allem die Fragen der Nutzung, der Erschließung und Anlieferung, des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Gestaltung, des Schutzes der umgebenden Wohnbebauung sowie des Umganges mit den Belangen des Umweltschutzes klären, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl hinsichtlich des Plangebietes selbst als auch bzgl. seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleisten zu können. Dieser vB-Plan ist somit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Diesem vB-Plan liegen insbesondere folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- a) Mit dem vB-Plan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Stadtteilzentrums im Ortsteil Gohlis-Süd geschaffen werden. Mit dem Stadtteilzentrum sollen vorhandene Versorgungsdefizite abgebaut und eine umfassende wohnortnahe Versorgung mit Waren, Dienstleistungen, Gastronomie sowie kulturellen und sozialen Angeboten gewährleistet werden. Negative städtebauliche Auswirkungen, die von dem Planvorhaben ausgehen, sollen durch die Planaufstellung minimiert werden.
- b) Mit der Revitalisierung einer durch langjährigen Verfall der Gebäudesubstanz sowie Verwilderung der Freiräume gekennzeichneten, nicht zugänglichen, innerstädtischen Gewerbebrachfläche soll ein erheblicher städtebaulicher Missstand beseitigt werden, um die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Standort und das städtische Umfeld zu unterbinden und die Stadtbild- und Wohnumfeldqualität deutlich zu verbessern.
- c) Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Plangebietes selbst als auch bzgl. seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleistet werden. Dabei sollen alle Fragen einer verträglichen Einbindung des Einkaufszentrums in das städtische Umfeld hinsichtlich Städtebau und Stadtgestalt, Nutzungsart, Größe der Verkaufsflächen, Verkehrsführung und ruhendem Verkehr sowie Schallemissionen geklärt werden.
- d) Durch die Neubebauung mit einem Einkaufszentrum sollen städtebauliche, architektonische und stadtfunktionale Entwicklungsimpulse nicht nur für den Standort, sondern vor allem auch für seine Umgebung, insbesondere die strukturell schwache Georg-Schumann-Straße, erzeugt werden.
- e) Das grünordnerische Ziel des vB-Planes besteht darin, im Plangebiet trotz eines für das Vorhaben notwendigen hohen Grades an Überbauung eine dem Standort angemessene Grünordnung und qualitätvolle Grüngestaltung zu erzielen, um den umweltschützenden Belangen gerecht zu werden und in Teilbereichen eine der neuen Nutzung entsprechende Aufenthaltsqualität zu erzeugen. Durch einen etwa gleich bleibenden Versiegelungsgrad sowie Baum-

neupflanzungen und sonstige Begrünungen soll eine Verschlechterung der ökologischen Bedingungen sowie der Situation in Bezug auf Klima und Luft vermieden werden.

#### 4 Verfahren

Verfahrensschritt/Beschluss/Entscheidung	Datum
Zustimmung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau (FASB) des Stadtrates Leipzig zur Einleitung des Planverfahrens	16.09.2003
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	19.10.2006–27.11.2006 19.10.2006
sowie Information des Stadtbezirksbeirates (SBB) Nord am:	02.11.2006
Aufstellungsbeschluss/Auslegungs- und Billigungsbeschluss RB IV 1219/08	18.06.2008
Beteiligung der TöB nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	03.07.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vB-Planes	08.07.2008–07.08.2008

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde unter Anwendung des § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da der Vorhabenträger die Öffentlichkeit am 27.02.2007 über das Vorhaben informiert hat. Dies fand im Rahmen einer Veranstaltung in der „Hans-und-Hilde-Coppi-Schule“ statt. Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 04/07 am 17.02.2007.

## **B GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes\***

\* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).

#### **5.1 Topographie und Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet erstreckt sich in einer leicht hängigen Lage zwischen der Georg-Schumann-Straße im Norden und der Eisenacher Straße im Süden. Es weist zwischen beiden Straßen einen Niveauunterschied von ca. 3,00 m auf. Die natürliche Geländeoberfläche fällt dabei gleichmäßig nach Süden ab. Das natürliche Gefälle des Standortes wird jedoch durch die im südlichen Bereich über die natürliche Geländeoberkante hinausragenden Kellergeschosse der historischen Bebauung (s. Kap. 5.2) sowie durch großflächige Aufschüttungen ausgeglichen, so dass sich für das Areal eine weitgehend ebene Oberfläche ergibt.

Die geologische Situation<sup>1</sup> wird im Oberflächenbereich durch anthropogene Auffüllungen bestimmt, die in sehr differenzierter Zusammensetzung in einer Mächtigkeit von 0,5–5 m (nach Süden ansteigend) unter Geländeoberkante (GOK) fast flächendeckend im gesamten Untersuchungsgebiet vorkommen. Darunter finden sich steife bis halbfeste, stark sandige Schluffe, vornehmlich im Norden oberflächennah auch Auenlehme sowie lokal Geschiebemergel in geringen Mächtigkeiten. Im Bereich der vorhandenen Gründungen sind unter den anthropogenen Auffüllungen und Auenlehmen flächendeckend Flusssande, -kiese und -schotter anzutreffen.

Der Baugrund ist mit Ausnahme der anthropogenen Auffüllungen und der Auenlehme grundsätzlich für die geplanten Baumaßnahmen geeignet. Es sind jedoch lokal Bodenaustauscharbeiten notwendig, um den Baugrund zu verbessern. Eine Wasserhaltung während der Baumaßnahme ist nicht erforderlich.

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Im Jahre 1871 wurde im Zuge der durch die Gründerjahre (ca. 1871–76) forcierten nördlichen Stadterweiterung Leipzigs die Aktienbierbrauerei Gohlis gegründet. Auf dem neu angelegten Betriebsgelände an der Hallischen Straße, heute Georg-Schumann-Straße, wurden bis 1872 Kontor-, Lager und Produktionsgebäude errichtet, die zu damaliger Zeit mit ihren bis zu fünfgeschossigen Fassaden den äußeren Rand der Stadt markierten, bevor diese gegen Ende des 19. Jahrhunderts (Jh.) in nordwestlicher Richtung über den Standort der Brauerei hinauswuchs. Produziert wurden untergärige Biere, alkoholfreie Getränke sowie Eis, Malz und Futtermitteln. Nach dem zweiten Weltkrieg gehörte der Betrieb zunächst zum VEB Brauerei Gohlis, später zum VEB Sachsen-Bräu Leipzig. Die Bierproduktion wurde 1972 eingestellt. Zuletzt wurden am Standort durch das Getränkekombinat Leipzig Limonaden hergestellt, bis es 1991 zur vollständigen Schließung kam. Seitdem lagen das Gelände und der Gebäudebestand brach und waren einem steten und schließlich substanzbedrohenden Verfall preisgegeben.

Im Jahr 2006 wurde die oberirdischen Bausubstanz auf dem Brauereigelände beinahe vollständig abgebrochen, nachdem zahlreiche Gebäudeteile infolge starker Bauschäden zu einer akuten Ge-

<sup>1</sup> Vgl. Baugrunderkundung und -bewertung nach DIN 4020, Neubau eines Einkaufsmarktes der Kaufland Stiftung und Co KG auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Leipzig-Gohlis; IBS Ingenieurbüro Dr. Thomas Scholle, Stolpen, 05/2006

fahr für die öffentliche Sicherheit geworden waren. Erhalten blieben lediglich die Grundmauern des teilweise eingefallenen ehemaligen Pförtnerhauses, Stützmauern und Grundstückseinfriedungen an der Georg-Schumann-Straße, Breitenfelder Straße und Eisenacher Straße sowie weitläufige Kelleranlagen, mit denen große Teile des Geländes unterbaut sind. Diese überwiegend mit großen Deckenhöhen ausgebildeten Gewölbekeller spielten früher eine wesentliche Rolle bei der Herstellung und Lagerung der Biergetränke.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen gründer- bzw. kaiserzeitlichen Mietshäusern entlang der Blockränder. Vorherrschend ist die Wohnnutzung, die jedoch vor allem an der Georg-Schumann-Straße von Einzelhandel, Gewerbe und Handwerksbetrieben untersetzt ist.

### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Gohlis ist traditionell ein beliebter Wohnstandort in der Stadt Leipzig, der eine Vielzahl differenzierter Wohnlagen aufweist. Ausgangspunkt der Stadtentwicklung im 19. Jh. war die alte Dorflage Gohlis, in der sich trotz der teilweisen Überformung mit gründerzeitlichen Mietshäusern bis heute auch dörfliche und vorstädtische Grundstücks- und Baustrukturen erhalten haben. Diese gewannen gerade in den letzten Jahren zunehmend an Attraktivität für einen innerstädtischen Einfamilien(stadt-)hausbau mit entsprechendem Zuzug junger Familien mit gesichertem Einkommen. Die Umgebung des Plangebietes zwischen der Möckernschen Straße im Süden und den Bahngleisen im Norden wird durch eine zwischen 1890 und 1910 errichtete gründerzeitliche Mietshausbebauung in überwiegend geschlossenen Blockstrukturen und einfachem bis mittlerem Standard geprägt. Aufgrund erheblicher baulicher und stadtstruktureller Mängel wurde dieser Bereich Mitte der 1990er Jahre als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt und hat seitdem als Wohnlage deutlich an Qualität gewinnen können. Nördlich der Bahngleise finden sich in Gohlis-Mitte vor allem bürgerliche Mietshäuser mit einem hohen Anteil größerer Wohnungen in gehobener Ausstattung.

Die Ortsteile Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte verfügten zum 31.12.2007<sup>2</sup> über eine Wohnbevölkerung von 29.384 Einwohnern (EW). Gemeinsam mit den Ortsteilen Gohlis Nord (8.011 EW), Möckern (12.468 EW), Lindenthal (5.859 EW), Wahren (6.026 EW) und Lützschena-Stahmeln (4.131 EW) bilden sie den Versorgungsraum Nordwest mit einer Gesamteinwohnerzahl von 65.879 Einwohnern. Zwischen 1999 und 2005 hat sich die Einwohnerzahl im Versorgungsraum Nordwest um 5 % erhöht, während der Kernbereich mit den Ortsteilen Gohlis-Nord, -Mitte und -Süd sowie Möckern sogar einen Einwohnerzuwachs von 6,5 % aufwies.

### **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Die Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes sind entsprechend ihrer früheren Nutzung als Betriebsgelände überwiegend teil- bis vollversiegelt. Sie stellen sich als Betonflächen, Betonplattenbeläge, gepflasterte Oberflächen sowie in geringem Maße als geschotterte Flächen dar und weisen die üblichen Spuren eines langanhaltenden Nutzungsentzuges mit einer sich ausbreitenden Ruderalvegetation auf.

Nur ca. 1.500 m<sup>2</sup> Fläche im Plangebiet sind nicht versiegelt. Dazu zählen vor allem eine ehemals mit Bäumen, Gehölzen und Sträuchern repräsentativ gestaltete, heute jedoch verwilderte Gartenanlage im nördlichen Bereich sowie die Randstreifen, die den Standort umgeben. Auf diesen Flächen ist ein alter Bestand an 10 schützenswerten, heimischen, großkronigen Einzelbäumen,

<sup>2</sup> Einwohner, Stand 12/2007; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

bestehend aus Linden, Weiden und einem Birnbaum, vorhanden. Von geringerem Wert sind zahlreiche, meist jüngere Bäume wie nicht heimische Götterbäume und Robinien, die sich infolge von Sukzession entwickelt haben. Seit der Betriebsstilllegung werden die Freiräume auf dem Gelände nicht mehr genutzt.

Im Umfeld des Plangebietes sind nur wenige Freiflächen vorhanden, da die Umgebung eine sehr dichte und überwiegend geschlossene Baustruktur aufweist. Unbebaute Flächen an der Ecke Lindenthaler/Eisenacher Straße stellen sich nach vorangegangenen Gebäudeabrissen vorrangig als städtische Brachflächen dar. Auf einer derartigen Fläche wurde vor wenigen Jahren der „Stadtplatz Gohlis“ als gestaltete öffentliche Platzfläche hergerichtet. Südlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 750 m das Rosental als übergreifender grün- und Naherholungsraum.

### **5.5 Soziale Infrastruktur**

Dem Plangebiet gegenüber liegt an der Ecke Breitenfelder Straße/Georg-Schumann-Straße die Mittelschule „Hans-und-Hilde-Coppi“. Weitere Schulen in der Nähe des Plangebietes sind die „Geschwister-Scholl-Grundschule“ sowie die „Friedrich-Schiller-Schule“ (Gymnasium) in der Elsbethstraße 1 bzw. 2–4 und die Mittelschule Gohlis in der Lützowstraße 8. Kindertageseinrichtungen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes in der Eisenacher Straße 38, der Elsbethstraße 38 und der Mottelerstraße 4 vorhanden. An nahegelegenen Sportstätten ist die Schwimmhalle Mitte in der Kirschbergstraße 84 zu nennen.

### **5.6 Technische Infrastruktur**

Die zur Versorgung des Plangebietes notwendigen Medien für Wasser, Abwasser, Stromversorgung, Gas und Telekommunikation liegen in den Straßenräumen der das Plangebiet umgebenden Straßen an. Die Hausanschlüsse für das Stadtteilzentrum werden über die Natonekstraße realisiert. Für die einzelnen Medien verlaufen hier die nachfolgend aufgeführten Leitungen.

**Trinkwasser:** Über eine Trinkwasserhauptleitung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH ist der Anschluss netztechnisch möglich.

**Schmutz- und Regenwasser:** Der Mischwasserkanal der KWL GmbH wird erneuert und so dimensioniert, dass der Anschluss des anfallenden Schmutz- und Regenwassers netztechnisch grundsätzlich möglich ist.

**Stromversorgung:** Der Stromanschluss ist über eine Niederspannungstrasse der Stadtwerke Leipzig (SWL) GmbH grundsätzlich möglich.

**Gasversorgung:** In der Natonekstraße verlaufen eine Gas- und eine Gashochdruckleitung der SWL GmbH, über die der Anschluss netztechnisch grundsätzlich möglich ist.

**Telekommunikation:** Die Anschlussmöglichkeit ist über eine Kabeltrasse der Telekom AG gegeben.

## 5.7 Verkehrliche Infrastruktur<sup>3</sup>

### 5.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Georg-Schumann-Straße, die als wichtige Verbindungsstraße und Bundesstraße B6 vom Stadtzentrum aus in nordwestlicher Richtung verläuft und die Innenstadt mit den Ortsteilen Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte, Möckern, Wahren und Lützscheuna/Stahmeln verbindet. Im weiteren Verlauf führt sie nach Schkeuditz und Halle. Parallel zur B6 wurde als Entlastungs- und Umgehungsstraße die B6 neu angelegt, die zu den Autobahnen BAB 9 und 14 und zum Flughafen Leipzig/Halle führt. Ab 2007 werden die Straßenbaumaßnahmen zur Führung der B6 neu/B87 neu, OD Leipzig, Mittlerer Ring, vom Bereich Pittlerstraße bis Wiederitzscher Weg (S1 neu) in Bauabschnitten fortgesetzt. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme B6 soll nach gegenwärtigem Stand voraussichtlich im Jahr 2009/2010 erfolgen. Die Führung der Bundesstraße geht dann auf diese Trasse über.

Im Bereich des Plangebietes ist die Georg-Schumann-Straße vierstreifig ausgebaut. In der Straßenmitte verlaufen die Gleise der hier zur Stadtbahn ausgebauten Straßenbahn auf einem separaten und von den Fahrspuren baulich getrennten Gleiskörper. Die Gehwegbreite beträgt beidseitig 3 m. Separate Fahrradwege sind nicht vorhanden. Die Straße befindet sich in einem guten baulichen Zustand, da sie erst vor wenigen Jahren umgebaut wurde.

Westlich des Plangebietes verläuft die Breitenfelder Straße. Sie hat eine Erschließungsfunktion innerhalb von Gohlis und mündet an ihrem südlichen Ende in die Möckernsche Straße ein. Dieser Knotenpunkt ist aufgrund parkender Fahrzeuge schwer einsehbar und nicht lichtsignalisiert. In den Spitzenstunden erreicht er die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit, was sich in einem deutlichen Rückstau in der Breitenfelder Straße äußert. Der bauliche Zustand genügt noch den Anforderungen. Gleiches gilt für die beiderseits geführten Gehwege.

Im Osten des Plangebietes erstreckt sich zwischen Georg-Schumann-Straße und Eisenacher Straße der südliche Abschnitt der Natonekstraße als Anliegerstraße. An der Einmündung in die Georg-Schumann-Straße sind Aus- und Einfahrt jeweils nur nach rechts zulässig. Im Süden ist auch das Einbiegen in die Eisenacher Straße nur nach rechts erlaubt. Die Natonekstraße befindet sich im besagten Abschnitt in einem schlechten Zustand. Sie weist Tragfähigkeitsprobleme und Frostschäden auf. Auf der Seite des Plangebietes ist abgesehen vom nördlichen Bereich kein Gehweg vorhanden.

Die Eisenacher Straße im Süden des Plangebietes besitzt in ihrem Verlauf zwischen Lindenthaler Straße und Stockstraße, in dem nur ein Einrichtungsverkehr zugelassen ist, eine Verbindungsfunktion Richtung Waldstraße. Zwischen der Stockstraße und der Breitenfelder Straße fungiert sie nur als Anliegerstraße. Die Eisenacher Straße wurde einschließlich der Gehwege erst vor kurzem erneuert und dabei mit Parktaschen und Straßenbäumen versehen.

### 5.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Georg-Schumann-Straße verkehren auf der Stadtbahntrasse der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH die Straßenbahnlinien 10 Wahren-Lößnig und 11 Schkeuditz-Markkleeberg. In der Spitzenzeit fahren sie im 10-Minuten Takt, woraus sich eine Belegung von 12 Fahrten/Stunde und Richtung ergibt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich 200 m östlich an

<sup>3</sup> Vgl.: Verkehrsgutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehem. Brauereigelände Leipzig-Gohlis; Schüßler-Plan, Leipzig, 07/2007

der Ecke Georg-Schumann-Straße/Lindenthaler Straße sowie 280 m westlich an der Ecke Georg-Schumann-Straße/Wiederitzscher Straße.

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Straßenbahnlinie 4 Gohlis Landsberger Straße–Stötteritz stadteinwärts in der Lindenthaler Straße, Eisenacher Straße und Stockstraße. Wegen einer Richtungstrennung aufgrund der beengten Straßenquerschnitte wird die Bahn stadtauswärts nicht durch die Eisenacher, sondern durch die Wolfener Straße geführt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich Ecke Georg-Schumann-Straße/Lindenthaler Straße und an der Menckestraße. Bei einem 10-Minuten Takt ergibt sich für diese Linie eine Belegung von 6 Fahrten/Stunde und Richtung.

Neben der Straßenbahn berühren zwei Buslinien das Plangebiet. Auf der Georg-Schumann-Straße verkehrt die Linie 90 Lindenthal–„Paunsdorf-Center“ der LVB GmbH montags–freitags im Tagesverkehr grundsätzlich im 10-Minuten Takt. Außerdem befindet sich am südlichen Ende der Natonekstraße die Endhaltestelle der Linie 85 Gohlis-Süd/Natonekstraße–„Sachsenpark“. Diese Linie fährt im Stundentakt. Busse halten mitunter längere Zeit an der Endhaltestelle an der Südostecke der Natonekstraße.

Im Norden des Plangebietes verlaufen die S-Bahn-Linien S1 Leipzig Hauptbahnhof (Hbf)–Miltitzer Allee und S10 Leipzig Hbf–Halle. Die nächstgelegenen Haltepunkte sind die S-Bahnstationen Coppiplatz und Möckern in ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet. Auf beiden Linien fahren 2 Züge/Stunde und Richtung.

### **5.7.3 Ruhender Verkehr**

Auf den Straßen, die das Plangebiet umgeben, lastet ganztägig ein hoher Parkdruck. Mit Ausnahme der Georg-Schumann-Straße, in der das Parken zwischen Breitenfelder und Natonekstraße nicht gestattet ist, wird in den Straßenräumen der übrigen Straßen vorrangig durch die Anwohner geparkt. In der Breitenfelder Straße erfolgt das Parken beidseitig in Längsaufstellung bis in den Knotenpunkt mit der Georg-Schumann-Straße hinein. In der Natonekstraße wird ostseitig in Längsaufstellung und westseitig im südlichen Abschnitt in Senkrechtaufstellung geparkt, wobei das Grundstück des Vorhabenträgers teilweise in Anspruch genommen wird. In der bereits ausgebauten Eisenacher Straße sind auf der Seite des Plangebietes 8, auf der gegenüberliegenden Seite 12 Parktaschen angeordnet.

### **5.8 Baulicher Denkmalschutz**

Die alten Brauereigebäude aus dem späten 19. Jh. standen wegen ihrer Bedeutung als Teile der ehemals zweitgrößten Brauerei Leipzigs und als städtebauliche Landmarke in der unteren Georg-Schumann-Straße unter Denkmalschutz. Von vorrangiger Bedeutung, insbesondere für den Stadtraum, war dabei das ehemals repräsentativ gestaltete „Kontorhaus“ an der Breitenfelder Straße, das als Verwaltungs- und Mälzereigebäude genutzt war. Nach dem Abbruch der des größten Teils der Bausubstanz stehen noch folgende erhaltene Baulichkeiten der ehemaligen Brauerei unter Denkmalschutz: Die alten Begrenzungsmauern und Grundstückseinfriedungen an der Breitenfelder Straße, Georg-Schumann-Straße und Eisenacher Straße, die Kelleranlagen unter dem Kontorgebäude und im mittleren und südwestlichen Grundstücksbereich sowie das Pfortnerhaus an der Georg-Schumann-Straße. Das zweigeschossige „Bräustüb'l“, ein zur Brauerei gehöriges ehemaliges Wohngebäude mit Ausschank und ebenfalls ein Denkmal, wurde nach starken Beschädigungen infolge eines Feuers abgebrochen.

## **5.9 Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebiets. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebiets und sind nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vom Landesamt für Archäologie wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Vorhabenträger wird gem. § 14 Abs. 3 SächsDschG im Rahmen des Zumutbaren an den Grabungskosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium Leipzig, jetzt Landesdirektion Leipzig.

## **6 Planerische und rechtliche Grundlagen\***

\* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 7).

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

Das Vorhaben wurde im Räumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig, jetzt Landesdirektion Leipzig, unter der Nummer 7/05 (217/06) aufgenommen.

#### **6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2003 vom 16.12.2003 ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. Zentrale Orte sind Gemeinden, die auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereiches, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie sollen u.a. die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen. Das Planungsziel des vB-Planes, die Entwicklung und Profilierung eines Stadtteilzentrums Gohlis-Mitte für den Versorgungsraum Nordwest, entspricht den Zielen der Raumordnung zum Siedlungswesen (Planteil 5.1 des LEP) und zur Stadtentwicklung (Planteil 5.1 des LEP). Weiterhin entspricht es den fachlichen Zielen 6.2.1 sowie 6.2.4 und 6.2.5 LEP 2003 zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel 6.2.4 LEP 2003 finden sich nähere Angaben in Kap. 6.1.2, 9.2.1 und 12.1.1 dieser Begründung.

#### **6.1.2 Regionalplan Westsachsen (RPWS)**

Innerhalb der Region Westsachsen ist Leipzig gemäß LEP Sachsen 2003 das ausgewiesene Oberzentrum. Als solches soll weiteren Funktionsverlusten insbesondere in der Stadtregion Leipzig infolge der Verlagerung von Wohn- und Arbeitsstätten und der Abwanderung von Bevölkerung ins Umland entgegengewirkt sowie der weiteren Zersiedelung des Freiraumes vorge-

beugt werden. Im Regionalplan Westsachsen (RPWS) 2008 werden unter dem Schwerpunkt Regionale Wirtschaftsstruktur zum Handel folgende Zielstellungen formuliert:

- Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in allen Teilräumen verbraucher- nah gesichert werden Ziel (Ziel 6.2.1 RPWS 2008).
- Die Innenstädte und Stadtteilzentren sind unter Hinwirkung auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken (Ziel 6.2.2 RPWS 2008).
- Dazu sind Einzelhandelszentren mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente an städtebaulich integrierten Standorten in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren zu entwickeln (Ziel 6.2.4 RPWS 2008).

Wie nachfolgend in den Kap. 6.1.2, 9.2.1 und 12.1.1 dargelegt wird, sind der Planstandort und das Planvorhaben geeignet, die formulierten Ziele umzusetzen. Eine nach § 1 Abs. 4 BauGB geforderte Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung ist damit gegeben.

### **6.1.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame FNP der Stadt Leipzig stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Dieser Bereich wird an seinem westlichen Rand von dem Symbol für ein Stadtteilzentrum tangiert.

Das Plangebiet zählt gemäß STEP „Zentren“ (siehe auch Kap. 6.2.1) vollständig zum Stadtteilzentrum der Kategorie C „Gohlis-Mitte“. Diese Zentrenarstellung ist entsprechend im FNP enthalten und nicht als parzellenscharf abgegrenzt anzusehen. Mit der Darstellung des Zentrumsymbols ist eine Konzentration von Einzelhandel – auch in großflächiger Ausprägung – beabsichtigt.

Sowohl die Art der Nutzung als auch die Dimensionierung widersprechen nicht den stadtentwicklungsplanerischen Zielen. Das Vorhaben steht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen. Im Rahmen der derzeit stattfindenden Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig (die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB hat im I./II. Quartal 2008 stattgefunden) erfolgt eine entsprechende Anpassung sowohl der Zentrenarstellung als auch in Bezug auf die Großflächigkeit der angestrebten Nutzung.

### **6.1.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Beschlussfassung 1999, z.Z. in der Überarbeitung) ist die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung und eigenständiger flächendeckender Beitrag zur räumlichen Gesamtplanung. Er dient der langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung unter den Gesichtspunkten des Naturhaushaltes und der Daseinsvorsorge.

Das Plangebiet ist sowohl im beschlossenen Landschaftsplan als auch nach derzeitigem Überarbeitungsstand (04/2008) als Siedlungsbereich dargestellt, für den folgendes Leitbild gilt: „Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden- und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt“. Weitere und schutzgutbezo-

gene Aussagen sind dem Kap. 7.1.2.5 und dem Grünordnerischen Fachbeitrag im Anhang zu entnehmen.

### **6.1.5 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan). Für das Plangebiet und seine Umgebung wurde in der Vergangenheit allerdings bereits drei mal ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans bzw. vB-Plans eingeleitet und bis zu unterschiedlichen Verfahrensständen bearbeitet. Im November 1994 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 130 „Leipzig-Gohlis-Süd“ gefasst, der anschließend jedoch nicht weiter vorangetrieben wurde. Der Geltungsbereich wurde von der Georg-Schumann-Straße im Norden, den Grundstücken der Baublöcke Gothaer und Eisenacher Straße sowie der Lindenthaler Straße im Osten, der Berggartenstraße im Süden und der Breitenfelder Straße im Westen begrenzt.

Im Jahr 1998 wurde das Verfahren neu aufgenommen und unter dem Titel B-Plan Nr. 130.1 „Stadtteilzentrum Gohlis-Süd“ fortgeführt. Ziel war die Errichtung eines Einkaufszentrums auf dem Areal des Plangebietes. Nach der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses am 16.12.1998 fand im Januar/Februar 1999 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes statt. Im Anschluss daran wurde jedoch auch dieses Verfahren nicht fortgesetzt.

In den Jahren 2003-2005 wurde mit einem Vorhabenträger ein Verfahren zur Aufstellung eines vB-Planes begonnen, dessen wesentlichster Inhalt die Errichtung eines Stadtteilzentrums war. Es wurden die Verfahrensschritte: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 2. BauGB im März 2004 und die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB nach § 4 (1) BauGB im Dezember 2004 bis Januar 2005 vollzogen. Das Planverfahren wurde im I. Quartal 2005 eingestellt.

### **6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Gegenwärtig ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **6.1.7 Sanierungssatzung**

Das Plangebiet liegt in dem 1993 mit Beschluss Nr. 739/93 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Gohlis“ der Stadt Leipzig und unterliegt damit einem besonderen Städtebaurecht in Form des Sanierungsrechtes nach dem BauGB. Die Sanierungsziele wurden in dem Sanierungszielplan für Gohlis mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.1999, Beschluss Nr. RB III-1505/99 konkretisiert. Bei der Beschreibung der Sanierungsziele wird unter Punkt 1. Städtebau/Nutzungsstruktur, letzter Absatz ausgeführt: „Der nördliche Teil des Block 30 (ehemaliges Brauereigelände) ist hinsichtlich Dichte und Nutzungsstruktur als Stadtteilzentrum zu entwickeln. Im südlichen Teil ist eine geschlossene Bebauung mit vorwiegend Wohnnutzung vorzusehen.“

Der Sanierungszielplan wurde im Jahr 2000 durch den Stadtentwicklungsplan (STEP) „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, im Jahr 2001 durch den Maßnahmebezogenen Stadtteilplan Gohlis-Süd und im Jahr 2003 durch die Fortschreibung des Teilplanes (TP) Stadterneuerung des STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (Beschluss des Stadtrates vom 18.6.2003/Beschluss Nr. RB III-1328/03) konkretisiert (s. Kap. 6.2.2).

## 6.2 Sonstige Planungen

### 6.2.1 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 mit Beschluss RB III-128/99 beschlossenen STEP „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumliches Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung von Versorgungszentren und damit über ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Ziel ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 46 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen. Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Im Zuge der aktuellen Fortschreibung des STEP „Zentren“ wurde dieser überprüft und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Im Zuge der Fortschreibung des STEP „Zentren“ (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) wurden die Beschlusspunkte 2.2. und 2.3 zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zur Anpassung an die am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderungen des BauGB aufgehoben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse jeweils zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund sind die im Folgenden dargelegten neuen Erkenntnisse und Zielstellungen ausdrücklich Grundlage für diesen vB-Plan.

Für den Ortsteil Gohlis-Süd sieht der Zielplan des beschlossenen STEP „Zentren“ vor, die Versorgungslage Georg-Schumann-Straße im Bereich zwischen Lindenthaler Straße und Breitenfelder Straße zu einem Stadtteilzentrum (C-Zentrum) aufzuwerten. Das C-Zentrum soll Versorgungsfunktionen für den gesamten Versorgungsraum (VR) Nordwest übernehmen, welcher sich aus den Ortsteilen der Gemarkung Gohlis sowie aus den Ortsteilen Möckern, Wahren, Lützschna-Stahmeln und Lindenthal zusammensetzt.

Die fortgeschriebene Fassung des STEP bestätigt die genannte Zielstellung der Aufwertung der Versorgungslage Georg-Schumann-Straße/Lindenthaler Straße zwischen Sassestraße und Breitenfelder Straße zum C-Zentrum. Damit das C-Zentrum als Stadtteilzentrum und die damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen erfüllen kann, bedarf es jedoch einer Magnetfunktion, die das C-Zentrum auch quantitativ gegenüber den umliegenden D-Zentren und Nahversorgungslagen deutlich hervorhebt. Andererseits wäre bei einer deutlichen Beschränkung dieser Magnetfunktion, die städtebauliche Zielsetzung grundsätzlich in Frage gestellt, da dann die Versorgungsfunktion für den Versorgungsraum nicht mehr erfüllt werden könnte. Aus diesem Grund ist der Planstandort „Sondergebiet Einkaufszentrum“ als städtebaulich und stadtkonomisch bzw. -ökologisch sinnvoller Schwerpunktbereich auch in der fortgeschriebenen Fassung des STEP „Zentren“ für die Aufwertung der vorhandenen Versorgungslage an der Georg-Schumann-Straße/Lindenthaler Straße zum Stadtteilzentrum ausgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der STEP „Zentren“ weder in der beschlossenen, noch in der fortgeschriebenen Fassung für das Plangebiet eine veränderte stadtentwicklungsplanerischen Zielstellung formuliert.

Allerdings muss vor dem Hintergrund der aktuell vorhandenen Nachfrage- sowie Angebotssituation im Einzelhandel für das dem vB-Plan zugrundeliegende konkrete Planvorhaben „Sondergebiet Einkaufszentrum“ die städtebaulich verträgliche Einordnung in seinem Einzugs- und Verflechtungsbereich nachgewiesen werden.

Damit wird dem Beeinträchtigungsverbot – Ziel 6.2.4 des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2003 – sowie dem Ziel zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung in allen Teilräumen der Planungsregion (Ziel 6.2.1 des Regionalplanes Westsachsen 2008) und zur Stärkung und Entwicklung der Stadtteilzentren bei gleichzeitiger Hinwirkung auf die Sicherung und Belebung des kleinflächigen Einzelhandels (Ziel 6.2.2 des RPWS 2008) entsprochen.

Der Nachweis der Einhaltung der genannten raumordnerischen und landesplanerischen Ziele erfolgt mit einem vorhabenbezogenen Gutachten<sup>4</sup>, das die mögliche Wirkung des konkreten Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in den Zentren des Kerneinzugsbereiches in Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen beurteilt und Empfehlungen für ein städtebaulich verträgliches Nutzungskonzept am Planstandort formuliert. Auf dieser Basis nutzt die Stadtplanung die gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten zum Einzelhandel und gewährleistet mit klaren und begründeten Festsetzungen, dass keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Planvorhabens eintreten werden.

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass mit Blick auf die relativ hohen Angebotsausstattungen und das dichte Zentrennetz die Entwicklungsspielräume bei den Verkaufsflächen in Leipzig bzw. im Versorgungsraum und damit für verdrängungsfreie Einzelhandelsansiedlungen begrenzt sind. Die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels führt zwangsläufig zu Umsatzumverteilungseffekten in den bestehenden Einzelhandelsstrukturen mit wettbewerblichen Effekten. Dennoch soll dieser Tatbestand kein Verhinderungsgrund für weitere Einzelhandelsentwicklungen darstellen. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang vor allem der Standort der angestrebten Einzelhandelsentwicklung an der Georg-Schumann-Straße. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Verortung sowie zukunftsfähige Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen, um die gewünschte Gesamtentwicklung zum C-Zentrum mit einer Verbesserung der Versorgungssituation im Einzugsbereich zu sichern, nicht die Konkurrenz zu unterbinden oder einen Bestandsschutz für konkrete Anbieter zu gewähren. Die gutachterlich errechneten Umsatzumverteilungen sind in diesem Sinne nicht das alleinige Kriterium für geeignete Einzelhandelsentwicklungen.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Teilplan Stadterneuerung (STEP „W+S“, TP Stadterneuerung)**

Der STEP „W+S, TP Stadterneuerung“, stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er wurde am 18.10.2000 (Beschluss Nr. RB III-432/00) beschlossen. Der TP Stadterneuerung wurde im Jahr 2003 fortgeschrieben und neu beschlossen (Beschluss Nr. RB III-1328/03).

<sup>4</sup> Verträglichkeitsanalyse zu geplanten Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Leipzig, Stadtteilzentrum Gohlis; GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Erfurt, 04/2007

Ziel des Stadtentwicklungsplans „W+S“ ist es, angesichts stagnierender Einwohnerzahlen die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Altbauquartiere zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum zu begrenzen. Nur so kann eine langfristige Sicherung einer qualitativ guten Wohnversorgung für alle Bevölkerungsschichten und die Rentabilität von Investitionen im Wohnungsmarkt gewährleistet werden. Die kommunalen Strategieansätze dazu beruhen insbesondere auf der Erhöhung der Quartiersbindung durch Eigentumsbildung, dem Abriss an stadtverträglichen Standorten einschließlich Nachnutzung für die Aufwertung des Wohnumfeldes oder für neue Wohnformen. Je nach spezifischer Situation im Quartier wird entweder auf eine Erhaltungs- oder Umbaustategie gesetzt. Grundsätzlich wird eine weniger dichte Bebauung angestrebt durch Blockentkernung und Abriss maroder Bausubstanz, um die Wohnqualität für die Bewohner zu erhöhen.

Unter Abwägung aller relevanten Kriterien wurde in einer zusammenfassenden Bewertung für jeden Block sowie für Einzelstandorte mit einer potenziellen Eignung für Geschosswohnungsbau mit mehr als 100 Wohneinheiten (WE) eine Zuordnung zu einer Zielkategorie vorgenommen. Durch diese Zielkategorien sollen die Handlungsspielräume für kleinteilige, blockbezogene Abbruch- und Aufwertungsmaßnahmen herausgearbeitet werden. Zugleich wird damit deutlich zwischen strikten Zielen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Baustrukturen und Umstrukturierungszielen zwecks Schaffung neuer Freiräume oder Baustrukturen unterschieden.

Das Plangebiet wird im STEP „W+S, TP Stadterneuerung“ als „Umstrukturierungsgebiet mit Priorität“ dargestellt. Dies beinhaltet eine kurz- bis mittelfristige Strukturveränderung des Blockes. Im Plangebiet wird in Umsetzung des Vorhabens ein städtebaulicher Problembereich mit Störwirkung auf die umgebende Wohnbebauung beseitigt. Mit der Etablierung eines Einkaufszentrums findet eine nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung der Versorgungsstrukturen im Umgebungsbereich entlang der Georg-Schumann-Straße statt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des STEP „W+S, TP Stadterneuerung“.

### **6.2.3 Stadtentwicklungsplan (STEP) „Gewerbliche Bauflächen“**

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen“ stellt die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der „Gewerblichen Bauflächen“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Stadtgebiet dar. Da sich im Geltungsbereich des vB-Planes keine gewerblichen Bauflächen befinden, stehen die Planinhalte dem STEP nicht entgegen.

### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Verkehr und Öffentlicher Raum“ (STEP „V+ÖR“)**

Der STEP „V+ÖR“ wurde am 15.10.2003 von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig (Beschluss Nr. RB III-1440/03) als Fortschreibung und Ergänzung der „Verkehrspolitischen Leitlinien aus dem Jahr 1992 beschlossen. Er legt neben allgemeinen Planungsgrundsätzen insbesondere Leitlinien zur Verkehrsplanung und zum öffentlichen Raum fest.

Unter den Leitlinien zur Verkehrsplanung wird das Ziel der Entwicklung einer verkehrssparsamen Stadtstruktur verfolgt, die in Leipzig aufgrund einer relativ hohen Siedlungsdichte, nutzungsgemischten Altbauquartieren, eines differenzierten Zentrengefüges und eines engmaschigen Straßenbahnnetzes traditionell vorhanden ist. Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel in den 1990er Jahren ist es jedoch zu starken Stadt-Umland-Wanderungen der Bevölkerung, zu einem Abbau wohnungsnaher Arbeitsplätze in den inneren Stadtgebieten bei Neuansiedlung von Betrieben an den Stadträndern sowie zur Ansiedelung zahlreicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der Peripherie bei gleichzeitigem Rückgang der wohnungsnahen Versorgung ge-

kommen. Dies hat zu einer Ausdünnung der innerstädtischen Siedlungsstrukturen und infolgedessen zu einer Verlängerung der zurückzulegenden Verkehrswege und damit zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen geführt.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, verfolgt der STEP „V+ÖR“ u.a. folgende konzeptionelle Ziele:

Die Innenstadt und die Stadtteilzentren sollen gestärkt werden, um eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten. Bei der Standortwahl spielt zur Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) auch ein günstiger Anschluss an den ÖPNV eine wichtige Rolle. Für die Georg-Schumann-Straße wird im Bereich des Vorhabens eine Entlastung vom Durchgangsverkehr in Folge des Neubaus der B6 angestrebt. Dennoch wird die Georg-Schumann-Straße eine wesentliche Erschließungsstraße in die Leipziger Innenstadt bleiben.

Ein anderes Ziel besteht darin, brachgefallene innerstädtische Bauflächen wieder nutzbar zu machen, um die Lebensqualität in der inneren Stadt zu verbessern und eine weitere verkehrserzeugende Abwanderung von Bevölkerung zu verhindern.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums als Stadtteilzentrum an einer wichtigen Erschließungsstraße des MIV und Hauptverbindungsline des ÖPNV entspricht den genannten Zielstellungen des „V+ÖR“.

In den Leitlinien zum öffentlichen Raum werden unterschiedliche Raumtypen mit verschiedenartiger Identität definiert. Im Bereich des vB-Planes ist die Georg-Schumann-Straße entsprechend der Leitlinie in die Kategorie Geschäftsstraßen einzuordnen. In diesen sollen ausreichend breite Seitenräumen für Fußgängerverkehr sowie Warenpräsentation und Außengastronomie hergestellt werden. Dabei sind Räume und Raumkanten auszubilden, die klare Grenzen zwischen öffentlichen und nicht öffentlichen Räumen definieren und eine eindeutige Orientierung im Straßenraum zulassen. Platzräume sollen durch raumbildende Kanten gefasst werden. Diese Vorgaben werden durch das Vorhaben berücksichtigt.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Für den vB-Plan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind. Gemäß § 2a BauGB gilt:

„Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind (...) 2. ... in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“ In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die Inhalte des Umweltberichtes vorgegeben.

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des vB-Planes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Berücksichtigung aller sog. Schutzgüter, so auch des Menschen und der Kulturgüter). Der Umweltbericht stellt eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung entsprechend § 1a BauGB dar.

#### **7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)**

Wesentliche umweltrelevante Ziele sind:

- Errichtung eines Stadtteilzentrums zur umfassenden wohnungsnahen Versorgung der Bewohner mit Waren, Dienstleistungen, Gastronomie u.ä.,
- Revitalisierung einer innerstädtischen Gewerbebrachfläche,
- Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes, Verbesserung der Stadtbild- und Wohnumfeldqualität,
- geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Plangebietes selbst als auch bzgl. seiner Auswirkungen auf die Umgebung,
- Erzielung einer dem Standort angemessenen Grünordnung und qualitätvollen Grüngestaltung trotz eines für das Vorhaben notwendigen hohen Grades an Überbauung und
- Weitgehende Vermeidung der Verschlechterung der ökologischen Bedingungen sowie der Situation in Bezug auf das Klima durch einen nur geringfügig ansteigenden Versiegelungsgrad sowie Baumneupflanzungen und sonstige Begrünungen.

Wesentliche umweltrelevante Inhalte sind:

- Das Plangebiet umfasst zwei Baugebiete, ein Sondergebiet zur Errichtung eines Stadtteilzentrums sowie im südlichen Anschluss daran ein Mischgebiet zur Realisierung einer gemischten Bebauung für Wohnen mit gewerblichen Anteilen sowie eine an die östliche Grenze der Baugebiete angrenzende Straßenverkehrsfläche.
- Die GRZ für das Sondergebiet wird mit 0,95, die für das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

- Die im SO Stadtteilzentrum zulässige Verkaufsfläche wird auf ein festgesetztes Maß beschränkt.
- Mehrere Grünfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen und zum Anpflanzen von Bäumen sowie der Anlage von Eingangsgrün- und Vorgartenflächen dienen der Eingrünung des Gebietes.

### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes ist in den §§ 1, 1 a und 9 des BauGB festgelegt. Für den vorliegenden vB-Plan trifft insbesondere § 1a (2), Satz 1 BauGB zu: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen (...) zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Fachliche Grundlagen für den vorliegenden Umweltbericht sind:

- [1] Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Beschlussfassung 1999, Überarbeitungsstand 04/2007)
- [2] Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Brauereigelände Georg-Schumann-Straße 105-111 in Leipzig (Dr. Kiebs + Partner GmbH 07/2007)
- [2a] Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Brauereigelände Georg-Schumann-Straße 105-111 in Leipzig, speziell Schallimmissionsprognose im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung (Dr. Kiebs + Partner GmbH 10/2008)
- [3] Faunistische Kartierung bezüglich der gebäudebewohnenden Tierarten: Abriss von Gebäuden der alten Brauerei, Georg-Schumann-Straße 105-111 in Leipzig-Gohlis, Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung (Dr. R. Schnabel 22.02.2006)
- [3a] Abriss/Umbau der Kellerräume auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei in Leipzig-Gohlis, Erweiterung des artenschutzfachlichen Gutachtens vom Februar 2006 (Dr. R. Schnabel 12.02.2007)
- [4] Ökologische Bewertung der Böden der Stadt Leipzig im Maßstab 1:25.000 (ÖKOVAL 1993/94)
- [5] Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig (Schnabel 2005/2007)
- [6] Gutachten BA 1010/2006: Baugrunderkundung und -bewertung nach DIN 4020. Neubau eines Einkaufsmarktes der Kaufland Stiftung und Co KG auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Leipzig-Gohlis Georg-Schumann-str. 105-111 (Ingenieurbüro Dr. Thomas Scholle – IBS 05/2006)
- [7] Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (Freistaat Sachsen, Landesamt für Umwelt und Geologie, 15.09.2005)
- [8] Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ sowie Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Offenlandbereich“ (Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung [agl], 26.09.2005) und
- [9] Leipziger Grundwasser Genutzt und geschädigt? Grundwasserstand und Grundwasserbeschaffenheit im Großraum Leipzig (RP Leipzig (Hrsg.) 2006)

### **7.1.2.1 Vogelschutzrichtlinie**

Das Plangebiet liegt in der Nähe zweier Europäischer Schutzgebiete (Natura-2000-Gebiete). Zum einen handelt es sich um das Europäische Vogelschutzgebiet (special protected area [SPA]) „Leipziger Auwald“ gem. EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie). Das Plangebiet liegt ca. 250 m nördlich des ca. 5.014 ha großen Vogelschutzgebietes.

Da das geplante Vorhaben in wenigen 100 m Entfernung und damit noch im Betrachtungsraum des SPA-Gebietes liegt, wurde im Rahmen der Erarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages zum vB-Plan ein Screening (Prüfung auf Erheblichkeit) durchgeführt. Dieses ist im grünordnerischen Fachbeitrag als Anlage enthalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA-Gebietes durch das Vorhaben bzw. den vB-Plan kann im Ergebnis des Screenings ausgeschlossen werden.

### **7.1.2.2 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**

Das Plangebiet liegt wenige 100 m nördlich des ca. 2.900 ha großen Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebietes (SCI) „Leipziger Auensystem“ gem. EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

Da das geplante Vorhaben in wenigen 100 m Entfernung und damit noch im Betrachtungsraum des FFH-Gebietes liegt, wurde im Rahmen der Erarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages zum vB-Plan jeweils ein Screening (Prüfung auf Erheblichkeit) durchgeführt. Dieses ist im grünordnerischen Fachbeitrag als Anlage enthalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Vorhaben bzw. den vB-Plan kann im Ergebnis des Screenings ausgeschlossen werden.

### **7.1.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte (national)**

Naturschutzgebiete und Flächennaturdenkmale sowie Landschaftsschutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

### **7.1.2.4 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Beschlussfassung 1999, wird derzeit überarbeitet, dokumentiert wird hier der aktuelle Stand bei Einsichtnahme im April 2007) weist in der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ das folgende „integrierte landschaftsräumliche Leitbild“ für einen Großteil der Flächen des Stadtteils Gohlis und darin eingebettet das Plangebiet aus:

Leitbild 6: Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung:

- Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden- und Dächern, Einbeziehung von Fließgewässerabschnitten, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

Der Landschaftsplan sieht folgende schutzgutbezogene Entwicklungsziele für einen Großteil der Flächen des Stadtteils Gohlis und darin eingebettet das Plangebiet vor:

- Klima, Lufthygiene

Das Plangebiet gehört zu dem die zentralen Stadtteile großflächig umfassenden „vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich“ der Stadt Leipzig. Folgende allgemeine Ziele und Maßnahmen werden für das Gesamtgebiet im Landschaftsplan vorgeschlagen:

- Abbau der klimatisch-lufthygienischen Belastung (höchste Priorität),
- Abbau der thermischen Belastung,
- Entsiegelung,
- Schaffung vernetzter Grünzonen,
- Aufwertung der vorhandenen Luftleitbahnen,
- Durchgrünung von Innenhöfen, Fassaden- und Dachbegrünung und
- Begrünung von Straßenräumen.

- Pflanzen, Tiere, Lebensräume (= Arten, Biotope)

In der Karte „Zielkonzept Arten und Biotope“ wird das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Für die das Plangebiet einschließenden dicht bebauten städtischen Siedlungsbereiche trifft folgendes Ziel zu:

- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten.

- Biodiversität

In der Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ (agl 26.09.2005) wird das Plangebiet der Kategorie 8: „stark versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen, Großparkplätze/Garagen“ zugeordnet. Für diese Flächenkategorie werden folgende Maßnahmen angestrebt:

- Anlage kompakter, ausgedehnter und vernetzter Grünflächen,
- Bei Revitalisierung von Gewerbeflächen Teilflächen als extensive Grünflächen erhalten, extensiv pflegen, keine Ansaat mit Standard-Saat/Pflanzgut, Nutzung des spontan entstandenen Gehölz- und Magerasenbestandes zur Grünflächengestaltung und
- Durchgrünung neuer Gewerbeflächen mit standortgerechten heimischen Baumarten und extensiven Grünflächen, Anlage zusammenhängender Gehölzflächen mit Großgehölzanteil.

- Erholung/Landschaftsbild

Das Plangebiet wird den „Siedlungsgebieten mit hoher Bebauungsdichte (innerstädtische Siedlungsgebiete, verdichteter Geschosswohnungsbau)“ zugeordnet. Ziele für diese dicht besiedelten innerstädtischen Lagen sind generell:

- Steigerung der Umweltqualität durch Erhöhung des Grünanteils/Wohnumfeldverbesserung und
- Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch Erhaltung und Schaffung von begrünten Innenhöfen, Fassaden und Dächern, Straßenbaumpflanzungen, Einbeziehung wohnungsnaher Grünflächen und Herstellung ihrer Verbindung zu Parkanlagen und grünen Stadtplätzen, Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Stadt.

- Boden, Wasser

In den entsprechenden Zielkonzept-Karten für Boden und Wasser werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

#### **7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen**

Im Rahmen des **Grünordnerischen Fachbeitrages** zum vB-Plan werden die grünordnerischen und landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet behandelt. Ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes wird entwickelt und vorgeschlagen. Wesentlich ist zudem die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

#### **7.1.2.6 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Rechtsgrundlage stellen die §§ 8-11 (Eingriffsregelung) des SächsNatSchG dar.

Eine Ermittlung des Eingriffes im Sinne der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf alle Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, Erholung/Landschafts- bzw. Stadtbild, Kultur- und Sachgüter, Menschen) ist zur Ermittlung von Art und Umfang der schutzgutbezogenen Auswirkungen des Vorhabens notwendig und Voraussetzung für die zielgerichtete Benennung von geeigneten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Dies wird in den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichtes dargelegt.

Da sich das geplante Bauvorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet, besteht für die Flächen des Plangebiets kein rechtliches Ausgleichserfordernis nach dem Naturschutzgesetz. Eine verbal-argumentative und quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erübrigen sich damit.

Das Erfordernis der Grünordnung und der Wahrung der umweltschützenden Belange besteht immer.

#### **7.1.2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, insbesondere von Tankstellen, im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, dient der Vermeidung von Lärm- und Schadstoffemissionen in der durch Wohngebiete bestimmten Umgebung.

In den Schallimmissionsprognosen zum Bauvorhaben Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Brauereigelände Georg-Schumann-Straße 105-111 in Leipzig [2, 2a] wird die zu erwartende Lärmsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und dargestellt. Im Ergebnis werden zur Einhaltung der jeweils zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung (TA) Lärm tags (WA 55 dB(A), MI 60 dB(A)) und nachts (WA 40 dB(A), MI 45 dB(A)) an den benachbarten vorhandenen Wohnbebauungen im Rahmen des vB-Plans zahlreiche Schutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen geplant. Die Schutzmaßnahmen sind auch wesentlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages. Sie sind im Einzelnen unter Kap. 7.2.9.3 aufgeführt. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen kommt es im Tag- und Nachtzeitraum zu keiner Überschreitung der zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (näheres siehe Kap. 7.2.9).

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung**

Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überprägung des Plangebietes in innerstädtischer, auen- und grundwasserferner Lage, der vorhandenen hohen Versiegelung und Bebauung und der damit verbundenen meist geringen bis mittleren Bedeutung und Empfindlichkeit der naturbezogenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere sind für diese nur in geringem Maße erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine scharfe Trennung in erhebliche und nicht erhebliche Umweltauswirkungen zu treffen, und weitere nicht zu benennen, wird wegen der fließenden Übergänge zwischen beiden, sowie um ein vollständiges Bild der Umweltauswirkungen zu geben, nicht als praktikabel angesehen.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden, so dass mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist. Eine Bestandsbeschreibung und Benennung entsprechender Maßnahmen wird dennoch als erforderlich angesehen, auf die schutzgutbezogene Diskussion anderweitiger Planungsmöglichkeiten wird daher jedoch verzichtet.

### **7.2.1 Tiere**

#### **7.2.1.1 Bestandsaufnahme**

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzfachliches Gutachten mit Erweiterung [3, 3a] vor, das von Dr. R. Schnabel im Februar 2006 sowie Februar 2007 erstellt wurde.

#### **Avifauna**

Es kommen nach derzeitigem Kenntnistand keine Arten der Roten Liste für Sachsen (1999) und keine streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung im Plangebiet vor.

Im Rahmen des artenschutzfachlichen Gutachtens (Orts- und Gebäudebegehung am 21.02.2006) wurden folgende Vogelniststätten in Gebäuden festgestellt:

- 5 Haussperlingsnester
- ein Hausrotschwanznest

Der Hausrotschwanz gehört zu den besonders geschützten Tierarten nach § 10 i.V. mit § 42 BnatSchG.

Auf der Grundlage des artenschutzfachlichen Gutachtens vom Februar 2006 erfolgte die entsprechende naturschutzrechtliche Befreiung durch die Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde mit der Auflage, einen geeigneten Nistkasten für Hausrotschwänze sowie fünf geeignete Nistkästen für Haussperlinge anzubringen.

#### **Insekten**

Im Zugang zu den Kellerbereichen wurden im Rahmen des artenschutzfachlichen Gutachtens am 21.02.2006 zwei überwinterte Tagpfauenaugen (*Inachis io*) vorgefunden, im südwestlichen Keller wurde bei der Begehung am 09.02.2007 ein überwintertes Tagpfauenauge festgestellt.

## **Fledermäuse**

Bei der Orts- und Gebäudebegehung am 21.02.2006 wurden keine Spuren von Fledermäusen gefunden.

Am 09.02.2007 erfolgte eine Begehung aller Kellerräume im Plangebiet mit Fokus auf noch vorhandene Reste von Brut-, Wohn- oder Aufenthaltsstätten von Tieren mit dem Schwerpunkt Fledermäuse. Es wurden keine Hinweise auf zeitweilige Aufenthalte von Fledermäusen gefunden. Die ungefliesten Kellerräume werden jedoch auf Grund des Mikroklimas und der freien Einflugmöglichkeiten als potenzielle Fledermausquartiere betrachtet.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wird aufgrund der Ergebnisse des artenschutzfachliches Gutachtens sowie der Einschätzung der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet (siehe Kap. 7.2.2 Pflanzen) insgesamt als gering eingestuft.

### **7.2.1.2 Entwicklungsprognose**

Eine Neubebauung des ehemaligen Brauereigeländes in geringerer Größenordnung und ggf. anderer Nutzungsart könnte auch auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden. Dies erschwert eine konkrete Entwicklungsprognose des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung, da der Ausgangspunkt hierfür die Ausübung der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen ist.

Bei Durchführung der Planung werden Ruderalfluren und Baumbestände beseitigt, die Bedeutung für an diese innerstädtischen Biotope angepassten Tierarten, insbesondere Insekten, haben. Insgesamt 6 Nester gebäudebewohnender Tierarten gehen verloren. Zudem wird das vorhandene Potential zur Besiedlung der Keller durch Fledermäuse verlorengehen.

Gleichzeitig werden durch Neuanlage von Grünbereichen und Neuanpflanzung von Bäumen wieder Lebensräume geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen ebenfalls mit einer teilweisen oder vollständigen Beseitigung der vorhandenen Lebensräume zu rechnen.

### **7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

- Anbringen von insgesamt 6 geeigneten Nistkästen (Nisthilfen für Vögel) als Ersatz für den Verlust von Nestern (bereits im Rahmen der Abbruchmaßnahmen realisiert),
- Anbringen von 2 Fassaden-Fledermausquartieren an geeigneten Stellen der Neubebauung,
- Erhalt von 4 großkronigen Linden sowie 6 weiteren Laubbäumen mit Bedeutung u.a. für die Insektenfauna und
- Neuanpflanzung heimischer Laubbäume (mindestens 4 großkronige Bäume sehr hoher Pflanzqualität) sowie Anlage flächiger Grünbereiche mit Bedeutung u.a. für die Insektenfauna.

Mit verbleibenden, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist damit nicht zu rechnen.

## 7.2.2 Pflanzen

### 7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Im Sommer 2006 wurde eine frühere Erfassungen aktualisierende Aufnahme der Biotoptypen des Plangebietes durchgeführt. Das Plangebiet lässt sich in folgende Biotoptypen untergliedern.

Als von hohem Biotopwert werden eingestuft:

- heimische, großkronige Einzelbäume (insgesamt 10), darunter vier großkronige Linden am Südrand des Plangebietes, einige Weiden und ein Birnbaum.

Einen mittleren bis geringen Biotopwert weisen die übrigen Bäume – meist jüngere Bäume aus Sukzession, darunter viele nicht heimische Götterbäume und Robinien – sowie die kleine, ehemals durch Gehölze und repräsentative Zierpflanzen gestaltete, seit langem verwilderte Gartenfläche im Norden des Plangebietes auf. Weiteren, aufgeschütteten bzw. verdichteten Bodenflächen mit Ruderalvegetation ist nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und damit auch Tiere beizumessen. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet beschränken sich insgesamt auf wenig mehr als 1.500 m<sup>2</sup>.

Im Plangebiet dominieren teil- bis vollversiegelte, innerstädtische, extrem anthropogen geprägte Biotop-/Nutzungstypen, denen eine geringe Bedeutung zuzuordnen ist. Ein aufgrund des langjährigen Brachliegens und Verfalls der Flächen häufig in Fugen oder Spalten aufgekommener, auf ruinösen Gebäuden durch Erdanwehung auch flächiger Vegetationsaufwuchs besteht aus häufig vorkommenden, typisch städtischen Ruderalarten und ist von geringem ökologischen Wert.

Die im Plangebiet dominierenden Biotop- /Nutzungstypen sind:

- Schotterflächen, z.T. mit Ruderalaufwuchs,
- Pflasterflächen, z.T. mit Ruderalaufwuchs,
- Betonplatten und sonstige Flächen, die aufgrund der Verfallssituation ebenfalls bereits Ruderalaufwuchs in Fugen, Spalten und Ritzen aufweisen,
- Gebäude, auf offengelassenen Ruinen z.T. mit Erdanflug und Vegetationsaufwuchs bis hin zu jungen Bäumen (Birken, Pappeln, Götterbäume) und
- große Flächen mit Gebäuden und sonstige versiegelte Flächen (Betonplatten, kleingepflasterte Flächen, ansonsten Asphalt u.a. vollversiegelten Flächen) ohne Pflanzenwuchs.

Eine hohe Empfindlichkeit insbesondere gegenüber Verlust sowie in Bezug auf die Wiederherstellbarkeit weisen nur die einheimischen, älteren Baumbestände (Linden, Weiden, Birnbaum) auf.

### 7.2.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung werden Ruderalfluren beseitigt, die Bedeutung für an diese innerstädtischen Biotope angepassten Pflanzenarten haben. Außerdem gehen Einzelbäume verloren, von denen aber nur 4 eine hohe Bedeutung aufweisen. Gleichzeitig werden durch Neuanlage von Grünbereichen und Neuanpflanzung von Bäumen wieder Biotopstrukturen geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen ebenfalls mit einer teilweisen oder vollständigen Beseitigung der vorhandenen Bäume und sonstigen Vegetationsstrukturen zu rechnen.

### **7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

- Erhalt von 4 großkronigen Linden sowie 5 weiteren Laubbäumen, darunter einer großkronigen Weide,
- Anpflanzung von mindestens fünf großkronigen Laubbäumen sehr hoher Pflanzqualität im nördlichen Eingangsbereich an der Georg-Schumann-Straße,
- Anpflanzung von heimischen Hainbuchen entlang der Natonekstraße und
- Anpflanzung von Einzelbäumen im Mischgebiet im südlichen Teil des Plangebietes.

Damit erfolgt die Sicherung und Fortentwicklung eines wichtigen Teils des Großgrünbestandes sowie hochwertiger Ersatz für den Verlust von Bäumen durch Anpflanzung großkroniger, heimischer Laubbäume.

Das zeigt sich in der Anlage von begrünten Flächen im nördlichen Eingangsbereich sowie eines grünen, stadt- und gründerzeittypischen Vorgartenstreifens im Westen entlang der Eisenacher Straße.

## **7.2.3 Boden**

### **7.2.3.1 Bestandsaufnahme**

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung der Böden innerhalb des Stadtgebietes erfolgt in Anlehnung an ÖKOVAL [4] und Dr. Schnabel [5]:

Das Plangebiet wird im Ausgliederungsmaßstab 1:25.000 den anthropogenen Flächen mit Aufschüttungsböden (Allosole, Regosole) zugeordnet. Die Bodenwertkategorie wird mit VII als geringwertig eingestuft.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Nutzung vollständig anthropogen überprägt, der Versiegelungsgrad ist mit mehr als 90 % sehr hoch. Unversiegelte Bodenflächen sind nur in Resten vorhandenen und anthropogen/technogen ebenfalls völlig überprägt. Oberflächennah stehen im Plangebiet ausschließlich anthropogene Auffüllungen sowie untergeordnet glazigene und postglazigene Sedimente an (IBS 2006, [6]).

Eine erhebliche Empfindlichkeit besteht daher nur für die bislang unversiegelten Bodenflächen gegenüber Versiegelung.

Infolge der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Brauerei und verschiedener anderer gewerblicher Nutzungen wurde das Werksgelände im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) in seiner Gesamtfläche als Altlastenstandort registriert.

Bisherige Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass die ermittelten Schadstoffbelastungen keinen akuten Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden lassen. Im aktuellen Baugrundgutachten von IBS (2006) [6] wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Feldarbeiten am 24./25.04.2006 und bei der Auswertung der Altgutachten „eventuell kontaminierte Bereiche“ festgestellt wurden. Hierbei handelt es sich vor allem um

- Bereich Werkstatt/Reparaturgrube (kontaminierte Bausubstanz und Böden trotz Teilsanierung möglich),
- Bereich Öllager (kontaminierte Böden trotz Teilsanierung möglich),
- Bereich altes Heizhaus (kontaminierte Böden trotz Teilsanierung möglich) und
- Unterirdische Überraschungen in Kellern (kontaminierter Beton + Böden), z.B. im Bereich von Pumpen, Öllagern, Werkstätten u.a.

Es wird empfohlen, eine projektbezogene ingenieurtechnische Überwachung vor Ort während der Bauarbeiten durchzuführen. Außerdem sollte eine geotechnische Betreuung der Gründungsarbeiten zur Überprüfung der im Baugrundgutachten erkundeten Baugrundverhältnisse und ggf. Optimierung der Gründungskonzeptionen erfolgen.

### **7.2.3.2 Entwicklungsprognose**

Bei Durchführung der Planung werden nur wenige bislang unversiegelte Flächen neu versiegelt. Gleichzeitig werden andere Flächen entsiegelt, so dass der Gesamtversiegelungsgrad nur geringfügig ansteigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen ebenfalls mit einer Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen zu rechnen.

### **7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

- weitgehende Minimierung durch nur geringfügige Erhöhung des bereits im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades
- weitgehende Minimierung der Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen,
- Teilerhalt unversiegelter Bodenflächen im Norden des Plangebietes und
- projektbezogene ingenieurtechnische Überwachung vor Ort während der Bauarbeiten bezüglich Altlasten und ggf. deren fachgerechte Beseitigung und Entsorgung.

Mit verbleibenden, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist damit nicht zu rechnen.

## **7.2.4 Wasser**

### **7.2.4.1 Bestandsaufnahme**

Oberflächengewässer kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Grundwasser: Der obere Grundwasserleiter (geschlossener Grundwasserleiter GWL 2) liegt „in Teufen größer 8–9 m unter GOK = 104–105 m ü. HN“ [9]. Dieser quartäre Grundwasserleiter ist 5–15 m mächtig. Die Grundwasserfließrichtung verläuft großräumig von Ost nach West. Grundwasserneubildung findet aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades so gut wie nicht statt. Zudem „muss die Grundwasserbeschaffenheit des quartären Hauptgrundwasserleiters im Großraum Leipzig zusammenfassend als stark anthropogen beeinflusst bezeichnet werden“ [9].

Mit verbleibenden, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist damit nicht zu rechnen.

## 7.2.5 Luft

### 7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Auf der Grundlage der Messungen der Schadstoffkonzentration der Luft auf Rasterquadratbasis, differenziert nach mittlerer Jahresbelastung und Kurzzeitbelastung, in der Stadt Leipzig (Fachinformationssystem (FIS) Klima/Luft, Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig), sowie aufgrund der innerstädtischen Lage des Gebietes randlich der vielbefahrenen Georg-Schumann-Straße wird die Luftbelastung des das Plangebiet einschließenden Rasterquadrates als hoch eingestuft. Das Gebiet (Betrachtung nach Rasterquadraten) ist sowohl nach dem Langzeitbelastungsindex als auch nach dem Kurzzeitbelastungsindex deutlich belastet, was eine typische Belastungssituation von Großstädten und stark befahrenen Straßen ist.

In den dichtbebauten und -bewohnten Stadtlagen, in die das Plangebiet eingebettet ist, besteht damit generell eine hohe Empfindlichkeit in Bezug auf eine erhebliche zusätzliche Schadstoffbelastung.

Gemäß Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig [7] ist die Georg-Schumann-Straße eine der stark belasteten Hauptverkehrsachsen der Stadt Leipzig. Die verkehrsbedingte Zusatzbelastung durch NO<sub>2</sub> betrug im Jahr 2001 36 µg/m<sup>3</sup>, wodurch sich eine Gesamtbelastung von 45,4 µg/m<sup>3</sup> ergab, und durch PM<sub>10</sub> 8,3 g, wodurch eine Gesamtbelastung von 31,4 g entstand. Entsprechend gehört die Georg-Schumann-Straße in weiten Bereichen zu den Straßenabschnitten mit einer prognostizierten PM<sub>10</sub>-Gesamtbelastung von mehr als 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahr 2007 (konkret 30,5 µg/m<sup>3</sup>), die prognostizierte NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastung beträgt für 2007 40,3 µg/m<sup>3</sup>. Die 22. Bundesimmissionschutzverordnung (BimSchV) legt für PM<sub>10</sub> einen Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> als Jahresmittelwert fest, für NO<sub>2</sub> lag der Grenzwert 2005 bei 50 µg/m<sup>3</sup>, ab 2010 beträgt dieser 40 µg/m<sup>3</sup>. Diese Grenzwerte werden in der Georg-Schumann-Straße zumindest bis 2010 eingehalten. Der Luftreinhalteplan schlägt umfangreiche Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte in der Stadt Leipzig vor, die z.T. bereits umgesetzt wurden [7].

Den größeren Bäumen im Plangebiet kann nur eine sehr begrenzte lokale und damit insgesamt geringe Bedeutung für die Frischluftproduktion sowie Staub- und Schadstoffausfilterung beigemessen werden.

Luftleitbahnen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

### 7.2.5.2 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorbelastung aufgrund des motorisierten Verkehrs insbesondere auf der Georg-Schumann-Straße keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität erwartet. Eine lokal begrenzte Verschlechterung aufgrund der LKW-Anlieferungen und der Zunahme des PKW-Aufkommens durch die Besucher des Stadtteilzentrums kann nicht ausgeschlossen werden. Sobald der „Mittlere Ring Nord und West“ nach seiner Fertigstellung voraussichtlich im Jahr 2015 die volle Funktionsfähigkeit erlangt hat, wird sich die Verkehrsbelastung der Georg-Schumann-Straße nach den vorliegenden Prognosedaten (siehe Verkehrsgutachten, Schüßler-Plan 07/2007) reduzieren und damit zu einer Verbesserung der Luftqualität im Bereich des vB-Plangebietes beitragen. Im Übrigen spricht vieles dafür, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Feinstaubemissionen der Georg-Schumann-Straße, die sich ohne die Planung auf die südlich gelegenen Wohngebiete auswirken würden, abgehalten werden.

Ein Teil des nur sehr lokal wirksamen Baumbestandes geht durch die Planung verloren. Bei der Neubebauung des vB-Plangebietes kann es durch den Einbau von Feststoffheizungen zu einer Zunahme von Feinstaub-Emissionen kommen. Zu erwarten ist allerdings, dass sich aufgrund der Aufwertung der Brache durch die Investition in das Vorhaben in der Umgebung des vB-Plangebietes weitere Investitionen Privater in ihre Wohnhäuser ergeben, und im Zuge der Sanierungen vorhandene Ofenheizungen gegen moderne Heizungsanlagen ausgetauscht werden. Dies wiederum bewirkt eine Reduzierung der Feinstaubemissionen als Folge des Vorhabens.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird keine Verschlechterung der Luftqualität erwartet.

### **7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

- Erhaltung (insgesamt 10 Stück) und Neupflanzung von Großbäumen,
- Verkehrliche Führungs- und Lenkungsmaßnahmen,
- durch die Ansiedlung des Stadtteilzentrums innerhalb des dichtbesiedelten Stadtteils Gohlis ist damit zu rechnen, dass Fahrten in umliegende Einkaufszentren reduziert werden und die damit verbundenen Luftschadstoffbelastungen entfallen,
- durch die Ansiedlung des Stadtteilzentrums ist damit zu rechnen, dass die damit vollzogene Aufwertung des vB-Plangebietes weitere Investitionen Privater in ihre Wohnhäuser nach sich zieht und im Zuge der Sanierungen vorhandene Ofenheizungen gegen moderne Heizungsanlagen ausgetauscht werden, was eine Reduzierung der Feinstaubemissionen bewirkt und
- Sicherstellung durch Festsetzung im vB-Plan, dass eingebaute Feststoffheizungen bezüglich ihrer Emissionen den Anforderungen der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien vom 28.11.2001 entsprechen.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft ist damit nicht zu rechnen.

## **7.2.6 Klima**

### **7.2.6.1 Bestandsaufnahme**

Nach der in der Karte „Zielkonzept Klima/Luft“ (Stand 10.04.2006) des Landschaftsplans der Stadt Leipzig dokumentierten Thermalscannerbefliegung der Stadt Leipzig sind große, das Plangebiet umfassende Teile von Gohlis als „Ü 2 – Städtischer Überwärmungsbereich mit Stadtklima“ einzustufen. Erhebliche klimatische Vorbelastungen liegen vor. Das Plangebiet und seine großräumige städtische Umgebung besitzen keine klimaökologische Ausgleichsfunktion, sondern stellen insgesamt einen klimaökologisch und thermisch hoch belasteten Raum dar, der selbst einer Entlastung bedarf.

Kaltluftabflüsse sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Der innerstädtische Siedlungsbereich vom Leipziger Zentrum bis über Gohlis hinaus, zu dem das Plangebiet gehört, weist aufgrund der starken Vorbelastung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Nutzungsintensivierung auf, die mit einer zusätzlichen klimatischen bzw. thermischen Belastung z.B. durch Totalversiegelung inkl. Überbauung mit Verlust sämtlicher Grün- und Gehölzbestände verbunden ist. Dies trägt der Einstufung als vordringlicher klimatisch-lufthygienischer Sanierungsbereich Rechnung. Aufgrund der wenigen verbliebenen Ge-

hölz- und Vegetationsflächen besteht eine hohe Empfindlichkeit insbesondere gegenüber dem Verlust von Bäumen.

#### **7.2.6.2 Entwicklungsprognose**

Bei Durchführung der Planung wird keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation erwartet. Ein Teil des nur sehr lokal wirksamen Baumbestandes geht verloren.

Bei Nichtdurchführung der Planung gilt dies ebenfalls.

#### **7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

- weitgehende Minimierung nachteiliger Auswirkungen durch nur geringfügige Erhöhung des bereits im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades und
- Erhaltung (insgesamt 10 Stück) und Neupflanzung von Großbäumen.

#### **7.2.7 Landschaft (Stadtbild als Orts- und Landschaftsbild)**

##### **7.2.7.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt in einem durch gründer- bzw. kaiserzeitliche Blockrandbebauung geprägten Stadtraum, in dem die Wohnnutzung vorherrscht. Insbesondere an der Georg-Schumann-Straße sind die Wohngebäude durch Läden und kleinere Gewerbeeinheiten untersetzt. Das Plangebiet selbst wird durch die Rückbauflächen der ehemaligen Brauereigebäude sowie die großen (teil)versiegelten Brachflächen, die ein insgesamt negatives Bild der Verwilderung abgeben, geprägt. Wenige Gehölze, insbesondere die Linden am Südrand und die ehemalige Gartenflächen mit einigen Großbäumen wie Weiden im Norden des Plangebiets, werten das Gebiet auf und verliehen ihm in einigen randlichen Teilen einen eingegrüntem Charakter.

In Teilen des Plangebietes besteht zwar eine Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust der stadt-bildprägenden denkmalgeschützten Bausubstanz sowie von Gehölzen und Grünstrukturen und gegenüber einer Neuüberprägung. Andererseits kann erst durch die Wiedernutzung und Neugestaltung des Grundstücks dem im Stadtbild insgesamt inzwischen sehr negativ hervortretenden Zustand der Verbrachung und Verwilderung des gesamten Karrees begegnet werden.

Mit einer stadtbildgerechten, den Großgrün-Bestand einbeziehenden und entwickelnden sowie Denkmalaspekte berücksichtigenden Gestaltung des Plangebietes kann eine Erhöhung der Stadtbildqualität erzielt werden.

##### **7.2.7.2 Entwicklungsprognose**

Bei Durchführung der Planung wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes erwartet. Im Gegenteil kann mit der geplanten stadtbildgerechten, Großgrün-Bestand einbeziehenden und entwickelnden sowie Denkmalaspekte berücksichtigenden Gestaltung des Plangebietes eine Erhöhung der Stadtbildqualität erzielt werden. Das geplante Stadtteilzentrum nimmt insbesondere mit seinen Baukörpern und dem Vorplatz an der Georg-Schumann-Straße städtebaulich und stadtgestalterisch Bezug auf die stadträumliche Situation in der Umgebung und vervollständigt und bereichert an dieser Stelle das gegenwärtig gestörte Stadt-Landschaftsbild.

Zur Entwicklung des Stadtbildes bei Nichtdurchführung der Planung kann ohne konkrete Entwicklungsvorstellungen im Rahmen der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen keine Aussage getroffen werden.

### **7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung des Stadtbildes:

- Sicherung und Fortentwicklung wesentlicher Teile des stadtbildprägenden Großgrünbestandes insbesondere im südlichen Plangebietsteil, dabei Erhalt und Entwicklung landschaftsbildrelevanter Strukturen wie heimischer, älterer Bäume (u.a. 4 Linden am Südrand entlang der Eisenacher Straße).

Neugestaltung:

- stadtbildgerechte Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Stadtteilzentrum im Norden des Plangebietes als großzügige Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Hochwertige Grüngestaltung durch Erhalt von Laubbäumen, Anpflanzung von vier Einzelbäumen als ergänzende grüne Eingangstrukturen und flächenhafte Begrünung auf mindestens 30 % der Gesamtfläche,
- Anpflanzung von Einzelbäumen in alleeartiger Anordnung entlang der Natonekstraße,
- Anpflanzung von Einzelbäumen im Mischgebiet im südlichen Teil des Plangebietes und
- Anlage eines grünen, stadt- und gründerzeittypischen Vorgartenstreifens im Westen entlang der Eisenacher Straße.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Stadtbild ist damit nicht zu rechnen, im Gegenteil kann eine Aufwertung der Stadtbildqualität erzielt werden.

### **7.2.8 Biologische Vielfalt**

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde auf Grundlage der Rasterbrutvogelkartierung und der Stadtbiotopkartierung eine Untersuchung zur Biologischen Vielfalt erstellt (agl 2005).

Die Ergebnisse flossen in zwei zusammenfassende Teilkarten des Landschaftsplans ein:

- Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ (agl 26.09.2005, [8])
- Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Offenlandbereich“ (agl 26.09.2005, [8])

In der Teilkarte zum Siedlungsbereich wird das Plangebiet der Kategorie 8: „stark versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen, Großparkplätze/Garagen“ zugeordnet. Diese Gebiete weisen i.d.R. derzeit keine relevante, zu berücksichtigende biologische Vielfalt auf. Vielmehr werden dort Maßnahmen wie Anlage kompakter, ausgedehnter und vernetzter Grünflächen, Durchgrünung neuer Gewerbeflächen mit standortgerechten heimischen Baumarten und extensiven Grünflächen, Anlage zusammenhängender Gehölzflächen mit Großgehölzanteil u.a. angestrebt.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt ist damit nicht zu rechnen.

## 7.2.9 Menschen

### 7.2.9.1 Bestandsaufnahme

Die Nutzung des Geländes wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Das gesamte Gelände ist umzäunt und nicht zugänglich, so dass das Plangebiet selbst derzeit keine Nutzungsfunktionen für Wohnen oder Erholen für den Menschen aufweist. Eine Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzgut Menschen durch die Nutzungsänderung und Neugestaltung liegt daher im Plangebiet selbst nicht vor.

Westlich, südlich und östlich grenzen an das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) mit mehrgeschossiger kaiserzeitlicher Wohnbebauung an. Diese Bereiche mit durchgängiger Wohnbebauung in der Breitenfelder, Eisenacher und Natonekstraße sind als empfindlich, insbesondere gegenüber erhöhten Lärmimmissionen sowie einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu bewerten. Nördlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Georg-Schumann-Straße (B 6). Die als Mischgebiete (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) zu definierenden Bereiche entlang dieser Straße sind bereits so stark vorbelastet, dass ihre auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung bezogene Empfindlichkeit geringer eingestuft wird.

### 7.2.9.2 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung ist als negative Auswirkung Lärm auf benachbarte Wohngebiete zu erwarten:

In den Schallimmissionsprognosen<sup>5</sup> [2, 2a] wird die zu erwartende Lärmsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und dargestellt. Ausgehend vom derzeitigen Planungsstand war die Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen. Dabei waren insbesondere die zu erwartenden Emissionen der Kundenparkplätze, der Anlieferzone für die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und der technischen Anlagen zu betrachten. Als maßgebliche Immissionsorte wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nach Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig die nächstgelegenen Wohnhäuser der an das Stadtteilzentrum angrenzenden Straßen Georg-Schumann-Straße, Natonekstraße, Eisenacher Straße und Breitenfelder Straße des betrachtet. Als Beurteilungsgrundlage gilt die Technische Anleitung (TA) Lärm.

#### Ermittlung und Bewertung der Prognosewerte

Der vB-Plan Nr. 281 setzt innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen ein Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ und ein Mischgebiet fest. Aus schalltechnischer Sicht sind die maßgeblichen Geräuschereignisse eines Einkaufszentrums, insbesondere wegen des Anlieferverkehrs und des Pkw-Aufkommens, mit denen von Gewerbegebieten zu vergleichen. Zwischen den Flächen der an das vB-Plangebiet angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiete“ und der Sondergebietsfläche besteht aus schalltechnischer Sicht ein Konflikt. Die Fachabteilung des Regierungspräsidiums Leipzig, jetzt Landesdirektion Leipzig, kam in ihrer Stellungnahme innerhalb des Verfahrensschrittes nach § 4 (1) BauGB nach Prüfung des Vorhabens und der Umstände zu dem Schluss,

<sup>5</sup> Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Brauereigelände Georg-Schumann-Straße 105-111 in Leipzig; Dr. Kiebs + Partner GmbH, 07/2007 und Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Brauereigelände Georg-Schumann-Straße 105-111 in Leipzig; Schallimmissionsprognose im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung; Dr. Kiebs + Partner GmbH 10/2008

dass im konkreten Fall eine Regelung nach Nr. 6.7 der Technischen Anleitung (TA) Lärm in Betracht gezogen werden kann. Die örtliche Situation kann demnach als Gemengelage angesehen werden. Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für „Kern-“, „Dorf-“ und „Mischgebiete“ sollen dabei nicht überschritten werden. Voraussetzung ist dabei, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

In den schalltechnischen Untersuchungen wurde dementsprechend verfahren. Die „Allgemeinen Wohngebiete“ werden nicht in ihrer Einstufung verändert sondern weiter als „Allgemeines Wohngebiet“ betrachtet. Ihnen wurde entsprechend der Regelung nach Nr. 6.7 der TA Lärm ein Zwischenwert zugeordnet, der zwischen dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und eines „Gewerbegebietes“ liegt und dem von „Mischgebieten“ entspricht. Für die Höhe des Zwischenwertes ist auch die Frage der Ortsüblichkeit der Geräusche ausschlaggebend. Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist überwiegend durch Verkehrslärm gekennzeichnet. Die mit dem Planvorhaben neu hinzukommenden Geräusche werden im Wesentlichen durch von Kraftfahrzeugen hervorgerufene Geräuschereignisse bestimmt und haben somit in obigem Sinne überwiegend einen ortsüblichen Charakter. Somit wurden nach Abstimmung für die Bewertungen der „Allgemeinen Wohngebiete“ die Zwischenwerte tags auf 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) im Sinne von Immissionsrichtwerten gesetzt. Es sollen jedoch alle realistischen Möglichkeiten ausgenutzt werden, die zu einer Unterschreitung dieser Werte führen.

Im Laufe der Planung für das Vorhaben „Stadtteilzentrum“ wurde auf Forderung des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig die „Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Brauereigelände Georg-Schumann-Straße 105-111 in Leipzig“ (Dr. Kiebs + Partner GmbH 07/2007), die dem öffentlich ausgelegten Entwurf des vB-Planes zugrunde lag, durch eine „Schallimmissionsprognose im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung“ (Dr. Kiebs + Partner GmbH 10/2008) weiter vertieft.

Diese Prognose berücksichtigt weiterführende Detailplanungen des Vorhabens, mit denen die zu erwartenden Schallemissionen infolge des Betriebs des Stadtteilzentrums weiter reduziert werden. Dies sind im Einzelnen die Schließung der Lüftungsöffnung über dem Anlieferator in der Natonekstraße, die Verkleinerung der Zufahrtsöffnung zum Parkdeck in der Breitenfelder Straße sowie eine detaillierte Betrachtung der Kühl- und Lüftungsanlagen des Vorhabens. Außerdem wurde den Berechnungen beim Anlieferverkehr eine von vier auf fünf erhöhte Anzahl von LKW/Tag zugrunde gelegt. Unverändert bleibt der Ansatz von 1.615 PKW am Tag. Dies entspricht 3.230 Fahrbewegungen. Dieser Wert ist vor allem vor dem Hintergrund realistisch, dass sich das Plangebiet in einem durch dicht bewohnte Wohngebiete geprägten Stadtraum befindet und eine überaus gute ÖPNV-Anbindung aufweist. Der Anteil an Kunden, die den Standort nicht mit dem PKW aufsuchen, ist daher verhältnismäßig hoch. Er wurde mit 30 % jedoch eher niedrig angesetzt, um bei der Immissionsprognose die Auswirkungen durch den Kfz-Verkehr nicht zu unterschätzen. Ziel der Detailplanungen war es, die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte unter realistischen Ausgangsbedingungen möglichst auch an den maßgeblichen Immissionsorten zu erreichen. Für die Bildung des Beurteilungspegels wurden die Regelungen der TA Lärm angewandt und eine gebietsbezogene Ermittlung vorgenommen. Das heißt, die Wohngebiete wurden unabhängig von der Heranziehung der Zwischenwerte als „Allgemeines Wohngebiet“ behandelt und beurteilt.

Die präzisierte Schallimmissionsprognose [2a] kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem Betrieb des geplanten Stadtteilzentrums einschließlich der Nutzung des Parkdecks in dem betrachteten Beurteilungszeitraum von 06.00–22.00 Uhr ausgehenden Beurteilungspegel unter den angenommenen maximalen Nutzungsbedingungen und unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen im Tageszeitraum an den untersuchten Immissionsorten zu keiner Überschreitung des jeweils gültigen Immissionsrichtwertes führen. Dies trifft in der Natonekstraße, Eisenacher Straße und Breitenfelder Straße auch für den für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Immissionsrichtwert von 55 dB(A) zu. Der für das Gebiet maßgebliche Immissionsrichtwert wird eingehalten, auch wenn die Gemengelage nicht in Betracht gezogen wird.

Im Nachtzeitraum kommt es nur an den Immissionsorten IO 6, Eisenacher Straße, IO 7, Natonekstraße 2 sowie der Westfassade des Wohnhauses Eisenacher Straße 44 aufgrund der Auswirkungen der Tiefgaragenausfahrt zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für „Allgemeines Wohngebiet“ von 40 dB(A) um bis zu 2 dB(A). Der Zwischenwert für die Gemengelage von 45 dB(A) ist auch an diesen genannten Immissionsorten deutlich unterschritten. Falls sich aufgrund des Betriebskonzeptes für das Stadtteilzentrum nach 22.00 Uhr Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) ergeben sollten, sind diese im Rahmen des ordnungsrechtlichen Betriebsgenehmigungsverfahrens als Teil des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

#### **Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen (vgl. [2, 2a]):**

1. Die Beurteilungspegel ausgehend von dem Betrieb des geplanten Stadtteilzentrums führen unter den genannten maximalen Nutzungsbedingungen und unter Berücksichtigung der angegebenen und geplanten Schallschutzmaßnahmen im Tageszeitraum an den untersuchten Immissionsorten zu keiner Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwertes.
2. Voraussetzungen für die Richtwerteinhaltung im Tageszeitraum sind folgende Bedingungen und Maßnahmen:
  - Seitliche bauliche Begrenzung des Parkdecks mit einer 2,5 m (über Niveau des Parkdecks) hohen Wand. Die Abschirmung ist fugendicht und mit einem Schalldämmmaß  $R'w$  von mindestens 20 dB zu realisieren,
  - Baulicher Schallschutz im Bereich der Zufahrtrampe zur Tiefgarage und zum Parkdeck (den Schall absorbierende Materialien im Wand- und Deckenbereich, Installation einer verschraubten gusseisernen Regenrinne, Beschränkung der Größe der Einfahrtöffnung an der Breitenfelder Straße, 23,8 m<sup>2</sup> bei Berechnung angesetzt),
  - Öffnen der Tore im Bereich der Anlieferzone ausschließlich zum Zwecke der Ein- und Ausfahrt der Liefer- bzw. Entsorgungsfahrzeuge. Installation einer alternativen Be- und Entlüftung, Einflussnahme auf die Anlieferzeiten zur Vermeidung von wartenden LKW vor der Anlieferzone.
  - Begrenzung der Schallabstrahlung der Anlage Kaltwasserersatz auf LWA = 87 dB(A)
3. Im Nachtzeitraum werden unter der Annahme einer Nutzung insbesondere des gastronomischen Angebots des geplanten Stadtteilzentrums und unter Berücksichtigung des baulichen und organisatorischen Schallschutzes die Immissionsrichtwerte an den meisten Immissionsorten eingehalten. An den Immissionsorten IO 6 und IO 7 und an der Westfassade des Wohnhauses Eisenacher Straße 44 kommt es zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeines Wohngebiet um bis zu 2 dB(A). Pegel bestimmend ist dabei die Tiefgaragenzufahrt. Der Zwischenwert für die Gemengelage ist auch an diesen genannten Immissionsorten deutlich unterschritten.

4. Voraussetzung für die Richtwerteinholung im Nachtzeitraum sind folgende Bedingungen und Maßnahmen:
  - Begrenzung der Schalleistung der technischen Gebäudeausrüstungen entsprechend der Planung,
  - keine nächtliche Anlieferung und
  - keine Nutzung des Parkdecks im Nachtzeitraum.
5. Bei Reduzierung der Anzahl der Zu- und Abfahrten zur und von der Tiefgarage auf die Hälfte der angesetzten Bewegungen wäre eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes für „Allgemeines Wohngebiet“ auch an den maßgeblichen Immissionsorten zu erreichen.
6. Die Geräusche, ausgehend von dem Stadtteilzentrum und die des Verkehrslärms, werden getrennt von einander und unabhängig ermittelt und beurteilt. Die Geräusche ausgehend von dem Stadtteilzentrum liegen aber meist wertmäßig deutlich unter denen des jetzigen Verkehrslärms.
7. Die maximalen Schalldruckpegel ausgehend von kurzzeitigen Geräuscheignissen mit einer Schalleistung von 115 dB(A) überschreiten den Immissionsrichtwert an den Immissionsorten um weniger als 30 dB(A) im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums im Bereich der PKW-Zufahrt zum temporären Ausweichparkplatz und zur Tiefgarage nicht völlig auszuschließen.
8. Die anlagenbezogenen Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück haben im konkreten Fall aus der Sicht des Immissionsschutzes auf den meisten angrenzenden Straßen keine Bedeutung. Hier kommt es zu einer ausreichenden Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Für die Natonekstraße ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge der Warenanlieferung und der Nutzung der Tiefgarage zu rechnen. Es wird keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BimSchV durch den anteiligen Pegel im Tageszeitraum bewirkt. Im Bereich der Natonekstraße, in dem der Verkehrslärm der Georg-Schumann-Straße pegelbestimmenden Einfluß hat, ist eine weitere Pegelüberschreitung nicht auszuschließen.

Im Nachtzeitraum kommt es etwa zu einer Verdopplung des Verkehrs im südlichen Bereich der Natonekstraße. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BimSchV für allgemeines Wohngebiet wird durch den Verkehr auf der Natonekstraße im Nachtzeitraum nicht überschritten.

9. Die Geräuschimmissionen ausgehend vom Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und Schienenwege führen an den geplanten Bauten des Stadtteilzentrums zu maßgeblichen Außenlärmpegeln, die Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich machen. Art und Umfang der Maßnahmen leiten sich aus den Erfordernissen für die Lärmpegelbereiche III bis V ab. Diese Tatsache ist innerhalb der weiteren Projektplanung zu berücksichtigen.

Im Süden des Plangebietes sind die Geräuschimmissionen des Verkehrslärms niedriger. Dennoch muss bei der späteren Anordnung von Wohnbebauung auf der Mischgebietsfläche von einer örtlichen Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiet ausgegangen werden. An der Baugrenze zu den Verkehrswegen liegen die Lärmpegelbereiche III und IV vor. Passive Schallschutzmaßnahmen machen sich erforderlich.

10. Die Belastung der Mischgebietsfläche durch den Gewerbelärm der benachbarten Sondergebietsfläche erlaubt die Realisierung später geplanter Wohnbauten. Diese sollten die gewerbli-

che Nutzung möglichst nicht überragen. Eine Detailprüfung sollte bei Kenntnis der konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden.

(Dr. Kiebs + Partner GmbH, 07/2007 [2] und 10/2008 [2a])

Bei Nichtdurchführung der Planung sind aufgrund der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen negative Auswirkungen wie Lärm auf benachbarte Wohngebiete nicht auszuschließen. Ohne konkrete Entwicklungsvorstellungen im Rahmen der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen kann keine weitergehende Aussage getroffen werden.

### **7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden die nachfolgend aufgeführten Schutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen in den Durchführungsvertrag zum vB-Plan aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, für sich und seine Rechtsnachfolger sowie künftigen Eigentümer die folgenden baulichen und organisatorischen Maßnahmen auf Dauer zu erfüllen. Die Schallimmissionsprognosen von Dr. Kiebs + Partner GmbH, 07/2007 [2] und 10/2008 [2a] gelten als Grundlage.

#### **Anlieferzone**

1. Die Anlieferung findet nur am Tag statt. Eine Einschränkung im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Eine Andienung an Sonn- und Feiertagen ist generell ausgeschlossen. Auf die Anlieferzeiten ist in der Weise Einfluss zu nehmen, dass wartende LKW vor der Anlieferzone vermieden werden.
2. Während der Anlieferzeit sind die Motoren der Lieferfahrzeuge abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dieser Notwendigkeit Rechnung zu tragen. (Unnötige Zusatzbelastungen sollen durch glatte Fahrbahnen, und beispielsweise die Vermeidung von Schwellen, verhindert werden.)
3. Der vollständig in das Gebäude integrierte Anlieferbereich wird bis auf die Wandöffnung für das Einfahrtstor geschlossen ausgeführt (geschlossen bedeutet allseitig massiv in voller Geschosshöhe umwandet). Das Tor selber wird ebenfalls geschlossen ausgeführt. Das Öffnen der Tore im Bereich der Anlieferzone erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Ein- und Ausfahrt der Liefer- bzw. Entsorgungsfahrzeuge. Über dem Tor darf keine Lüftungsöffnung verbleiben. Eine alternative Be- und Entlüftung ist zu installieren.
4. Der allseits umbaute Entladebereich ist an den Seitenwänden sowie an der Rückwand schallabsorbierend auszuführen. Die Presscontainer befinden sich ebenfalls im schallabsorbierend ausgekleideten Entladebereich.
5. Die Ein- und Ausfahrt liegt im östlichen Bereich in Höhe der Natonekstraße Nr. 8 (Flurstücksnr. 215) und Nr. 10. (Flurstücksnr. 214)
6. Die LKW-Frequentierung pro Tag entspricht der des Gutachtens (Bericht 3251008) [2a] 5 LKW > 7,5 t und etwa 10 LKW/Kleintransporter bis 7,5 t sowie 1 LKW für Container oder Wertstoff-/Abfall-Abholung.
7. Die Anlieferung mit lärmarmen LKWs (blauer Engel) wird empfohlen. Die An- und Abfahrt zum Anlieferhof in der Natonekstraße darf für den Schwerlastverkehr ausschließlich über die Georg-Schumann-Straße und nicht über die Eisenacher Straße erfolgen. Dies ist durch eine geeignete Beschilderung sicherzustellen.

### **Parkdeck, Tiefgarage und Zufahrt**

8. Die Aus- und Einfahrt zum Parkdeck befindet sich im Erdgeschoss (EG) unmittelbar östlich des Flurstückes 675 (Breitenfelder Straße 7). Der Ein- und Ausfahrtbereich der Zufahrt liegt gegenüber dem Flurstück 218b (Eckhaus Natonekstraße/Eisenacher Straße 44). Die Ein- und Ausfahrten zum Parkdeck und zur Tiefgarage sind wie folgt zu gestalten: Die Größe der Einfahrtöffnung an der Breitenfelder Straße beträgt 8,50 x 2,80 m (23,8 m<sup>2</sup>). Der Einfahrtbereich und der baulich umschlossene Rampenbereich sind im Wand- und Deckenbereich schallabsorbierend auszuführen. Im Boden verlaufende Regenrinnen werden so realisiert, dass sie keine zusätzlichen pegelbestimmenden Geräusche verursachen. Dazu sollen fest verschraubte gusseiserne Regenrinnen Verwendung finden. Die Fahrgeschwindigkeit darf max. 15 km/h betragen.
9. Die Rampe für die Auf- und Abfahrt der PKW auf das Parkdeck wird einschließlich des Anfahrbereiches auf einer Länge von ca. 72 m, gemessen ab der westlichen Gebäudekante an der Breitenfelder Straße, baulich geschlossen ausgeführt. Auf der restlichen Länge wird sie mit einer Überdachung versehen.
10. Das gesamte Parkdeck ist mit einer mind. 2,5 m (über Niveau des Parkdecks) hohen, geschlossenen Wand zu umgrenzen, damit eine max. Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt.
11. Die Abschirmwand ist fugendicht auszuführen. Das Schalldämmmaß R'<sub>w</sub> soll mindestens 20 dB betragen.
12. Für die Fahrgassen des Parkdecks ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
13. Die Tiefgarage hat eine Ein- und Ausfahrt in der südöstlichen Gebäudeecke des Stadtteilzentrums und wird über eine Zufahrt von der Natonekstraße aus angefahren. Der Ein- und Ausfahrtbereich der Zufahrt liegt gegenüber dem Flurstück 218b (Eckhaus Natonekstraße/Eisenacher Straße 44). Der Ermittlung der Schallemissionen an der Tiefgaragenausfahrt liegt eine Frequentierung von 27 Fahrzeugbewegungen (Zu- oder Ausfahrten) in der ungünstigsten Nachtstunde zugrunde.
14. Die Öffnungszeiten des Parkdecks sind an die Öffnungszeiten des Stadtteilzentrums in der Art zu koppeln, dass max. 30 Minuten nach Verkaufsschluss das Parkdeck für die Öffentlichkeit zu schließen ist.

### **Standorte der Lüftungs-, Klima-, und Kältetechnik**

15. Die Technikzentrale befindet sich im 2. Obergeschoss (OG) des östlichen Kopfbaus. Die technischen Anlagen zur Lüftung und Kühlung werden dort in einem allseits umschlossenen Technikgeschoss untergebracht, so dass sie keinen Pegelbeitrag zu einer Richtwertüberschreitung leisten. Der Schalleistungspegel der Rückkühlanlage darf 80 dB(A) nicht überschreiten. Die Anlage ist im mittleren Bereich der Zufahrtsrampe zum Parkdeck unterzubringen, so dass sie keinen Pegelbeitrag zu einer Richtwertüberschreitung leistet. Die Schallabstrahlung der Anlage Kaltwasserersatz wird auf LWA = 87 dB(A) begrenzt. Die jeweiligen Nachweise werden mit dem Bauantrag erbracht. Das abgestrahlte Spektrum dieser Ausrüstung muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Ggf. weitere Aggregate sind in größtmöglicher Entfernung zur Wohnbebauung oder abgewandt zu dieser anzuordnen. Eine Abstimmung mit dem Lärmgutachter ist diesbezüglich im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen durchzuführen.

### **Freiräume**

16. Der Freisitz an der Georg-Schumann-Straße darf nur in dem Umfang betrieben werden, in dem auch im Nachtzeitraum die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dies ist im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu überprüfen und während des laufenden Betriebs zu überwachen und ggf. durch Einschränkungen, z.B. der Zahl der Sitzplätze, zu gewährleisten.

Eine Nutzung der Gastronomie und Kulturflächen für Veranstaltungen mit hoher Besucherfrequenz ist wegen der zu erwartenden höheren Stellplatzwechselzahl nachts in der Tiefgarage nicht zulässig, es sei denn, dass im Baugenehmigungsverfahren oder in der Betriebsgenehmigung nachgewiesen wird, dass die Stellplatzwechselzahl nicht überschritten wird.

### **Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz der im Rahmen des vB-Planes geplanten Bebauung vor den Auswirkungen des Verkehrslärms sind in den in der Planzeichnung als „Bereiche für notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm“ festgesetzten Bereichen für schützenswerte Nutzungen im Plangebiet (Wohnen im MI-Gebiet, Büronutzungen im SO-Gebiet) passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen durch Lärmimmissionen können unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## **7.2.10 Kultur und sonstige Sachgüter**

### **7.2.10.1 Bestandsaufnahme**

Im Geltungsbereich des vB-Planes befanden sich mit Stand Frühjahr 2006 (Beginn der Planung, vor Durchführung von Abrissmaßnahmen) als Teile einer Denkmalsachgesamtheit folgende Denkmale nach SächsDSchG:

- entlang der Breitenfelder Straße das 5-geschossige Kontorgebäude mit historischer Malztenne und angebautem Sudhaus einschließlich darunter befindlichem Gewölbekeller,
- in der Gebäudeflucht anschließend das Trocknungsgebäude und weitere erhaltene Gebäudesubstanz bis zur Ecke Eisenacher Straße,
- das kleine Pfortnerhaus an der Georg-Schumann-Straße,
- die ehemalige Gaststätte „Bräustüb'l“,
- die ausgedehnten historischen Keller (Gärkeller, Lager-, Fass- und Eiskeller) im Südwestteil des Grundstücks und
- Teile der Einfriedungen (die eiserne Einfriedung des Grundstücks einschließlich der Mauerwerkspfeiler und des Tores an der Georg-Schumann-Straße sowie Natursteinmauern entlang der Breitenfelder Straße und z.T. an der Eisenacher Straße).

Es handelte sich durchgehend um leerstehende, ungenutzte Gebäude, die sich z.T. bereits in ruinösem Zustand befanden, sowie Keller und weitere Bauteile auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Brauerei. Die Kellieranlagen wurden von den Abbruchmaßnahmen ausgenommen.

Baudenkmäler weisen aufgrund ihrer ausgewiesenen kulturhistorischen Bedeutung zunächst generell eine hohe Bedeutung auf. Ihre Empfindlichkeit gegenüber möglichen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere gegen Teil-/Verlust durch Abriss und wesentliche Veränderung, ist damit prinzipiell zunächst als hoch zu bewerten.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der denkmalgeschützten Gebäude wurde von der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege als Untere Denkmalschutzbehörde in Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde, dem Landesdenkmalamt Sachsen, die Abrissgenehmigung für die oberirdischen Gebäude erteilt, weil ihre Erhaltung auf-

grund des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr möglich bzw. unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar war.

Auf den historischen Kelleraußenwänden soll ein neuer Baukörper in ähnlicher Kubatur und nahezu gleicher Höhe entstehen, der u.a. die kulturellen Funktionen zur Freizeitgestaltung und der Gastronomie aufnehmen soll. Die Gewölbekeller der beiden Untergeschosse des Kontorgebäudes, ein Teil der Brauereikeller, das Pförtnerhäuschen an der Georg-Schumann-Straße und Teile der historischen Einfriedungen (Mauern und Eisenzäune) des Geländes sollen erhalten bleiben. Die verbleibenden Teile der Brauereikeller werden als Tiefgarage genutzt und dazu entsprechend den Maßgaben der zuständigen Denkmalbehörden baulich angepasst.

Archäologische Bodendenkmale (geschütztes Kulturdenkmal im Sinne von § 2 SächsDSchG) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen der Bauarbeiten muss im betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Weitere Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht betroffen.

#### **7.2.10.2 Entwicklungsprognose**

Bei Durchführung des Vorhabens ist der Erhalt und die Sicherung einiger denkmalgeschützter Anlagen (Gewölbekeller der beiden Untergeschosse des Kontorgebäudes, ein Teil der Brauereikeller, das Pförtnerhäuschen an der Georg-Schumann-Straße und Teile der historischen Einfriedungen – Mauern und Eisenzäune – des Geländes) vorgesehen. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre deren Verlust nicht auszuschließen. Ohne konkrete Entwicklungsvorstellungen im Rahmen der derzeit bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen kann keine weitergehende Aussage getroffen werden.

#### **7.2.10.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:**

- Erhalt und Sanierung der Gewölbekeller der beiden Untergeschosse des Kontorgebäudes, von Teilen der Brauereikeller, des Pförtnerhauses sowie von Teilen der historischen Einfriedungen (Mauern und Eisenzäune) des Geländes,
- die zu erhaltenden Kellieranlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Planes) sind denkmalschutzgerecht zu sanieren bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden durch Umbau den neuen Nutzungen anzupassen,
- weitestgehende Wiederherstellung der Gebäudekubatur des Kontorgebäudes im Rahmen der Neubebauung zur Schaffung eines adäquaten markanten Bezugspunktes/Erhalt der städtebaulich bedeutenden Dominante im Stadtbild im Kreuzungsbereich Breitenfelder Straße/Georg-Schumann-Straße und
- Fassadengestaltung des Gebäudeneubaus in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Mit verbleibenden, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist damit nicht zu rechnen.

### 7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Nutzung einer großflächigen innerstädtischen ehemaligen Gewerbefläche sowie der an die innerstädtische Lage und spezifische Bestandssituation im Plangebiet angepassten Planung und der fehlenden Standortalternativen aufgrund der dichten Bebauung des Stadtteils Gohlis gibt es für die Planung des Vorhabens „Stadtteilzentrum Gohlis“ keine anderweitigen räumlichen Planungsmöglichkeiten.

Die anderweitigen Planungsmöglichkeiten am Standort selbst sind begrenzt und umfassen im Wesentlichen einen Teil-Verzicht auf bestimmte Nutzungen oder Größenordnungen z.B. der Verkaufsflächen. Da die festgesetzten Nutzungen und Größenordnungen mit der Stadt Leipzig abgestimmt und am Bedarf orientiert sind, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planungsvariante ohne echte Alternativen ist.

### 7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b, Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vB-Plan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich *keine erheblichen Umweltauswirkungen* nach sich ziehen wird.

Dennoch ist es im vorliegenden Falle erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben. Für die Prognose der Lärmimmissionen wurden die „Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehemaligen Brauereigelände Georg-Schumann-Straße 105–111 in Leipzig (Dr. Kiebs + Partner GmbH 07/2007) und die dieses Gutachten präzisierende Schallimmissionsprognose im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung (Dr. Kiebs + Partner GmbH, 10/2008) erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommen, dass an einigen Immissionsorten die zu erwartenden Lärmwerte nur knapp unter den Richtwerten liegen. Da diese Aussagen auf Annahmen basieren, ist deren Eintreffen im Rahmen der Überwachung zu überprüfen.

Ggf. kritische Emissionsquellen sind:

- Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage an der Natonekstraße (im Nachtzeitraum),
- Freisitz an der Georg-Schumann-Straße (im Nachtzeitraum),
- Rampe zum Parkdeck an der Breitenfelder Straße (im Tageszeitraum),
- Anlieferung an der Natonekstraße (im Tageszeitraum) und
- Lüftungs- und Kühltechnik.

Für die Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen:

Annahme	Überwachungsmaßnahmen (gemäß § 4 c BauGB)
1. Realisierung der in der Schallimmissionsprognose genannten baulichen Maßnahmen	Überwachung durch das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege als untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leipzig im Rahmen der Realisierung des Bau-

	vorhabens
2. Öffnen der Tore im Bereich der Anlieferzone ausschließlich zum Zwecke der Ein- und Ausfahrt der Liefer- bzw. Entsorgungsfahrzeuge	Überwachung durch die Stadt Leipzig, sobald entsprechende Hinweise aus der Bevölkerung vorliegen.
3. Ausschließlich Nutzung der Tiefgarage als nächtliche Parkmöglichkeit (Parkdeck bleibt geschlossen).	Überwachung durch die Stadt Leipzig, sobald entsprechende Hinweise aus der Bevölkerung vorliegen.
4. Keine nächtliche Anlieferung (lt. Durchführungsvertrag ist die Anlieferung auf den Zeitraum werktags zwischen 6:00 bis 22:00 Uhr beschränkt).	Überwachung durch die Stadt Leipzig, sobald entsprechende Hinweise aus der Bevölkerung vorliegen.
5. Die Nutzung der 20 temporären Stellplätze darf insbesondere nachts nur als Anwohnerparkplatz erfolgen.	Überwachung durch die Stadt Leipzig, sobald entsprechende Hinweise aus der Bevölkerung vorliegen.
6. Ausschluss der Nutzung der Gastronomie und Kulturflächen für Veranstaltungen mit hoher Besucherfrequenz wegen der zu erwartenden höheren Stellplatzwechselzahl in der Tiefgarage.	Überwachung durch die Stadt Leipzig, sobald entsprechende Hinweise aus der Bevölkerung vorliegen.
7. Einschränkung der nächtlichen Nutzung des Freisitzes i.R. des Baugenehmigungsverfahrens oder der gaststättenrechtlicher Erlaubnis.	Überwachung durch die Stadt Leipzig, sobald entsprechende Hinweise aus der Bevölkerung vorliegen.
8. Nutzungsbedingungen im Tageszeitraum 6:00 bis 22:00 Uhr: a) Zielverkehr und Abfahrtverkehr jeweils 1615 Kfz/Tag b) Bewegungshäufigkeit auf den Stellplätzen der Parkdecks 0,47 Bewegungen pro Stunde und Stellfläche (formal aus Kfz-Verkehr und Stellplätzen abgeleitet) c) Nutzung der Tiefgarage durch 300 Fahrzeuge im Tageszeitraum d) Anlieferung Markt und Fachhändler, Entsorgung max. 15 LKW/Tag (Tageszeitraum)	Überprüfung der Einhaltung dieser Eingangsparameter mittels geeigneter repräsentativer Methoden ca. ein Jahr nach Inbetriebnahme des Stadtteilzentrums (bzw. nach der Eröffnung des Hauptmieters „SB-Warenhaus“). Sollte die erste Überprüfung die Prognosewerte, bzw. die Einhaltung der im Umweltbericht prognostizierten Lärmwerte bestätigen, ist eine abschließende repräsentative Kontrolle nach weiteren zwei Jahren des Betriebes des Stadtteilzentrums durchzuführen. Im Fall von ermittelten Abweichungen der Eingangsparameter für die Schallimmissionsprognose, die zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen können, ist eine erneute Lärmberechnung durchzuführen. Methodik und Ergebnisse der Überwachung sind in einem Überwachungsbericht dazulegen.
9. Nutzungsbedingungen im Nachtzeitraum 22:00 bis 06:00 Uhr (ungünstigste Stunde): Nutzung der Tiefgarage (27 Zu- oder Ausfahrten in ungünstigster Stunde).	

<p>10. Die Anlagen der Lüftungs- und Kühltechnik werden so installiert, dass sie keinen Pegelbeitrag zu einer Richtwertüberschreitung leisten.</p>	<p>Messtechnischer Nachweis der Einhaltung der zulässigen anteiligen Pegel der Lüftungs- und Kühltechnik spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme des Stadtteilzentrums (bzw. nach der Eröffnung des Hauptmieters „SB-Warenhaus“). Sollte die erste Überprüfung die Einhaltung der im Umweltbericht enthaltenen Prognose bestätigen, ist keine weitere Kontrolle erforderlich. Kann der Nachweis der Einhaltung der zulässigen anteiligen Schallpegel nicht erbracht werden, ist in Absprache mit dem Schallgutachter und der zuständigen Behörde über geeignete Abhilfemaßnahmen zu entscheiden. Methodik und Ergebnisse der Überwachung sind in einem Überwachungsbericht darzulegen.</p>
--	--

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

Sollte es bei der Durchführung dieses vB-Plans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

#### **7.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Da sich das geplante Bauvorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB befindet, besteht für die Flächen des Plangebiets kein rechtliches Ausgleichserfordernis nach dem Naturschutzgesetz. Eine verbal-argumentative und quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erübrigen sich damit.

#### **7.6 Zusammenfassung**

Für das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind. Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des vB-Planes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft (hier: Stadtbild), Menschen sowie Sach- und Kulturgüter.

Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überprägung des Plangebietes in innerstädtischer, auen- und grundwasserferner Lage, der ehemals vorhandenen hohen Versiegelung und Bebauung und der damit verbundenen meist geringen Bedeutung und Empfindlichkeit der naturbezogenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere sind für diese nur in geringem Maße erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden, so dass mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist.

Bei Durchführung der Planung wird keine erhebliche Beeinträchtigung des als Gewerbebrache im Stadtbild negativ hervorgetretenen Plangebietes erwartet. Im Gegenteil kann mit der geplanten stadtbildgerechten, Großgrün-Bestand einbeziehenden und entwickelnden sowie Denkmalaspekte berücksichtigenden Gestaltung des Plangebietes eine Erhöhung der Stadtbildqualität erzielt werden.

Für das Schutzgut Menschen sind bei Durchführung der Planung als negative Auswirkung Lärmimmissionen in benachbarte Wohngebiete zu erwarten. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen durch Lärmimmissionen sind aufgrund der Festsetzungen im vB-Plan bzw. konkreten Festschreibungen im Durchführungsvertrag zur Lärmminde- rung und zum Lärmschutz nicht zu erwarten.

Bedeutende Kulturgüter stellen die denkmalgeschützten Anlagen im Plangebiet dar. Mit Durch- führung der Planung hat sich infolge von Abrissen schadhafter denkmalgeschützter Anlagen zwar eine Verschlechterung der denkmalpflegerischen Situation im Plangebiet ergeben. Auf- grund des schlechten Bauzustands der ehemaligen oberirdischen Gebäudesubstanz wäre diese aber ohne die Planung dem weiteren Verfall bis hin zum vollständigen Substanzverlust preisge- geben worden. Teile der denkmalgeschützten baulichen Anlagen (Gewölbekeller, Pförtnerhaus, Einfriedungen) werden erhalten und denkmalschutzgerecht saniert. Mit verbleibenden erhebli- chen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist damit nicht zu rechnen.

Mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ist damit nicht zu rechnen.

## 8 Ergebnisse der Beteiligungen

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 19.10.2006 wurden die Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, bis zum 27.11.2006 eine Stellungnahme zum Planentwurf vom 25.09.2006 abzugeben.

Es wurden 17 TöB und 4 Bürgervereine beteiligt. Von diesen gaben 16 TöB und 1 Bürgerverein eine Stellungnahme zu den übergebenen Planunterlagen ab. Die Handwerkskammer zu Leipzig als TöB und der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. sowie der Bürgerverein Gohlis e.V. gaben keine Stellungnahme ab. Von den 16 TöB und Bürgervereinen, die eine Stellungnahme abgaben, äußerten die nachfolgend genannten keine zu prüfenden Belange, erklärten ihr Einverständnis mit der Planung oder gaben Hinweise ab. Diese von ihnen gegebenen Hinweise wurden für die weitere Planung und Umsetzung des Vorhabens zur Kenntnis genommen:

- Envia Verteilnetz GmbH,
- MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH,
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH,
- Landesamt für Archäologie,
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen,
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie,
- Eigenbetrieb Stadtreinigung Leipzig,
- Stadtwerke Leipzig (SWL) GmbH,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas (VNG) AG und
- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.

Folgende 5 TöB äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum vB-Plan berücksichtigt:

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig forderte die Überprüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens vor allem für die Sortimente Lebensmittel, Textilien, Schuhe und Drogerie. Die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde daraufhin durch ein Einzelhandelsgutachten nachgewiesen, dessen Ergebnisse unter Kap. 12.1.1 in diese Begründung eingeflossen sind.

Die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH wiesen darauf hin, dass die Straßenbahnlinie 4 in der Eisenacher Straße nicht durch erhöhte Verkehrsmengen beeinträchtigt werden darf, dass die Endhaltestelle der Buslinie 85 in der Natonekstraße zu berücksichtigen ist und dass sich durch die Nachrechnung der Lichtsignalanlage (LSA) Georg-Schumann-/Breitenfelder Straße keine Nachteile für den ÖPNV ergeben dürfen. Sie fordern außerdem, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Straßenbahnlinie 4 am Knoten Möckernsche Straße/Berggartenstraße/Menckestraße/Stockstraße zu untersuchen. Alle genannten Punkte zum Schutz des ÖPNV vor Behinderungen durch das Vorhaben finden auf Grundlage des Verkehrsgutachtens bei der Verkehrs- und Erschließungsplanung Berücksichtigung (s. Kap. 9.3.1).

Die Polizeidirektion Leipzig forderte eine Präzisierung zum Ein- und Ausfahrtbereich der Anlieferzone im Bezug auf den (ruhenden) Verkehr in der Natonekstraße. Der Ausfahrtbereich sollte

baulich so gestaltet werden, dass eine Abfahrt des Lieferverkehrs über die südliche Natonekstraße nicht möglich ist. Das Parkflächendefizit im Umfeld des Plangebietes sollte quantifiziert und entsprechende Ersatzstellflächen angeboten werden.

Der Ein- und Ausfahrtbereich wurde aufgrund der Stellungnahme im Rahmen der Erschließungsplanung so gestaltet, dass nur nach Norden zur Georg-Schumann-Straße ein Ausfahrtradius vorgesehen wird und eine störungsfreie Einbindung des Bereiches in den Straßenraum der Natonekstraße gewährleistet ist. In der Planzeichnung wurde eine verbindliche Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches vorgenommen (s. Kap. 12.1.6). Nach Prüfung der Stellplatzsituation wird durch den Vorhabenträger im Mischgebiet eine Stellplatzanlage für Anwohner hergestellt. Diese wird jedoch nicht bindend im vB-Plan verankert, weil ein Rechtsanspruch auf die Errichtung zusätzlicher, über die Anforderungen des Vorhabens hinausgehender Stellplätze nicht gegeben ist. Die Stellplatzanlage wird damit nur bis zu einer Bebauung des Grundstücks Bestand haben.

Das Regierungspräsidium Leipzig, Bau, jetzt Landesdirektion Leipzig, forderte den gutachterlichen Nachweis der unschädlichen Einordnung des SB-Warenhauses in das städtebauliche Gefüge. Bauplanungsrechtlich ist der Nachweis zu führen, dass die Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bezüglich der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet EKZ erfüllt sind.

Der Nachweis der unschädlichen Einordnung wurde mit der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens erbracht. Er ist unter Kap. 9.2.1, „Festlegung der branchen- und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen“ mit Bindung über den Durchführungsvertrag und in Kap. 12.1.1, „Flächenfestlegungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche“, in den vB-Plan eingeflossen. Der Nachweis gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wurde unter Kap. 12.1.2 in die Begründung zum vB-Plan aufgenommen.

Der Umweltfachbereich beim Regierungspräsidium Leipzig, jetzt Landesdirektion Leipzig, äußerte in Bezug auf den Immissionschutz (Lärm) Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) an einigen Immissionsorten und mahnte eine bisher nicht vorgenommene Betrachtung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet selber an.

Die Betrachtungen zum Lärmschutz wurden daraufhin fachgutachterlich präzisiert und um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet ergänzt. Daraus ergaben sich zahlreiche Schutzmaßnahmen zur Verminderung der Schallimmissionen (s. Kap. 7.2.9.3), die als bindende Maßgaben in den Durchführungsvertrag zum Vorhaben aufgenommen wurden und zu einer Einhaltung der IRW führen. Nach gutachterlicher Berechnung wurden Bereiche für notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm, hier Verkehrslärm, in der Planzeichnung festgesetzt (s. Kap. 12.1.4 und 12.2.4). Aus artenschutzfachlicher Sicht wurde außerdem eine Prüfung des Vorkommens und der potenziellen Nistmöglichkeiten von Fledermäusen in den Kellern der Altbausubstanz gefordert. Durch ein entsprechendes Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine Fledermausvorkommen vorliegen. Um den Entfall potenzieller Nistmöglichkeiten zu kompensieren, wurde der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Anbringung von 2 Fassadenfledermausquartieren verpflichtet (s. Kap. 7.2.1).

Die Regionale Planungsstelle Westsachsen forderte die Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die straßenbegleitende Einkaufslage Georg-Schumann-Straße und die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Diese Prüfung ist durch das Einzelhandelsgutachten vorgenommen worden, dessen Ergebnisse sich in den Festsetzungen des vB-Planes widerspiegeln (s.o.).

## **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt Nr. 04/2007 vom 17.02.2007 führte der Vorhabenträger am 27.02.2007 eine Information der Öffentlichkeit durch. Aufgrund dieser Veranstaltung wurde unter Anwendung des § 3 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen. Die öffentliche Veranstaltung fand in der Aula der Mittelschule „Hans-und-Hilde-Coppi“ in der Breitenfelder Straße statt. Vorgestellt wurden der derzeit aktuelle Planungsstand zum Vorhaben, der Planvorentwurf zum vB-Plan mit Stand vom 25.09.2006 sowie die Ergebnisse der Fachgutachten zum Verkehr und zum Schallschutz. In der engagierten Diskussion der ca. 90 anwesenden Bürger wurde überwiegend Zustimmung zur Planung geäußert. Die Anregung einer Bürgerin, neben dem Haupteingang weitere Eingänge an den beiden Seitenstraßen einzurichten, wurde in der weiteren Planung in der Weise berücksichtigt, dass ein Nebeneingang von der Breitenfelder Straße in das Vorhaben integriert wurde. Das Protokoll der Veranstaltung ist Bestandteil der Verfahrensakte des Stadtplanungsamtes, Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig zum vB-Plan Nr. 281 „Stadtteilzentrum Gohlis“.

## **8.3 Öffentliche Auslegung des Entwurfes**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB sowie der Auslegungs- und Billigungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB zum vB-Plan Nr. 281 „Stadtteilzentrum Gohlis“ wurden in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Leipzig mit Beschluss Nr. RB IV 1219/08 am 18.6.2008 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 28.06.2008 vom 08.07.–07.08.2008. statt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 7 Stellungnahmen abgegeben. Davon stammten 5 Stellungnahmen von einzelnen Bürgern, 1 Stellungnahme vom Bürgerverein Gohlis und 1 Stellungnahme von einer Rechtsanwaltskanzlei, die insgesamt 10 Bürger (Bewohner bzw. Wohnungseigentümer) eines Wohnhauses in Nachbarschaft des Plangebietes vertritt, von denen 1 Bürger außerdem noch eine gesonderte Stellungnahme abgab. Die 5 Stellungnahmen der Bürger und die 1 Stellungnahme des Bürgervereins beschäftigen sich primär mit Fragen der Verkehrsplanung und -organisation um das geplante Stadtteilzentrum, planungsrechtlichen und grünplanerischen Fragen. Sie waren in den Abwägungsvorschlag einzustellen.

Dies betrifft insbesondere vollumfänglich auch das Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei, welches sich über die vorher genannten Aspekte hinausgehend in grundsätzlich ablehnender Form gegen das Stadtteilzentrum an sich (als Teil der räumlichen Umsetzung des STEP „Zentren“) und der damit einhergehenden Lärmbelastungen und anderen Belastungen für die Bewohner des betroffenen Wohngebäudes wandte.

Berücksichtigt wurden vor allem die Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastungen für die umgebende Wohnbebauung. Durch Veränderungen in der Detailplanung des Gebäudes und technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung insbesondere der Anlagen der Luft- und Kältetechnik konnten die fachgutachterlich prognostizierten Schallimmissionen auf die zu untersuchenden Immissionsorte gesenkt werden, so dass die gebietsorientierten Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm überwiegend eingehalten werden. Die Erkenntnisse einer präzisierten Schallimmissionsprognose zum Vorhaben sind unter Kap. 7.2.9 in diese Begründung eingeflossen. Berücksichtigt wurden

auch mehrfach vorgetragene Bedenken bezüglich einer geordneten Verkehrsabwicklung aufgrund der Kundenzufahrt zum Stadtteilzentrum von der Breitenfelder Straße durch den Bau zweier LSA. Zahlreiche andere Einwände und Bedenken waren in der Planung bereits berücksichtigt oder waren nicht Gegenstand der Planung.

#### **8.4 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung**

Die TöB wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.07.2008 über die öffentliche Auslegung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.08.2008 gegeben. Insgesamt wurden 17 Behörden und sonstige TöB beteiligt, von denen 14 eine Stellungnahme abgaben. Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, das damalige Regierungspräsidium, Umweltfachbereich, jetzt: Landesdirektion Leipzig und die Handwerkskammer zu Leipzig gaben keine Stellungnahme ab. Von den 14 TöB, die eine Stellungnahme abgaben, äußerten die nachfolgend genannten 5 TöB keine zu prüfenden Belange oder erklärten ihr Einverständnis mit der Planung:

- Eigenbetrieb Stadtreinigung Leipzig,
- Envia Verteilnetz GmbH,
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas (VNG) AG und
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH

Drei Stellungnahmen enthielten Hinweise, die nicht in die Abwägung einzustellen waren, hier: KWL GmbH und SWL GmbH auf stadttechnische Sachverhalte sowie MITGAS GmbH, die auf ihr Schreiben im Verfahren nach § 3 (1) BauGB hinwies. Die Hinweise wurden für die weitere Planung und Umsetzung des Vorhabens zur Kenntnis genommen.

Folgende 6 TöB äußerten Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf. Diese wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig äußerte Bedenken gegen das geplante Vorhaben aufgrund zu befürchtender negativer Auswirkungen auf die angrenzenden Versorgungslagen und insbesondere die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur. Sie empfahl, im vB-Plan eine Sortimentsfestsetzung zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit vorzunehmen. Die Stellungnahme wurden berücksichtigt. Entsprechende Darlegungen sind unter Kap. 6.2.1, 9.2.1 und 12.1.1 in diese Begründung eingeflossen. Verkaufsflächen für einzelne Sortimente wurden reduziert. Sortimentsfestsetzungen wurden in den Durchführungsvertrag zum vB-Plan aufgenommen und damit rechtlich verankert.

Die Regionale Planungsstelle Westsachsen forderte eine Steuerung der Einzelhandelsnutzung im vB-Plangebiet durch sortimentsbezogene Festsetzungen, um die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsbetriebe sicherzustellen. Sortimentsfestsetzungen wurden, wie oben dargestellt, in den Durchführungsvertrag zum vB-Plan aufgenommen und damit rechtlich verankert.

Die Landesdirektion Leipzig, Referat Raumordnung und Stadtentwicklung, beanstandete die fehlende Berücksichtigung und Nichteinhaltung wesentlicher Ziele der Landes- und Regionalplanung bezüglich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Sie bemängelte eine fehlende Feinsteuerung der geplanten Einzelhandelsnutzungen und eine Nichtbeachtung des Beein-

trächtigungsverbot gemäß Ziel 6.2.4 LEP. Insgesamt wurden verschiedene Anregungen und Bedenken hinsichtlich der gebietsverträglichen Einordnung des Stadtteilzentrums im Hinblick auf die vorhandene und sich in Entwicklung befindliche Einzelhandelsstruktur in der Stadt Leipzig vorgetragen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Verkaufsflächen für einzelne Sortimente wurden reduziert. Erläuterungen dazu, auch zum Nachweis der Berücksichtigung der landes- und raumplanerischen Ziele und zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens, sind unter Kap. 6.2.1, 9.2.1 und 12.1.1 in diese Begründung eingeflossen. Aus baurechtlicher Sicht wurde eine Klarstellung der Beschreibung der Baugebiete in der Begründung zum vB-Plan empfohlen. Diese wurde in Kap. 11 der Begründung vollzogen.

Durch das Landesamt für Archäologie erfolgte der Hinweis auf die archäologische Relevanz von Grabungsfunden im vB-Plangebiet. Der dargestellte Sachverhalt wurde im vB-Plan bereits in Form eines Hinweises auf der Planurkunde berücksichtigt.

Die Polizeidirektion Leipzig forderte eine zeitnahe Errichtung von 2 LSA im Umfeld des Plangebietes. Die Forderung wurde in der Form berücksichtigt, dass sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vB-Plan zur Herstellung und Inbetriebnahme der beiden LSA Mökernsche Straße/Breitenfelder Straße und Mökernsche Straße/Stockstraße/Berggartenstraße/Menckestraße bis zur Inbetriebnahme des Einkaufszentrums verpflichtet.

Von Seiten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfolgten Hinweise zu umweltrelevanten Aspekten in Bezug auf die Bodenkontamination sowie auf die Durchführung einer Überwachung der Gründungsarbeiten während der Bauphase. Die Hinweise wurden unter Kap. 7.2.3.1 sowie im Anhang I: Hinweise in diese Begründung aufgenommen.

## **9 Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan)**

### **9.1 Gliederung des Gebietes**

Das Plangebiet ist gegliedert in den größeren nördlichen Bereich, für den ein Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) für das Stadtteilzentrum vorliegt sowie den südlichen, außerhalb des V+E-Planes gelegenen Bereich, in dem eine Wohnbebauung mit einem gewerblichen Anteil (Mischnutzung) entstehen soll.

### **9.2 Bauungs-/Nutzungskonzept**

#### **9.2.1 Stadtteilzentrum**

Das von Kaufland auf dem Standort der ehemaligen Aktienbrauerei Gohlis geplante Stadtteilzentrum ist als multifunktionale Versorgungseinrichtung ausgelegt, die neben der flächenmäßig dominierenden Einzelhandelsnutzung zahlreiche weitere Nutzungsangebote beinhaltet. Den Magnetbetrieb des Nutzungskonzeptes bildet ein Kaufland SB-Warenhaus mit ca. 6.150 m<sup>2</sup> Nutzfläche und mit 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Daneben sind ca. 2.750 m<sup>2</sup> Nutzfläche entsprechend 2.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für weitere Einzelhandelsbetriebe aller Art aus dem Food und Non Food Sektor sowie Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Für Gastronomie und Nutzungen aus dem Sektor Veranstaltungen, Unterhaltung, Kultur stehen zusätzlich 1.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch Büroflächen in einer Größenordnung von ca. 750 m<sup>2</sup>. Die folgende Übersicht stellt die nach Planungsstand 10/2008 vorgesehenen Nutzungen und Nutzflächen dar:

Tabelle „Verkaufs- und Nutzflächenübersicht“, neue Übersicht (Stand 10/2008):

Nutzung/Branche	Geschoss	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche Summe in m <sup>2</sup>
I. SB-Warenhaus		4.700	4.700
II. Nicht großflächiger Einzelhandel			
II. 1. Fachmärkte	EG		
Fachmarkt Textil	EG	750	
Fachmarkt Drogerie	EG	300	
Fachmarkt Schuhe	EG	300	
Fachmarkt Sport	EG	200	
<i>Summe Fachmärkte</i>			1.550
II. 2. Facheinzelhandel/Ladenhandwerk			
Telekommunikation/Foto	EG	60	
Bäcker	EG	100	
Metzger	EG	100	
Feinkost	EG	60	
Blumen	EG	50	
Tabakwaren, Lotto, Zeitungen	EG	50	
Geschenkartikel/Industriewaren	EG	100	
<i>Summe Facheinzelhandel/Ladenhandwerk</i>			520
<b><i>Summe Einzelhandel</i></b>			<b>6.770</b>

Dienstleistungen sind wie folgt vorgesehen:

Nutzung/Branche	Geschoss	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Summe in m <sup>2</sup>
II. Dienstleistungen			
Apotheke	EG	150	
Optiker	EG	130	
Reisebüro	EG	45	
Friseur	EG	50	
Schuh- und Schlüsseldienst	EG	25	
Reinigung/Annahme/Änderungsschneiderei	EG	30	
<i>Summe Dienstleistungen</i>			430

Zur Information und zum Vergleich:

Tabelle: „Verkaufs- und Nutzflächenübersicht“, alte Übersicht (Stand: 07/2008) Verfahrensstand nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Nutzung	Geschoss	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
SB-Warenhaus	EG	4.700
<i>Fachmärkte</i>		
Fachmarkt Textil	EG	800
Fachmarkt Drogerie	EG	450
Fachmarkt Schuhe	EG	400
<i>Summe Fachmärkte</i>		1.650

<i>Einzelhandel</i>		
Telekom./Foto	EG	60
Bäcker	EG	100
Metzger	EG	100
Feinkost	EG	60
Blumen	EG	50
Tabakwaren, Lotto, Zeitungen	EG	50
<i>Summe Einzelhandel</i>		420
<i>Dienstleistungen</i>		
Apotheke	EG	(150)
Optiker	EG	(130)
Reisebüro	EG	(45)
Friseur	EG	(50)
Schuh- und Schlüsseldienst	EG	(25)
Reinigung/Annahme/Änderungsschneiderei	EG	(30)
<i>Summe Dienstleistungen</i>		(430)
<i>Summe Stadtteilzentrum (ohne Dienstleistungen)</i>		6.770

Die Verkaufsflächen wurden in einem Einzelhandelsgutachten<sup>6</sup> einer umfassenden Verträglichkeitsanalyse für den Standort des Stadtteilzentrums „Gohlis“ unterzogen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind unter Kap. 12.1.1 in die Begründung eingeflossen.

Weil die dargestellten Nutzflächen aus funktionalen Gründen größtenteils ebenerdig angeordnet werden müssen, sieht das Baukonzept für das Stadtteilzentrum eine großflächige oberirdische Neubebauung des Standortes durch drei unterschiedlich große Baukörper mit verschiedenen Höhen vor. Diese Baukörper werden z.T. auf den vorrangig aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenen Kellergeschossen gegründet, die als potenziell nutzbare Flächen erhalten bleiben sollen.

Der Haupteingang zum Stadtteilzentrum liegt an der Georg-Schumann-Straße und erfolgt über eine vom Straßenraum zurückgesetzte platzartige Fläche in das zweigeschossige Hauptgebäude. Die als Entree zu gestaltende Platzfläche wird beiderseits durch überhöhte Kopfbauten flankiert, um die Eingangssituation städtebaulich zu betonen. Nach Westen nimmt ein viergeschossiger Gebäudeteil die Kubatur des an dieser Stelle zurückgebauten gründerzeitlichen Kontorgebäudes auf und erzeugt ähnlich wie dieses wieder eine bauliche Dominante im Straßenraum der Georg-Schumann-Straße. Um mit diesem Bauteil stadtgestalterisch nicht in Konkurrenz zu treten, wird die Platzfläche nach Osten durch ein mit drei Geschossen etwas niedriger gehaltenes Gebäudeteil begrenzt. Entlang der Breitenfelder Straße orientiert sich der neue Baukörper mit seiner Bauflucht an der Baukante der früheren Bebauung. Ein an dieser Stelle vorhandener Rücksprung von der Grundstücksgrenze um 3 m wird beibehalten. Nach Süden bildet eine ca. 12 m hohe Wandscheibe (Brandwand) den rückwärtigen Abschluss des Stadtteilzentrums sowie die Grenze des V+E-Planes.

<sup>6</sup> Verträglichkeitsanalyse zu geplanten Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Leipzig, Stadtteilzentrum Gohlis; GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Erfurt, 04/2007

Im Innern sind die drei Gebäude des Stadtteilzentrums wie folgt strukturiert: Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sind im Norden Mietbereiche für Fachmärkte und Läden angeordnet. Der Hauptzugang und die innere Erschließung für die Kunden erfolgen über eine Mall, die ausschließlich der Kundenbewegung und Entfluchtung entsprechend dem Sicherheitskonzept dient. Die Mall verfügt über einen zweiten Zugang von der Breitenfelder Straße, der als Nebeneingang ausgebildet ist. Die Mall dient somit ausschließlich der inneren Erschließung. Verkäufe werden in ihr, auch zeitlich begrenzt, nicht abgewickelt (s. auch Kap. 12.1.1). Im südlichen Gebäudeteil befinden sich die Verkaufs- und Nebenflächen des SB-Warenhauses sowie ein weiterer zu separierender Mietbereich für einen Fachmarkt. An der Natonekstraße wird ein allseitig umschlossener Anlieferhof in das Gebäude integriert, über den die Anlieferung für alle Geschäfte im Stadtteilzentrum erfolgt. Das Dach des Hauptgebäudes ist als Parkdeck ausgebildet, auf dem ausschließlich Stellplätze für Kunden und Besucher des Stadtteilzentrums angeboten werden. Diese Parkebene ist von einer geschosshohen Außenwand umgeben und erstreckt sich zudem niveaugleich auch über das jeweils erste Obergeschoss der beiden Kopfbauten. Außerhalb der Kopfbauten ist sie nach oben offen. Von den Stellplätzen aus ist über Rolltreppen und Aufzüge bzw. Treppenhäuser eine direkte Anbindung an die Mall und die Verkaufsflächen gegeben.

Im westlichen, höheren Kopfbau soll im Erdgeschoss im Wesentlichen Gastronomie untergebracht werden, die über einen eigenen Zugang von der Platzfläche aus verfügt. Die an das Gebäude angrenzenden Außenbereiche können als Freisitze dieser Nutzung zugeordnet werden. Ebenfalls gastronomisch oder als Veranstaltungs-, Kulturräume o.ä. sollen die beiden historischen Kellergeschosse unter dem Kopfbau genutzt werden. Der an die Mall anschließende Abschnitt dieses Gebäudes stellt eine vermietbare Einzelhandelsfläche dar. Über der Parkebene stehen in den Obergeschossen Mietflächen für Büros, Dienstleistungen und Gewerbe zur Verfügung. Es ist geplant, im 2. OG die für die Stadtteilöffentlichkeit bedeutsame Stadtteilbibliothek von Gohlis einzurichten.

Der östliche Kopfbau beinhaltet im Erdgeschoss Mietbereiche für den Einzelhandel. Über dem darüber liegenden Parkgeschoss wird ein geschlossenes Technikgeschoss angeordnet, in dem ein großer Teil der Haustechnik des gesamten Gebäudekomplexes visuell und schalltechnisch abgeschirmt untergebracht wird.

Die städtebauliche Konzeption des Stadtteilzentrums sieht eine eindeutige Orientierung auf die als verkehrliche Magistrale fungierende und beidseitig mit kleinteiligen Einzelhandelsfunktionen unteretzte Georg-Schumann-Straße vor. Mit den architektonisch herausgestellten Kopfbauten und einer hochwertigen Freiraum- und Grüngestaltung der platzartigen Zugangsbereiche erfolgt eine starke Aufwertung und Betonung dieses Straßenabschnittes der Georg-Schumann-Straße, die positiv auf die angrenzenden Straßenabschnitte ausstrahlen soll. Durch die Anordnung der Haupteingänge und breiter Antrittsbereiche für die Kunden sowie die Ausrichtung verglaster Ladenfassaden zur Georg-Schumann-Straße wird ein Solitärcharakter des Gebäudekomplexes vermieden und eine Integration des Neubaus in die vorhandene Versorgungslage erreicht. Damit können und sollen Synergieeffekte für die umgebenden Versorgungsstrukturen gefördert werden, indem die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe von den Kundenzuführungseffekten des Magnetbetriebes profitieren. Damit wird auch dem regionalplanerischen Ziel 6.2.2 des RPWS durch die vorliegende Planung entsprochen.

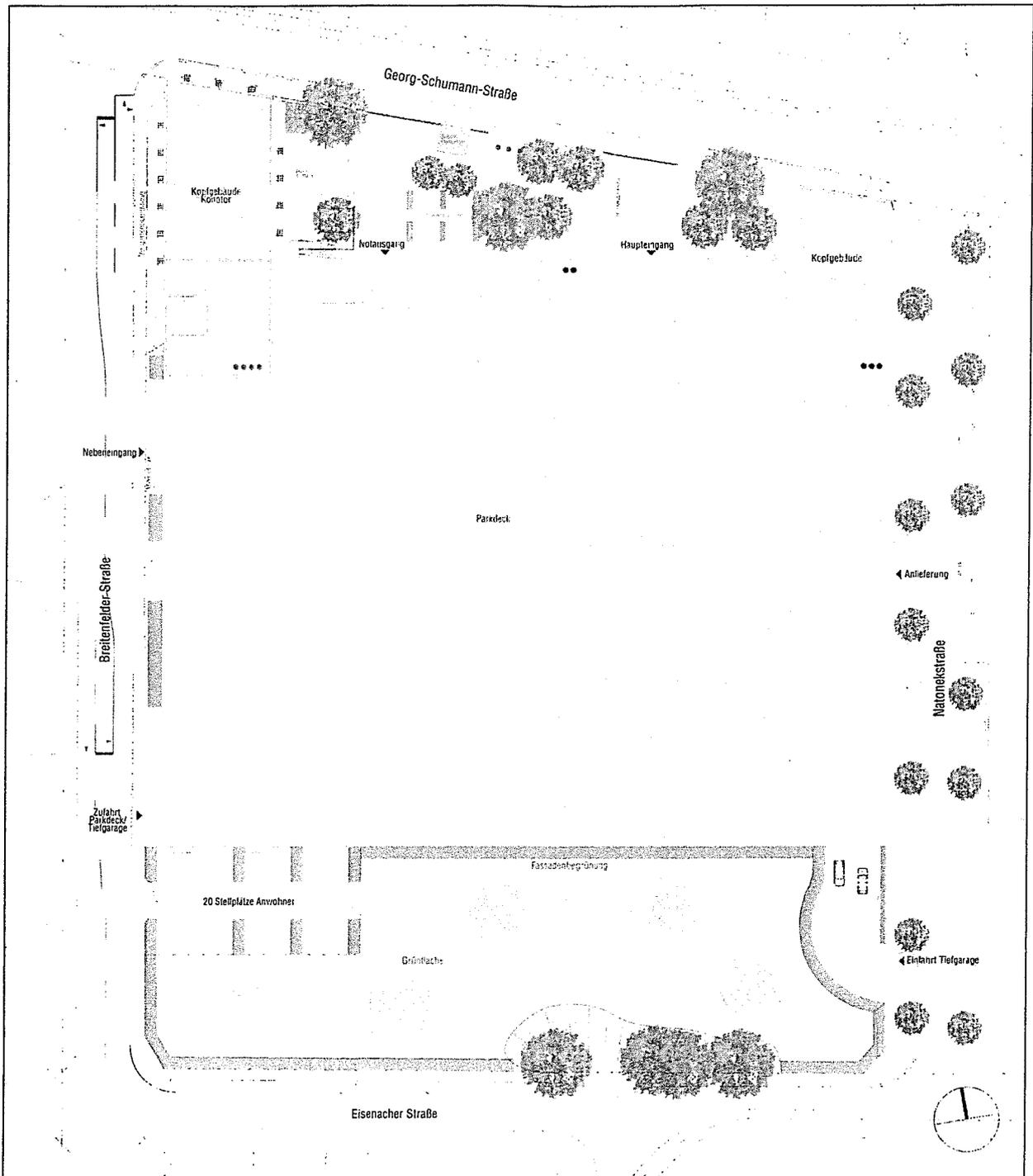
### **9.2.2 Mischgebiet**

Unmittelbar südlich schließt sich an das Stadtteilzentrum zur Eisenacher Straße hin eine als Mischgebiet zu bebauende Fläche an. Für dieses Baugebiet wird im Sinne einer Angebotspla-

nung noch kein konkretes Baukonzept vorgeschlagen. Vorgesehen ist eine Mischung aus Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe. Aus städtebaulichen Gründen soll bindend direkt an die Brandwand des Stadtteilzentrums herangebaut werden. Die Grenzen der möglichen Bebauung sollen östlich und westlich parallel zu denen des Stadtteilzentrums verlaufen. Südlich wird die Bauflucht der östlich und westlich gelegenen Baublöcke aufgenommen. Gegenüber der Einmündung der Stockstraße erfordert der schützenswerte Baumbestand an der Eisenacher Straße einen Rücksprung der Bauflucht. Eine Fortsetzung der Blockrandbebauung entsprechend der umgebenden Bebauung ist für dieses Baugebiet möglich aber nicht bindend vorgesehen.

Im südöstlichen Bereich des Mischgebietes muss bei der Neubebauung die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnete Zufahrt zur Tiefgarage des Stadtteilzentrums berücksichtigt werden (s. Kap. 12.1.6). Dies kann z.B. durch eine Überbauung bzw. Einhausung und Integration in ein erdgeschossiges Stellplatzkonzept erfolgen.

Das Baukonzept ist im Folgenden sowie im Anhang III: Gestaltungsplan zeichnerisch dargestellt.



*Gestaltungsplan*

### 9.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Stadtteilzentrums mit sämtlichen Medien der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die in der Natonekstraße anliegenden Leitungen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger (s. Kap. 5.6). Die Anschlusspunkte befinden sich auf Höhe des Anlieferhofes, an dem im Bereich der Rampe die Hausanschlussräume angeordnet sind.



### 9.3.1 Verkehrserschließung Stadtteilzentrum

Die verkehrliche Erschließung des Stadtteilzentrums ist für Fußgänger, Radfahrer, den Individualverkehr mit dem PKW sowie den Anlieferverkehr wie folgt vorgesehen<sup>7</sup>:

Die „Taschenkunden“ und andere Besucher, die den Standort zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV erreichen, gelangen über die an der Georg-Schumann-Straße gelegene platzförmige Eingangszone in die drei unterschiedlichen Gebäudeteile. Der Hauptzugang erfolgt ungefähr mittig in das Hauptgebäude, wo die Mall die innere Verteilung der Kundenströme übernimmt. Ein zweiter Besuchereingang befindet sich am westlichen Endpunkt der Mall an der Breitenfelder Straße. Im Zugangsbereich an der Georg-Schumann-Straße wird eine zentrale Sammelstellplatzanlage für Fahrräder mit ca. 100 Stellplätzen für das gesamte Stadtteilzentrum angeordnet. Eine kleinere Abstellanlage für Fahrräder wird am 2. Besuchereingang an der Breitenfelder Straße eingeplant.

Die Erschließung für den PKW-Verkehr erfolgt ausschließlich von der Breitenfelder Straße aus. Über eine Ein- und Ausfahrt, die gegenüber der Breitenfelder Straße 7 angeordnet ist, kann ein Parkdeck im Obergeschoss mit ca. 420 Stellplätzen angefahren werden. Das Parkdeck, das sich über den gesamten Neubau erstreckt, ist nur für den Tagesbetrieb während der Geschäftszeiten geöffnet und wird abends mit einem Rolltor verschlossen. Auf diese Weise können von den nicht überdachten Stellplätzen in den sensiblen Abend- und Nachtstunden keine Schallemissionen mehr ausgehen. Die vor allem für die gastronomischen Betriebe auch im Abend- und Nachtzeitraum notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die durch eine entsprechende bauliche Anpassung in den erhaltenen Gewölbekellern der ehemaligen Brauerei eingerichtet wird. Die Einfahrt zur Tiefgarage, in der 66 Stellplätze eingerichtet werden, ist in der südöstlichen Ecke des Hauptbaukörpers angeordnet. Die Zufahrt erfolgt von der Natonekstraße im Anschluss an den Einmündungsbereich Natonekstraße/Eisenacher Straße. Die Zufahrtslänge beträgt außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ca. 20 m, was einer Aufstelllänge von 3 PKW entspricht. Damit können Rückstauerscheinungen in die Natonekstraße ausgeschlossen werden. Die Verkehrsbelastung in der Natonekstraße wird durch die Tiefgarageneinfahrt nur geringfügig erhöht, so dass ihre Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird. Nach Verlassen ihrer Fahrzeuge gelangen die Benutzer der Tiefgarage über ein Treppenhaus zu einem Ausgang neben dem Einfahrtbereich an der Breitenfelder Straße.

Getrennt vom Individualverkehr wird der Anlieferverkehr für das Stadtteilzentrum vollständig über die Natonekstraße abgewickelt. Dazu wird ein allseitig umschlossener Anlieferhof mit einer durch ein 12,5 m breites Tor verschließbaren Ein- und Ausfahrt in den Neubaukörper integriert. Der mit Laderampen ausgestattete zentrale Anlieferhof ist für die Belieferung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche ausgelegt. Die Zu- und Abfahrt für den Schwerverkehr soll dabei zum Schutz der südlich gelegenen Wohnstraßen ausschließlich über die Georg-Schumann-Straße erfolgen. Werktäglich sind max. 5 LKW über 7,5 t zu erwarten. Hinzu kommen max. 10 kleinere Lieferfahrzeuge bis 7,5 t und ein LKW für die Container oder Wertstoff-/Abfall-Abholung. Alle Lieferfahrzeuge fahren vorwärts in die Lieferzone ein und verlassen diese auch wieder vorwärts. Sämtliche Rangiervorgänge finden somit innerhalb des 52 mal 20 m großen Anlieferhofes statt. Auch die Abfallentsorgung erfolgt über den Anlieferhof. Zur Abholung der in Containern gesammelten Wertstoffe ist mit 2 LKW/Woche zu rechnen. Die Fahrbahn in der Natonekstraße muss dem zu erwartenden Verkehr entsprechend grundhaft ertüchtigt und auf 6,5 m Fahrbahnbreite verbreitert werden, um den LKW-Verkehr aufnehmen zu können. (s. Kap. 9.5). Am Südostende wird die Bushaltestelle der Linie 85 in die Umgestaltung integriert.

<sup>7</sup> Vgl. hierzu: Verkehrsgutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan Neubebauung Stadtteilzentrum auf dem ehem. Brauereigelände Leipzig-Gohlis; Schüßler-Plan, Leipzig, 07/2007

Neben dem Umbau der Natonekstraße ergeben sich unmittelbar oder mittelbar durch das Vorhaben weitere verkehrsorganisatorische und verkehrstechnische Maßnahmen zur Abwicklung der induzierten Verkehrsströme. So muss in der Breitenfelder Straße, von der aus die Stellplätze des Stadtteilzentrums angedient werden, eine Neuaufteilung des vorhandenen Straßenraumes durch Markierung und verkehrsregelnde Beschilderung erfolgen. Für die aus Richtung Georg-Schumann-Straße kommenden Fahrzeuge ist gemäß Verkehrsgutachten eine Linksabbiegerspur ins Stadtteilzentrum mit einer Gesamtlänge von 35 m zu markieren, wofür die vorhandene Straßenbreite von 9 m ausreicht. Dafür müssen in der Breitenfelder Straße beidseitig die durch Längsparker im Straßenraum genutzten Stellplätze durch Beschilderung aufgehoben werden.

Als verkehrstechnische Maßnahme empfiehlt das Verkehrsgutachten, den Knoten Breitenfelder/Möckernsche Straße künftig zu signalisieren. Diese Maßnahme ist nur mittelbar mit dem Vorhaben verbunden, da der Knoten auch ohne das Stadtteilzentrum schon erhebliche Defizite hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit aufweist. Aber auch der sich anschließende Knoten Möckernsche Straße/Stockstraße/Berggartenstraße/Menckestraße (nicht signalisiert) befindet sich hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit seit langem in einem kritischen Zustand. Im Durchführungsvertrag wurde deshalb vereinbart, dass der Vorhabenträger die Planung und Errichtung einer LSA an beiden Knotenpunkten zu seinen Lasten finanziert und die Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Verkehrs- und Tiefbauamt die beiden LSA baut. Es wurde ebenfalls im Durchführungsvertrag vereinbart, dass mit Inbetriebnahme des Stadtteilzentrums die beiden LSA errichtet und in Betrieb genommen sein müssen. An den übrigen Knotenpunkten im Einzugsbereich des Plangebietes, insbesondere an der Kreuzung Georg-Schumann-Straße/Breitenfelder Straße, wird eine Nachrechnung der LSA-Steuerung zur Bewältigung der erhöhten Verkehrsmengen durchgeführt. Dies wurde ebenfalls im Durchführungsvertrag vereinbart und wird vollständig von dem Vorhabenträger finanziert.

### **9.3.2 Verkehrserschließung Mischgebiet**

Das Baugebiet im südlichen Plangebiet (Mischgebiet) wird verkehrlich durch die angrenzenden Straßen – Natonekstraße, Eisenacher Straße und Breitenfelder Straße – im Hinblick auf die mögliche Bebauung ausreichend erschlossen.

## **9.4 Grünkonzept**

### **9.4.1 Stadtteilzentrum**

Das Grünkonzept konzentriert sich auf den sich öffnenden, durch stadtbildprägenden Großgrünbestand gestalteten Nordrand sowie eine angemessene Umgrünung des Plangebietes. Die Konzeption stellt einen Kompromiss zwischen städtebaulichen, ökonomischen und grüngestalterischen Anforderungen dar. Im Detail ist die Grünordnungsplanung durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

Im nördlichen Hauptzugangsbereich an der Georg-Schumann-Straße wird die Eingangszone zu einem Drittel grün gestaltet. Auf der Fläche werden sechs großkronige Laubbäume erhalten sowie mindestens fünf großkronige Laubbäume sehr hoher Pflanzqualität zur Erlangung einer hohen Grün- und Aufenthaltsqualität neu gepflanzt. Damit erfolgt eine stadtbildrelevante Einbindung des Plangebietes in die Straßenraumgestaltung und -begrünung der Georg-Schumann-Straße. Entlang der Natonekstraße werden heimische Hainbuchen beidseitig angepflanzt. Im Westen erfolgt die Anlage eines grünen, für den Stadtbereich und die Entstehungszeit seiner Alt-

bebauung typischen Vorgartenstreifens zur Aufwertung des Stadt- und Straßenbildes im Bereich der Breitenfelder Straße.

#### **9.4.2 Mischgebiet**

Durch den Erhalt von 4 großkronigen Linden, die an den Straßenraum der Eisenacher Straße angrenzen und die Neupflanzung von Bäumen auf dem/den künftigen Baugrundstück/en im südlichen Teil des Plangebietes wird auch dort das Straßen- und Stadtbild aufgewertet und der Grünbestand gestärkt. Entlang der Breitenfelder Straße wird der im Bereich des Stadtteilzentrums anzulegende Vorgartenstreifen nach Süden fortgesetzt und entlang der Eisenacher Straße weitergeführt.

#### **9.5 Umsetzungskonzept**

Zur Umsetzung der Planung bzw. zur Durchführung des V+E-Planes hat Kaufland die dafür erforderlichen Flurstücke 221/1, 221/3 und 221/5 der Gemarkung Gohlis erworben.

Die Umsetzung der Planung soll in zwei zeitlich voneinander trennbaren Entwicklungsschritten erfolgen: Zunächst soll auf der Rechtsgrundlage eines V+E-Planes das Stadtteilzentrum realisiert werden. Unabhängig davon kann dann die Bebauung des südlichen Grundstücksteiles an der Eisenacher Straße gemäß den ergänzenden Festsetzungen dieses vB-Plan entwickelt werden. Dabei ist von einer Veräußerung des betreffenden Grundstücksteiles durch Kaufland an einen Dritten auszugehen.

Im Zuge der Umsetzung des V+E-Planes muss die Natonekstraße den Anforderungen des Anlieferverkehrs entsprechend erneuert, in ihrer Tragfähigkeit verstärkt und in ihrer Dimensionierung dem Schwerlastverkehr angepasst werden. Die Stadt Leipzig strebt in diesem Zusammenhang eine umfassende Umgestaltung der Straße entsprechend der Gestaltung umliegender Wohnstraßen an. Dabei sollen im Anschluss an die Gehwege beiderseits Parkbuchten für Längsparker und Baumstandorte in den Straßenquerschnitt integriert werden. Die Koppelung dieser Baumaßnahmen an den V+E-Plans wird im Durchführungsvertrag geregelt, ebenso wie die Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der Gehwege, die in der Georg-Schumann-Straße und der Breitenfelder Straße unmittelbar das Vorhaben umgeben. Zum Umbau der Natonekstraße ist eine Bodenordnung notwendig (s. Kap. D).

Durch die Realisierung des Vorhabens werden in der Breitenfelder Straße und in der Natonekstraße aufgrund straßenverkehrlicher und straßenbaulicher Änderungen Stellplätze wegfallen, die bislang im öffentlichen Straßenraum bzw. in der Natonekstraße teilweise auch auf dem Grundstück des Vorhabenträgers genutzt werden konnten. Da im Umfeld des Plangebietes ein hoher Parkdruck zu verzeichnen ist, wird für die vor den benachbarten Gebäuden in der Breitenfelder Straße entfallenden Stellplätze durch den Vorhabenträger ein Ausgleich geschaffen. Die unmittelbar an das Grundstück des Vorhabenträgers angrenzenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind diesem Grundstück zuzuordnen und werden in den im Rahmen des Vorhabens zu erbringenden Stellplatznachweis für die Neubebauung einbezogen. Zur Kompensation von entfallenden Stellplätzen wird der Vorhabenträger im südlichen Teil des Plangebietes (Mischgebiet) eine private Stellplatzanlage mit 20 Mietparkplätzen für die Anwohner errichten. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag. Bei Wegfall dieser Stellplatzanlage im Zuge einer Bebauung des Mischgebietes sind die 20 Mietstellplätze an anderer Stelle im Plangebiet vorzuhalten. Dafür kommt insbesondere die Tiefgarage des Stadtteilzentrums in Betracht. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag getroffen.

Die unter Kap. 9.3 beschriebenen verkehrsorganisatorischen und verkehrstechnischen Maßnahmen sind ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

## C INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

### 10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Gohlis. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft entlang

- der nördlichen Grenzen der Flurstücke 221/5 und 221/3;
- der östlichen Grenze des Flurstücks 221/1 und
- der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 221/5.

Der Geltungsbereich umfasst damit vollständig die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücke 221/1, 221/3 und 221/5.

### 11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist gegliedert in

- zwei Baugebiete, ein „sonstiges Sondergebiet“, hier speziell: „Einkaufszentrum“ (EKZ) zur Errichtung eines Einkaufs-/Stadtteilzentrums sowie im südlichen Anschluss daran ein „Mischgebiet“ zur Realisierung einer gemischten Bebauung für Wohnen mit gewerblichen Anteilen;
- eine an die östliche Grenze der Baugebiete angrenzende Straßenverkehrsfläche. Dieser Bereich (Flurstück 221/1) ist im Plangebiet enthalten, weil er sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und im Zuge der mit dem Vorhaben einhergehenden Umgestaltung der Natonekstraße Teil des öffentlichen Straßenraumes werden soll.

Der Bereich des sonstigen Sondergebietes „EKZ“ wird als Teil des vB-Planes Nr. 281 „Stadtteilzentrum Gohlis“ gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit einem von der Stadt Leipzig mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) für das Stadtteilzentrum untersetzt. Für den Bereich des Mischgebietes erfolgt eine derartige Untersetzung nicht, weil noch keine konkreten Bebauungsabsichten bestehen. Für die Straßenverkehrsfläche (hier nur geplanter neuer westlicher Gehweg der Natonekstraße) ist eine Untersetzung durch den V+E-Plan nicht geboten und nicht erforderlich, weil bauplanungsrechtlich die verkehrliche Erschließung des Vorhabens auch mit dem gegenwärtigen Ausbauzustand der Natonekstraße gesichert wäre. Bei dem Mischgebiet und der Straßenverkehrsfläche (hier nur geplanter neuer westlicher Gehweg der Natonekstraße) handelt es sich um Flächen, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vB-Plan einbezogen werden.

## 12 Baugebiete

### 12.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum (EKZ)

#### 12.1.1 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird der nördliche Abschnitt des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO].

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO werden für das Sondergebiet zudem durch die textlichen Festsetzungen 1.1.1–1.1.4 besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung gemäß § 11 BauNVO getroffen.

- 1.1.1 *„Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum zulässig ist ein Einkaufszentrum (Stadtteilzentrum) als Kombination von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel mit integrierten Komplementärnutzungen [§ 11 Abs. 2 BauNVO].“*
- 1.1.2 *„Für das Sondergebiet Einkaufszentrum werden folgende Komplementärnutzungen festgesetzt: Dienstleistungen des Handwerks, des Finanzwesens, medizinische Einrichtungen, Einrichtungen des Gastgewerbes, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Büronutzungen. Außerdem wird festgesetzt, dass neben einem SB-Warenhaus und Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.“*
- 1.1.3 *Vergnügungsstätten sind im Sondergebiet nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Tankstellen [§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO].*
- 1.1.4 *„Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum ist für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art eine Verkaufsfläche von maximal 6.770 qm zulässig. Der Anteil des großflächigen Einzelhandels an dieser Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes wird mit maximal 4.700 qm festgesetzt [§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO]. Die Mall wird dabei nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet, weil sie ausschließlich als Verkehrsfläche dient. Verkäufe dürfen in ihr nicht abgewickelt werden.“*

#### Begründung:

Um die Versorgungssituation und -lage an der Georg-Schumann-Straße gleichermaßen nachhaltig zu stabilisieren und zum C-Zentrum aufzuwerten, ist die Ansiedlung eines Kundenmagnetbetriebes mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfssegment erforderlich, der durch einen weiteren zentrumsspezifischen Einzelhandelsbesatz aus allen Bedarfsbereichen sowie einem vielfältigen Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeitangeboten ergänzt werden soll.

Durch die mit der Festsetzung 1.1.4 vorgenommene Flächenbeschränkung im Einzelhandel des Vorhabens soll eine städtebaulich verträgliche Einordnung in die vorhandene Geschäftsstruktur der Zentren gewährleistet werden. Darüber hinaus wird auch die Einhaltung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung sichergestellt.

Die Festsetzungen zu den Flächenbeschränkungen im Einzelhandel sind mit einem Gutachten der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, April 2007 begründet. Es basiert auf aktualisierten Bestandsdaten des Einzelhandels in Leipzig, die Ende 2006/Anfang 2007 von der GMA erhoben wurden. Darüber hinaus wurde eine intensive Standortbesichtigung des Planareals sowie des Umfeldes im März 2007 vorgenommen. Eine weitere fachliche Stellungnahme

des Gutachters erfolgte im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungen, Stand 13.10.2008.

Die wesentlichen Ergebnisse und die Gesamtbewertung des Planvorhabens Sondergebiet Einkaufszentrum durch den Gutachter werden wie folgt zusammengefasst:

- Das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Ortsteile Gohlis-Süd, -Mitte und -Nord, Möckern, Eutritzsch sowie Zentrum-Nord. Hier wohnen gegenwärtig 65.800 Einwohner. Perspektivisch sind ca. 70.400 Einwohner zu erwarten.
- Das Planvorhaben wird voraussichtlich Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen in seinem Kerneinzugsgebiet auslösen. Die Modellrechnung zur Umsatzumverteilung durch das Vorhaben (auf Basis der Realumsätze bzw. von tragfähigen Verkaufsflächen des Vorhabens) gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (fortgeschriebene Fassung STEP „Zentren“) ergab, dass durch das SB-Warenhaus und den Drogeriemarkt im Vorhaben in größerem Ausmaß Umsätze gegen den bestehenden Wettbewerb umverteilt werden.
- Der ermittelte Marktanteil von ca. 12 % für den Lebensmittelanteil des geplanten SB-Warenhauses liegt im durchschnittlichen Bereich für den Betriebstyp, so dass sich der Marktanteil in das Kerneinzugsgebiet einpasst. Die Umsatzumverteilungsquote beim SB-Warenhaus gegenüber bestehenden Lebensmittelanbietern beträgt 8 %. (Der Gutachter setzt den Food-Bereich mit 72 % des Gesamtumsatzes beim SB-Warenhaus an.) Da die größten Sortimentsüberschneidungen zu Supermärkten bestehen, sind diese in erster Linie hiervon betroffen. Die GMA geht von spürbaren wettbewerblichen Wirkungen aus, aber ohne dass städtebauliche Auswirkungen (Betriebsaufgaben, langanhaltende Leerstände) die Folge sind.
- Allerdings ist der nur ca. 200 m entfernt liegende Supermarkt in der Nahversorgungslage Möckernsche Straße in besonderem Maße von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen, und zwar in einem Umfang, der wettbewerbliche Auswirkungen überschreitet, so dass seine Betriebsaufgabe vom Gutachter nicht auszuschließen ist.
- Mit Blick auf die Frage nach der Berücksichtigung der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen im Umgebungsbereich wird im Gutachten darauf verwiesen, dass durch die geplanten Textil-, Schuh- und Sportfachmärkte nur marginale wettbewerbliche Auswirkungen (Umverteilungsquoten deutlich unter 10 %-Schwellenwert) zu erwarten sind, weil sich im gesamten Kerneinzugsbereich keine betriebstypengleichen Wettbewerber befinden, so dass der zu erwirtschaftende Umsatz überwiegend durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote generiert wird.
- Die Umverteilungsquote beim Drogeriemarkt liegt sehr hoch bei ca. 19 %, so dass hier von erheblichen städtebaulichen Auswirkungen wie Betriebsschließungen auszugehen ist. Der Gutachter empfiehlt deshalb zur Behebung der Auswirkungen eine Reduzierung der Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup>.
- Mit dem geplanten Ausbau der Versorgungslage Georg-Schumann-Straße/Lindenthaler Straße zum C-Zentrum werden Umverteilungseffekte gegenüber den nachgeordneten D-Zentren und Nahversorgungslagen zu erwarten sein. Aufgrund der räumlichen Nähe werden dabei v.a. die D-Zentren Gohlis-Arkaden, Möckern und Gohlis-Nord stärkere wettbewerbliche Effekte hinzunehmen haben als die weiter entfernt gelegenen Versorgungszentren. Bereits jetzt vorhandene Entwicklungsdefizite und Mängel in der notwendigen Akzeptanz beim Einzel-

handel in den Zentren können allerdings aus fachgutachterlicher Sicht nicht mit dem Planvorhaben in Zusammenhang gebracht werden.

- Im Gutachten wird dargelegt, dass die Nahversorgungslage „Möckernsche Straße“ bzw. der hier vorhandene Supermarkt am stärksten betroffen sein wird. Eine Abschmelzung dieses Betriebes ist aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte nicht auszuschließen. Aufgrund der sehr geringen Entfernung, die noch im fußläufigen Bereich liegt, bietet sich jedoch der Bevölkerung im Umfeld beider Standorte zukünftig auch eine adäquate Versorgungsmöglichkeit. Die GMA hebt hervor, dass sich durch die Realisierung eines multifunktionalen Vorhabens das Versorgungsniveau für die Bevölkerung im Einzugsbereich insgesamt deutlich erhöhen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die GMA auf Basis der angewandten Methodik das Einzelhandelskonzept des Vorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup> als städtebaulich verträglich für die Zentren in seinem Einzugsbereich mit Ausnahme des Supermarktes an der Möckernschen Straße bestätigt. Vom städtebaulich verträglichen Nutzungskonzept gehen allerdings wettbewerbliche Auswirkungen (Umverteilungsquote, deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert) aus.

Das SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.700 m<sup>2</sup> wird ebenso bestätigt. Hier muss jedoch eingeschränkt werden, dass der Gutachter die Betriebsschließung des in der Nachbarschaft befindlichen Supermarktes nicht ausschließt. Die verbrauchernahe Versorgung wird in diesem Fall allerdings nicht gefährdet. Aus diesem Grund wird dem Vorhaben, das der räumlich-strukturellen Verbesserung der Angebotssituation und zur Entwicklung des C-Zentrums beiträgt, eine stadtentwicklungsplanerische Priorität gegenüber der möglichen Beeinträchtigung der Nahversorgungslage Möckernsche Straße zugestanden.

Berücksichtigt ist weiter, dass im Nordwesten von Leipzig Fachmärkte unterrepräsentiert sind. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung bzw. der Erstellung des Gutachtens wurden mit Blick auf die Betriebstypenstruktur im Kerneinzugsgebiet keine Fachmärkte in den genannten Warengruppen festgestellt. Mit dem Vorhaben wird eine „Arbeitsteilung“ zwischen unterschiedlichen Betriebstypen und Angebotsstrukturen, die meist auf differenzierte Nachfragestrukturen ausgerichtet sind, angestrebt. Mit Blick auf die Berücksichtigung der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen im Umgebungsbereich verweist das Gutachten der GMA darauf, dass durch die geplanten Textil-, Schuh- und Sportfachmärkte nur marginale wettbewerbliche Auswirkungen (Umverteilungsquoten deutlich unter 10 %-Schwellenwert) zu erwarten sind, weil im gesamten Kerneinzugsbereich keine betriebstypengleichen Wettbewerber sich befinden. Der zu erwirtschaftende Umsatz wird deshalb überwiegend durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote generiert.

Lediglich bei Drogeriewaren kommt das Gutachten zu einer Einschätzung, dass hier eine städtebaulich verträgliche Einordnung von 500 m<sup>2</sup> VK nicht gewährleistet werden kann und empfiehlt auch eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche.

Vom Vorhabenträger wurde auf der Basis des Gutachtens das Fachmarktkonzept korrigiert und die Verkaufsfläche von 1.860 m<sup>2</sup> auf 1.550 m<sup>2</sup> reduziert. Dem empfohlenen Einzelhandelskonzept des Gutachters wurde gefolgt und darüber hinaus die Verkaufsfläche des Textilmarktes noch weiter reduziert. Im Ergebnis sind neben dem SB-Warenhaus keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Vorhaben zulässig. Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der max. Verkaufsfläche von 4.700 m<sup>2</sup> wird ein SB-Warenhaus errichtet, welches als Betriebstyp seinen Verkaufsflächenschwerpunkt bei Lebensmitteln gesetzt hat. Darüber hinaus werden Waren angeboten, die dem Nicht-Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen sind. Im Verhältnis der

Größe der Verkaufsfläche zueinander werden Lebensmittel zu 70 Prozent und Sortimente des Nicht-Lebensmittelbereiches zu 30 Prozent angeboten. Von dieser Verhältniszahl soll nur bis zu Fünf von Hundert abgewichen werden.

Die relevanten Ergänzungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Weitergehende Festsetzungen zum Anteil der Sortimente sollen im Interesse einer ausgewogenen Anwendung der wesentlichen Steuerungsmechanismen nicht erfolgen. Damit soll dafür Sorge getragen werden, dass ein Einzelhandelsunternehmen – das im Interesse seiner Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Betreibern auf Flexibilität angewiesen ist – nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt wird. Es ist nicht Aufgabe des vB-Planes und rechtlich unzulässig, eine flächendeckende Wirtschaftslenkung aus Gründen des Konkurrentenschutzes vorzunehmen. Nur städtebaulich begründete Festsetzungen, die auch die Interessen des Vorhabenträgers hinreichend berücksichtigen, sind zulässig.

Da die gutachterlichen Empfehlungen zum Einzelhandel in den textlichen Festsetzungen des vB-Planes bzw. im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich festgelegt werden, wird mit der vorliegenden Planung dem Beeinträchtigungsverbot des LEP 2003 (Ziel 6.2.4) und dem Ziel 6.2.2. des RPWS 2008 entsprochen. In diesem Fall wird dem Vorhaben, das der Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil und Versorgungsraum dient und auch zur Wiederbelebung der Magistrale Georg-Schumann-Straße beiträgt, eine stadtentwicklungsplanerische Priorität gegenüber der möglichen Beeinträchtigung der Nahversorgungslage Möckernsche Straße zugestanden. Im Rahmen des Verfahrens der Fortschreibung des STEP „Zentren“ wird der Ausweis der Nahversorgungslage Möckernsche Straße geprüft werden.

Welche Flächen zur Verkaufsfläche zählen, ergibt sich aus der aktuellen Rechtsprechung. In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.4.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005, wird festgestellt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

Die Verkaufsfläche ist also der Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich der Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Mit den letzten beiden Sätzen der Festsetzung 1.1.4 wird für dieses Vorhaben auf die Besonderheit der Mall eingegangen. Diese soll nicht als Ausstellungsfläche für die im multifunktionalen Versorgungszentrum ansässigen Einzelhandelseinrichtungen und nicht zu Verkaufszwecken genutzt werden, sondern als reine Verkehrsfläche zur Erschließung des SB-Warenhauses, der weiteren Einzelhändler und der sonstigen Nutzungen des Stadtteilzentrums dienen. Als solche übernimmt sie auch die Funktion eines Fluchtweges. Sie ist damit auch nicht Teil der Kassenzone i.S. der o.g. Definition und soll bei der Ermittlung der Verkaufsfläche nicht angerechnet werden.

Die Festsetzungen des vB-Planes bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden exakt auf das konkrete Vorhaben abgestellt. Das Stadtteilzentrum wird als sonstiges Sondergebiet festgesetzt,

weil es sich von den in den §§ 2–10 BauNVO beschriebenen Nutzungen wesentlich unterscheidet und mit seinen Nutzungen den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen. Die Zweckbestimmung wird mit der textlichen Festsetzung 1.1.1 definiert, wobei dem als Einkaufszentrum festgesetzten Vorhaben als Stadtteilzentrum eine allgemeine Versorgungsfunktion für den gesamten Versorgungsraum Nordwest zukommt. Dies betrifft über den Einzelhandel hinaus ausdrücklich auch die Versorgung mit Dienstleistungen, gastronomischen, kulturellen, gewerblichen u.a. Angeboten im Sinne einer multifunktionalen Einrichtung.

Die genaue Festsetzung der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen ist den textlichen Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 zu entnehmen. Die zulässigen Dienstleistungen und weiteren Nutzungsarten werden definiert, ebenso die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses und gastronomischer Betriebe. Vergnügungsstätten werden per Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll für das Einkaufszentrum eine Ansiedlung von nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässigen Einrichtungen, insbesondere Spielhallen, aber auch Betrieben mit erotischen Angeboten und Darbietungen, ausgeschlossen werden.

Ebenfalls nicht zulässig sind Tankstellen, die im Nutzungskonzept des Vorhabens nicht vorgesehen sind und im Hinblick auf die zugelassenen Nutzungen des Einkaufszentrums wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und sich daraus ergebender Belastungen der umliegenden Wohngebiete keine verträgliche Nutzung darstellen.

### **12.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **a) Grundflächenzahl GRZ**

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Planzeichnung mit 0,95 als Höchstmaß festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die festgesetzte GRZ entspricht dem zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Maß zur Überbauung des Baugrundstückes mit Gebäuden und anderen baulichen Anlagen wie Zufahrten oder weiteren zur Nutzung des Baugrundstückes allgemein zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Sie liegt über der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8 für sonstige Sondergebiete. Diese Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, da

#### **1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern:**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges, innerstädtisches Einzelhandelsprojekt mit ergänzenden Nutzungen eines Stadtteilzentrums, das in seiner Größenordnung und Nutzungsstruktur den im STEP „Zentren“ festgeschriebenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Leipzig für den Bereich Gohlis-Süd entspricht. Mit der Neubebauung soll ein seit jeher vollständig gewerblich genutzter und seit ca. 15 Jahren brach gefallener Baublock aus der Kaiserzeit revitalisiert werden. Entsprechend dem Gebietscharakter der Umgebung soll dabei die vorherrschende Blockrandbebauung, in der auch große Teile der gewerblichen Vorgängerbauten im Plangebiet errichtet worden waren, weitgehend wiederhergestellt werden. Aus diesen städtebaulichen Vorgaben resultiert ein Baufenster, dessen Größe sich aus dem Verhältnis zwischen optimierter Betriebsgröße und der verfügbaren Grundstücksfläche ergibt. Die Wirtschaftlichkeit der Gebäudelösung und die internen Funktionsabläufe des Betriebs erfordern einen kompakten Bau-

körper, der das Teilbaugebiet zu gut 85 % seiner Fläche überbaut. Eine weitere Überbauung bis zu 95 % des Gebietes wird durch befestigte Zugänge insbesondere im nördlich gelegenen Eingangsbereich notwendig.

2. sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

Dadurch, dass sich die neue Bebauung in die vorhandene Blockrandstruktur einfügt, in ihrer Gesamthöhe jedoch bis auf ein kleineres Gebäudeteil an der Ecke Georg-Schumann-Straße/ Breitenfelder Straße deutlich unter der Traufhöhe der angrenzenden vier- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung bleibt, treten an dieser keine Beeinträchtigungen der Belichtung, Besonnung und Belüftung auf. Auch die Arbeitsverhältnisse in der Neubebauung selber, hier insbesondere in den angebotenen Büroeinheiten, werden durch das hohe Maß der Überbauung nicht beeinträchtigt, da die Büronutzungen in den rundum freistehenden Obergeschossen des erhöhten Bauteils angeordnet sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung insofern nicht zu erwarten, als sich daraus eine überbaubare Grundfläche ergibt, die in etwa der früheren Überbauung durch die ehemaligen Betriebsgebäude, die ausgedehnten Kellieranlagen und die versiegelten Hofflächen entspricht (13.727 m<sup>2</sup> Planung zu 13.065 m<sup>2</sup> ehemalige Bebauung, s. auch Abschnitt D, Kap. Flächenbilanz). Eine erhebliche Neuversiegelung des Plangebietes findet damit nicht statt.

Trotz des hohen Maßes der Überbauung werden durch ein differenziertes Verkehrserschließungskonzept auch die Bedürfnisse des Verkehrs erfüllt. Durch eine Aufteilung der Verkehrsströme des Kunden-, Anliefer- und Mieterverkehrs (Tiefgarage) auf die angrenzenden Straßen und eine Optimierung des Verkehrsablaufes durch verkehrstechnische Maßnahmen (Bau von zwei neuen LSA, Anpassung LSA-Steuerung, neue Fahrbahnaufteilung mit zusätzlichen Abbiegespuren) wird sichergestellt, dass die vorhandenen Straßen auch die zusätzlichen, durch das Vorhaben induzierten Verkehrsmengen aufnehmen können.

3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen:

Weder in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB noch in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Planung wurden sonstige öffentliche Belangen geäußert, die der Planung im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung entgegenstehen.

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum werden in der Planzeichnung drei unterschiedliche Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) festgesetzt, die für drei verschiedene Teile des Baugebietes gelten. Die Höhe ist als zulässige Höhe der Oberkante von Gebäuden entsprechend des zugrunde liegenden Bebauungskonzeptes (s. Kap. 9.2.1) für die drei unterschiedlichen Baukörper festgesetzt. Dabei handelt es sich sowohl um ein aus städtebaulichen Gründen festgesetztes Maß der baulichen Nutzung als auch um eine in baugestalterischer Absicht festgesetzte örtliche Bauvorschrift. Für den westlichen Kopfbau an der Ecke Breitenfelder Straße/Georg-Schumann-Straße wird eine Gebäudeoberkante von 133–134 m über HN, für den östlichen Kopfbau an der Ecke Georg-Schumann-Straße/Natonekstraße eine Gebäudeoberkante von

130–131 m über HN festgesetzt ist. Der dazwischen liegende Hauptbaukörper ist mit einer Höhe der Gebäudeoberkante von 123–126 m über HN festgesetzt.

#### Begründung:

Das Plangebiet unterscheidet sich in seiner früheren und künftigen Ausprägung deutlich von den umliegenden Wohngebieten. Das betrifft auch die Höhenentwicklung der Bebauung. Während das Gelände bislang aufgrund der besonderen Produktionsbedingungen eines Brauereibetriebes mit bis zu 5-geschossigen Betriebsgebäuden bebaut war, erfordert die geplante Nutzung gänzlich andere Kubaturen und Gebäudehöhen. Der größte Anteil der neuen Nutzungen kann aus betrieblichen Gründen nur im Erdgeschoss angesiedelt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Verkaufsflächen der unterschiedlichen Handelseinrichtungen. Unmittelbar darüber sind im Sinne eines einfachen Betriebsablaufes in direkter Nähe die Stellplatzflächen für die Kunden angeordnet. Aus der daraus resultierenden Ausbildung des Gebäudes ergibt sich aus städtebaulichen Gründen die Gebäudeoberkante des Hauptbaukörpers, die mit 123 m ü. HN der erforderlichen Höhe zur Errichtung der genannten Geschossebenen entspricht. Lediglich nach Norden zur Georg-Schumann-Straße soll aus stadtgestalterischen Gründen eine höhere Gebäudeoberkante von bis zu 126 m ü. HN ausgebildet werden. Auf diese Weise kann mit der nördlichen Fassade die ansonsten über den Baukörper hinausragende Einhausung des hinter der Fassade liegenden Rollsteiges verdeckt und eine einheitliche Fassadenansicht erzielt werden.

Die abweichende Höhenausbildung der beiden Baukörper an der Georg-Schumann-Straße ist sowohl städtebaulich als auch stadtgestalterisch zu begründen. Städtebaulich soll mit dem westlichen Gebäudeteil eine bauliche Dominante im Straßenraum der Georg-Schumann-Straße ausgebildet werden, die sich von der geschlossenen Randbebauung der umgebenden Wohngebiete unterscheidet und einen städtebaulichen Bezugspunkt setzt. Stadtgestalterisch soll mit der Kubatur des neuen Baukörpers an die frühere Bebauung durch das Kontorgebäude der Brauerei erinnert werden. Die in der Planzeichnung vorgenommene Festsetzung einer von- bis Höhe eröffnet einen Spielraum von 1 m, da die exakte Höhe erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden kann. Die festgesetzte Gebäudeoberkante entspricht einer Gebäudehöhe über Straßenniveau von ca. 19,50 m. Das alte Kontorgebäude hatte im Vergleich dazu eine Höhe von ca. 16,60 m. Somit wird mit der Neubebauung die Ausbildung einer städtebaulichen Dominante noch verstärkt. Eine exakte Einhaltung der früheren Bauhöhen wird nicht angestrebt, weil das Kontorgebäude nicht rekonstruiert wird. Vielmehr soll der Neubau im Stadtraum ein Abbild der neuen Nutzung liefern und damit ebenso wie das gesamte Baugebiet einen eigenständigen und der vorgesehenen Nutzung entsprechenden Charakter erhalten.

Der östliche Gebäudeteil soll zwar als Kopfbau die Eingangssituation zum Stadtteilzentrum betonen, jedoch in seiner Wirkung hinter dem westlichen Bau zurückbleiben. Insofern wird für diesen Baukörper mit einer Gebäudeoberkante von 130–131 m ü. HN eine um etwa ein Normalgeschoss geringere Höhe festgesetzt.

### 12.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Einkaufszentrum werden zu allen Seiten durch Baulinien festgesetzt, an die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bindend herangebaut werden muss.

#### Begründung

Für das gesamte Sondergebiet soll durch die Baulinien eine Bauflucht für die Breitenfelder Straße, Georg-Schumann-Straße und Natonekstraße definiert werden, die sich an der früheren Be-

bauung des Kontorgebäudes sowie des „Bräustübl's“ (s. Kap. 5.2) orientiert. Damit wird eine gebietstypische Blockrandbebauung erzeugt, die im Altbestand vor allem entlang der Breitenfelder Straße vollständig ausgebildet war. Hier erzeugte das Kontorgebäude eine bedeutende städtebauliche Wirkung für die Breitenfelder Straße. Darüber hinaus wird zur Erlangung einer charakteristischen Raumwirkung die städtebauliche Figur bindend festgesetzt, die sich durch die beiden Kopfbauten und die durch das Zurückspringen des Hauptbaukörpers von der Georg-Schumann-Straße entstehende Platzbildung ergibt.

Nach Süden wird das Sondergebiet durch eine Baulinie abgegrenzt, um eine Grenzbebauung zu der Bebauung in dem sich anschließenden Mischgebiet zu gewährleisten. Mit der beidseitigen Grenzbebauung (s. auch Kap. 12.2.3) soll ein durch Abstandsflächen bestimmter unbebauter Korridor entlang der Brandwand des Stadtteilzentrums verhindert werden, der für die südlich angrenzende Bebauung im Mischgebiet kaum Qualitäten aufzuweisen hätte.

#### **12.1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Dies erfolgt in der Planzeichnung mit der Festsetzung eines Hinweises auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind. Bei den Immissionen handelt es sich um die Auswirkungen des Verkehrslärms. Auf den für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereich wird ebenfalls hingewiesen.

##### **Begründung:**

Das im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses vB-Planes erarbeitete Schallgutachten hat ergeben, dass vom Verkehrslärm ausgehende Geräuschemissionen der angrenzenden Straßen und Schienenwege an den geplanten Bauten des Stadtteilzentrums zu Außenlärmpegeln führen, die Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich machen. Für das Sondergebiet Einkaufszentrum sind Art und Umfang der Maßnahmen aus den Erfordernissen der Lärmpegelbereiche III-V abzuleiten und in der Projektplanung zu berücksichtigen. Die höchsten Außenlärmpegel sind im nördlichen Bereich des Sondergebietes an der Breitenfelder und Georg-Schumann-Straße zu verzeichnen.

Mit den Festsetzungen wird erreicht, dass für dies betroffenen Gebäudezonen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind. Der Nachweis der Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Die textliche Festsetzung 1.2 wurde ebenfalls zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

*1.2 „Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:*

*Staub:  $\leq 50 \text{ mg/m}^3$  Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).*

**Begründung:**

Aufgrund der Preissteigerungen bei den Energieträgern ist in zunehmendem Maße der Einbau von Feststoffheizungen festzustellen und auch in Zukunft zu erwarten. Damit verbunden ist eine Zunahme des Anteils der Gebäudeheizungen an den Feinstaub-Emissionen, da von Feststoffheizungen höhere Feinstaubemissionen ausgehen, als z.B. von Gasheizungen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die Feststoffheizungen bezüglich ihrer Emissionen den Anforderungen der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien vom 28.11.2001 entsprechen. Durch die Formulierung einer Mindest-Nennwärmeleistung  $> 15 \text{ kW}$  in der Festsetzung sind Kaminöfen und offene Kamine, die üblicherweise nur gelegentlich und damit nicht zur „normalen“ Gebäudeheizung betrieben werden, nicht von der Festsetzung nicht betroffen.

**12.1.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB werden für die Eingangs- und Zugangszone zum Stadtteilzentrum an der Georg-Schumann-Straße mit der textlichen Festsetzung 1.3.1 Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

*1.3.1 „Die mit F 1 bezeichnete Fläche (Eingangsbereich mit Freisitz) ist zu mindestens 30 % zu begrünen. Es sind mindestens 6 Bestandsbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, darunter zwei großkronige Weiden. Es sind insgesamt mindestens 5 großkronige Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Solitärhochstamm, Stammumfang 20–25 cm, durchgehender gerader Leittrieb, mind. 4 mal verpflanzt, aus extraweitem Stand, mit Ballierung, mitteleuropäisches Ursprungsgebiet) der Liste A der Pflanzempfehlungen anzupflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestfläche von  $6 \text{ m}^2$  unversiegelter Bodenoberfläche je Baum anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.“*

**Begründung:**

Neben der ökologischen und klimatischen Funktion sollen die großkronigen Bäume hoher Pflanzqualität gemeinsam mit den zu erhaltenden Bestandsbäumen und den dazugehörigen, als durchgrünter Eingangsbereich bzw. Freisitz gestalteten Flächen, eine hohe Aufenthaltsqualität im Eingangsbereich des Stadtteilzentrums schaffen. Sie sollen das Stadtbild und den Straßenraum entlang der Georg-Schumann-Straße eingrünen und damit aufwerten. Die hohe Pflanzqualität der Bäume ist zur schnellen Erreichung einer angemessenen Großgrünqualität in diesem wichtigen Eingangsbereich notwendig und soll ein hohes Maß an Ersatz für die verloren gehen den Bäume sichern.

*1.3.2 „Die mit F 2 bezeichneten Flächen sind zu mindestens 50 % mit Sträuchern, Bodendeckern oder Rank-/Schling-/Kletterpflanzen zu begrünen.“*

**Begründung:**

Der Grünstreifen soll – neben ökologischen und klimatischen Funktionen – den Straßenraum entlang der Breitenfelder Straße grün einfassen und damit aufwerten. Er greift in grüngestalterischer Hinsicht die in der Umgebung des Plangebietes, bspw. auch in der Breitenfelder Straße,

vorkommenden Vorgartenzonen vor der gründerzeitlichen Bestandsbebauung auf. Die Einschränkung auf einen Flächenanteil von 50 % resultiert aus der Notwendigkeit der Herstellung befestigter Flächen als Zufahrten, Zugänge u.a. Diese begründet sich aus der im Rahmen der Gesamtplanung notwendigen Anordnung betriebsnotwendiger Funktionen wie einem zweiten Eingang zur Mall, Neben- und Notausgängen sowie Lichtschächten für die genutzten Kellergeschosse.

Für die Bepflanzungen mit Bodendeckern wird in Bezug auf die textlichen Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2 die Verwendung von Arten und Sorten der Gattung Geranium (Storchschnabel; in der Wildform, z.B. Geranium pratense und Geranium sanguineum, z.T. heimisch), mit Vinca minor (Immergrün), sowie mit Bodendeckerrosen empfohlen. Insbesondere die Rosen stellen gründerzeittypische Bepflanzungen dar, die zur Umgebung des Plangebietes mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung und der Historie des Plangebietes selbst passen.

### **12.1.6 Ein- und Ausfahrtbereiche [§ 12 Abs. 3 BauGB]**

Innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum werden auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB insgesamt drei Ein- und Ausfahrtbereiche zeichnerisch festgesetzt:

Es handelt sich um den Ein- und Ausfahrtbereich für das Parkdeck an der Breitenfelder Straße, den Ein- und Ausfahrtbereich des Anlieferhofes zur Natonekstraße und den Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage in der südöstlichen Ecke des Baugebietes.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung erfolgt nicht aus städtebaulichen Gründen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB, sondern auf Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB, weil sich die festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche aus dem zum vB-Plan gehörigen V+E-Plan für das Vorhaben ergeben. Auf ihrer Lage basieren die Erhebungen und Aussagen des Verkehrsgutachtens sowie die Berechnungen des Schallgutachtens zu den Auswirkungen des über diese Bereiche abgewickelten Verkehrs. Sie sind in die Erschließungsplanung für die Natonekstraße sowie in die vorgesehenen Verkehrsumgestaltungsmaßnahmen in der Breitenfelder Straße eingeflossen. Ihre Lage und Breite wird deshalb bindend im vB-Plan festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage kann aus Gründen des Schallschutzes für die gegenüberliegende Wohnbebauung (Natonekstraße 2) nicht unmittelbar an der Natonekstraße angeordnet werden, sondern muss im rechten Winkel südlich aus dem Hauptgebäude des Stadtteilzentrums erfolgen. Dies erfordert eine Zufahrt, die über die überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes verläuft. Wo der Anschluss der Zufahrt an den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt, spielt für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der gegenüberliegenden Wohnbebauung keine Rolle. Deshalb ist eine Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches als Anschluss an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht notwendig.

Eine Festsetzung des Zufahrtbereiches innerhalb des festgesetzten Baufensters erübrigt sich, weil eine derartige Zufahrt innerhalb des Mischgebietes bauplanungsrechtlich zulässig ist. Sollte es im Falle einer Teilung und Veräußerung des sich z.Z. im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen südlichen Grundstücksabschnittes kommen, so wäre das Zufahrtsrecht über eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern. Baulich kann die Zufahrt z.B. durch Überbauung in ausreichender Höhe (Einhausung) in ein neu zu errichtendes Gebäude integriert werden.

## 12.2 Mischgebiet (einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB)

### 12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Abschnitt des Plangebietes ist eine gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vB-Plan einbezogene Fläche, die in der Planzeichnung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt wird [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO]. Durch die textliche Festsetzung 1.1.4 werden bestimmte Nutzungsarten, die in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig wären, ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO]:

1.1.5 „Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen  
a) Gartenbaubetriebe, b) Tankstellen und c) Vergnügungsstätten nicht zulässig  
[§ 1 Abs. 5 BauNVO].“

#### Begründung:

Das Baugebiet im südlichen Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, weil hier eine Bebauung für Wohnen mit einem Anteil Gewerbe geplant ist. Das Mischgebiet weist eine geringere Schutzbedürftigkeit gegen störende Einflüsse auf, als ein Wohngebiet. Auf diese Weise soll zwischen der Sondernutzung des Stadtteilzentrums und den umliegenden Wohngebieten ein „Puffer“ bzw. ein Übergang geschaffen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen beide nicht den vorgesehenen Nutzungen für dieses in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden gelegene Mischgebiet. Eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen ist nicht gegeben. Ein Gartenbaubetrieb schließt sich wegen seiner Größe aus und kann aus städtebaulichen Gründen nicht als geeignete Nutzung im unmittelbaren Anschluss zu innerstädtischen Wohngebieten angesehen werden. Diese Betriebsform trägt eher randstädtischen Charakter. Tankstellen stellen im Umfeld von Wohngebieten, die zudem in Anliegerstraßen liegen, ebenfalls keine verträglichen Nutzungen dar, weil sie einen starken Fahrzeugverkehr über den Tag- und Nachtzeitraum verursachen. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt trotz dieser Festsetzung gewahrt.

### 12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### a) Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Planzeichnung mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

#### Begründung:

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird das Höchstmaß der möglichen Überbauung in einem Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Damit soll im Sinne einer Angebotsplanung eine große Flexibilität für eine spätere Bebaubarkeit erreicht werden. Eine zusätzliche Überbauung ist bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort unter den Nummern 1–3 aufgeführten Anlagen zulässig.

Im Vergleich zur früheren Überbauung des Betriebsgeländes ergeben sich durch die Festsetzung in der Planung maximale überbaubare Flächen von 3.812 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter der früher überbauten Fläche von 4.450 m<sup>2</sup> (s. auch Abschnitt D, Kap. Flächenbilanz).

### b) Zahl der Vollgeschosse

Für das Mischgebiet werden in der Planzeichnung zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt.

#### Begründung:

In dem Mischgebiet soll eine eigenständige Bebauungsform realisiert werden können, die von den Blockrandbebauungen in den Wohngebieten der Umgebung abweicht (s. Kap. 9.2). In ihrer Höhe soll sich die neue Bebauung an der des angrenzenden Stadtteilzentrums orientieren und damit unter der Höhe der 4-geschossigen Blockrandbebauung bleiben. Um ein planerisches Angebot zur Umsetzung verschiedenartiger Gebäudeformen machen zu können, wird die Höhe in der Spanne von drei bis vier Geschossen festgesetzt. Die frühere Bebauung in diesem Bereich bestand vorrangig aus Produktionshäusern entlang der Breitenfelder Straße, die eine geringfügig niedrigere Höhe aufwiesen, als die Planung.

### **12.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes wird im nördlichen Bereich an der Bau- gebietsgrenze durch eine Baulinie festgesetzt, an die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bindend her- angebaut werden muss. Nach Osten, Süden und Westen werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

#### Begründung

Im Norden des Mischgebietes soll durch die Baulinie eine Grenzbebauung ermöglicht werden (s. 12.1.3). Mit der beidseitigen Grenzbebauung soll auch ein durch Abstandsflächen bestimmter unbebauter Korridor entlang der Brandwand des Stadtteilzentrums verhindert werden, der für die Bebauung im Mischgebiet kaum Qualitäten aufzuweisen hätte. Zu den übrigen Seiten wird die überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes durch Baugrenzen festgesetzt, um im Sinne einer Angebotsplanung eine große Flexibilität für eine spätere Bebaubarkeit zu erreichen.

### **12.2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSchG die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Min- derung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Dies erfolgt in der Planzeichnung mit der Festsetzung eines Hinweises auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind. Bei den Immissionen handelt es sich um die Auswirkungen des Verkehrslärms. Auf den für er- forderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 maßgeblichen Lärmpe- gelbereich wird ebenfalls hingewiesen.

#### Begründung:

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses vB-Planes erarbeitete Schallimmissionspro- gnose hat ergeben, dass vom Verkehrslärm ausgehende Geräuschemissionen der angrenzenden Straßen und Schienenwege an den geplanten Bauten des Stadtteilzentrums zu Außenlärmpegeln führen, die Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich machen. Für das Sondergebiet Einkaufszentrum sind Art und Umfang der Maßnahmen aus den Erfordernissen der Lärmpegel- bereiche III–V abzuleiten und in der Projektplanung zu berücksichtigen. Die höchsten Außen- lärmpegel sind im nördlichen Bereich des Sondergebietes an der Breitenfelder und Georg- Schumann-Straße zu verzeichnen.

Mit den Festsetzungen wird erreicht, dass für dies betroffenen Gebäudezonen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile) zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs vorzusehen sind. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Die textliche Festsetzung 1.2 wurde ebenfalls zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt:

1.2 *„Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:*

*Staub:  $\leq 50 \text{ mg/m}^3$  Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).*

Begründung:

Aufgrund der Preissteigerungen bei den Energieträgern ist in zunehmendem Maße der Einbau von Feststoffheizungen festzustellen und auch in Zukunft zu erwarten. Damit verbunden ist eine Zunahme des Anteils der Gebäudeheizungen an den Feinstaub-Emissionen, da von Feststoffheizungen höhere Feinstaubemissionen ausgehen, als z.B. von Gasheizungen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die Feststoffheizungen bezüglich ihrer Emissionen den Anforderungen der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien vom 28.11.2001 entsprechen. Durch die Formulierung einer Mindest-Nennwärmeleistung > 15 kW in der Festsetzung sind Kaminöfen und offene Kamine, die üblicherweise nur gelegentlich und damit nicht zur „normalen“ Gebäudeheizung betrieben werden, nicht von der Festsetzung nicht betroffen.

#### **12.2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]**

Die textliche Festsetzung 1.3.2 setzt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB für zwei Seiten des Mischgebietes einen zu begrünenden Streifen entlang der überbaubaren Grundstücksfläche fest:

1.3.2 *„Die mit F 2 bezeichneten Flächen sind zu mindestens 50 % mit Sträuchern, Bodendekern oder Rank-/Schling-/Kletterpflanzen zu begrünen.*

Begründung:

Der Grünstreifen soll – neben ökologischen und klimatischen Funktionen – den Straßenraum entlang der Breitenfelder und Eisenacher Straße grün einfassen und damit aufwerten. Er greift in grüngestalterischer Hinsicht die in der Umgebung des Plangebietes, bspw. auch in der Breitenfelder und Eisenacher Straße, vorkommenden Vorgartenzonen vor der gründerzeitlichen Bestandsbebauung auf. Die Einschränkung auf einen Flächenanteil von 50 % resultiert aus der Notwendigkeit der Herstellung befestigter Flächen als Zufahrten und Zugänge zur Erschließung einer künftigen Bebauung.

Für die Bepflanzungen mit Bodendeckern wird die Verwendung von Arten und Sorten der Gattung Geranium (Storchschnabel; in der Wildform, z.B. Geranium pratense und Geranium sanguineum, z.T. heimisch), mit Vinca minor (Immergrün), sowie mit Bodendeckerrosen empfohlen. Insbesondere die Rosen stellen gründerzeittypische Bepflanzungen dar, die zur Umgebung des Plangebietes mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung und der Historie des Plangebietes selbst passen.

Mit der textlichen Festsetzung 1.3.3 werden Begrünungsmaßnahmen für das Mischgebiet festgesetzt:

1.3.3. *„Im Mischgebiet ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Gehölzliste der Stadt Leipzig (Mindestpflanzqualität Hochstamm, STU 14-16 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden oder vorhandenen Bäume werden angerechnet. Baumscheiben sind in einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> unversiegelter Bodenoberfläche je Baum anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.“*

Begründung:

Zur Gewährleistung einer ausgewogenen, dem Mischgebiet und seinem Umfeld angemessenen Ausstattung mit Großgrün (Bäumen) sowie zur Förderung einer gestalterisch und ökologisch relativ wertvollen Durchgrünung im innerstädtischen Bereich sollen heimische Bäume gepflanzt werden. Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der ökologischen Funktionen bei (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung). Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der ökologischen und gestalterischen Funktionen der Flächen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität der Bäume erforderlich.

Am südlichen Rand des Mischgebietes werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b) in der Planzeichnung vier Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Um diese Bäume herum wird innerhalb des Mischgebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung 1.3.4 werden zusätzlich Anforderungen an Erhalt und Ersatz festgesetzt:

1.3.4. *„Die in der Planzeichnung im Mischgebiet zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen bis zu 5 m von den festgesetzten Standorten zulässig.“*

Begründung

Zur Sicherung der markanten Baumstandorte von vier älteren, großkronigen Linden am Südrand des Plangebietes, die auch den angrenzenden Straßenraum der Eisenacher Straße städtebaulich prägen, wird der Erhalt dieser Bäume am Ort festgesetzt. Ziel ist der Fortbestand wichtiger Einzelbäume, die neben ökologischen wesentliche gestalterische Funktionen im Stadtraum innehaben. Nach Abgang der Bäume ist ein Ersatz an gleicher Stelle zu schaffen. Die zulässigen Abweichungen von 5 m von den festgesetzten Standorten tragen einer angemessenen Anordnung und Einordnung in die Gegebenheiten der künftigen Bebauung Rechnung.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um die Linden herum wird festgesetzt, um die Wurzelbereiche der Bäume als Vegetationsfläche zu sichern. Sie ist von jeglicher Überbauung freizuhalten, um den Wurzelraum der zur Erhaltung festgesetzten Linden wirkungsvoll zu schützen. Zuwegungen, Zufahrten oder Stellplätze sind innerhalb

dieser Fläche nicht zulässig. Vorzusehen ist eine situationsangepasste Unterpflanzung mit Bodendeckern und Sträuchern. Für die Bepflanzungen mit Bodendeckern wird die Verwendung von Arten und Sorten der Gattung Geranium (Storchschnabel; in der Wildform, z.B. Geranium pratense und Geranium sanguineum, z.T. heimisch), mit Vinca minor (Immergrün), sowie mit Bodendeckerrosen empfohlen. Insbesondere die Rosen stellen gründerzeittypische Bepflanzungen dar, die zur Umgebung des Plangebietes mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung und der Historie des Plangebietes selbst passen.

### **13 Verkehrsflächen (einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB)**

Am östlichen Rand des Plangebietes wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Natonekstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **Begründung**

Im Zuge der Umsetzung des dem vB-Plan zugrunde liegenden Vorhabens ist ein Umbau der Natonekstraße erforderlich (s. Kap. 9.3). Dieser schließt eine Verbreiterung des Straßenraumes zugunsten von Fahrbahn, Gehweg und neu anzulegenden Parktaschen ein. Dafür muss das Flurstück 221/1 in Anspruch genommen werden, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Durch entsprechende Bodenordnung (s. Abschnitt D) soll es eigentumsrechtlich dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet werden. Insofern erfolgt die Festsetzung im vB-Plan als öffentliche Straßenverkehrsfläche. An diese schließen sich westlich die beiden Baugebiete an.

#### **13.1 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]**

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche wird für die umzugestaltende Natonekstraße mit der textlichen Festsetzung 1.3.5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Bindung zum Anpflanzen von Straßenbäumen festgesetzt:

*1.3.5 „Zur Begrünung von Stellplätzen in der Natonekstraße sind Hainbuchen (Carpinus betulus, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 20–25 cm, durchgehender gerader Leittrieb, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> unversiegelter Bodenoberfläche je Baum anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.“*

#### **Begründung:**

Die beidseitig zwischen den geplanten Parktaschen entlang der Natonekstraße anzupflanzenden Hainbuchen sollen – neben ökologischen und klimatischen Funktionen – als Fortsetzung der in den letzten Jahren angepflanzten Alleebäume – ebenfalls Hainbuchen – in der Eisenacher Straße das Stadtbild und den Straßenraum entlang der Natonekstraße mit Großgrün gestalten, eingrünen und damit aufwerten. Die hohe Pflanzqualität der Bäume ist zur schnellen Erreichung einer hohen Großgrünqualität erforderlich und soll ein hohes Maß an Ersatz für die verloren gehenden Bäume sichern. Die ergänzenden Qualitätsangaben gewährleisten das erforderliche Lichtraumprofil.

### **14 Sonstiges**

Mit der textlichen Festsetzung 1.4 wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des V+E-Planes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben

zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet:

- 1.5 *„Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat [§ 12 Abs. 3a BauGB].“*

Begründung:

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB müssen vB-Pläne eine Bindung der Zulässigkeit von Vorhaben an den Durchführungsvertrag enthalten, wenn in dem vB-Plan durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung, hier des Sondergebietes „Einkaufszentrum“, oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt ist. Dem trägt die Festsetzung 1.5 Rechnung.

## 15 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO gestalterische Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zur Sicherung der baugestalterischen Qualität der Gebäude sowie der städtebaulichen Qualität festgesetzt werden. Mit der textlichen Festsetzung

- 2 *„Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.“*

werden Regelungen zum Standort und zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Die in Satz 2 der Festsetzung aufgeführten Werbeanlagen werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

Begründung:

Um das Stadtbild vor der Inanspruchnahme durch Werbung auf Werbeanlagen aller Art zu schützen, wird jegliche Werbung nur am Ort der Leistung erlaubt. Die in Satz 2 näher bezeichneten Werbeanlagen erzeugen in den Straßenräumen eine aus gestalterischen Gründen nicht erwünschte Aufmerksamkeit und Unruhe und werden deshalb nicht zugelassen. Das Stadtbild soll vielmehr von der architektonischen Wirkung der Gebäude und der Ausbildung der Grün- und Freiräume bestimmt werden. In dieses Bild sollen sich Werbeanlagen maßvoll einfügen. Dies gilt nicht nur für den Bereich des Einkaufs-/Stadtteilzentrums, sondern ebenso für das Mischgebiet, in dem ein Anteil gewerblicher Nutzungen vorgesehen ist.

## 16 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden in der Planzeichnung die im Plangebiet noch erhaltenen Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG gekennzeichnet. Dabei wird mittels unterschiedlicher Planzeichen in solche Denkmale unterschieden, die dauerhaft erhalten werden (Planzeichen D<sub>1</sub>) und in solche, deren Beseitigung im Rahmen der Vorhabenrealisierung vorgesehen ist (Planzeichen D<sub>2</sub>).

Erhalten und baulich in das Vorhaben integriert werden die Kelleranlagen unter dem ehemaligen Kontorgebäude und im mittleren Plangebiet, das Pförtnerhaus an der Georg-Schumann-Straße

sowie die Stützmauern und Einfriedungen an der Georg-Schumann-Straße und Breitenfelder Straße. Die südwestlich gelegenen Kelleranlagen sowie die Stützmauer entlang der Eisenacher Straße werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zurückgebaut.

## D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

### Flächenbilanz

Tabelle: „Flächengröße“

Bezeichnung der Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gesamtgröße des Plangebiets	19.750	100,0
Sonstiges SO „EKZ“	14.560	73,7
MI (einbez. gem. § 12 Abs. 4)	4.580	23,2
Str.-verkehrsfl. (einbez. gem. § 12 Abs. 4)	610	3,1

Tabelle: „überbaubare/überbaute und nicht überbaubare/überbaute Flächen im Vergleich von Planung und ehemaliger Bebauung“

Bezeichnung der Fläche	Grundfläche (m <sup>2</sup> ) Planung	Grundfläche (m <sup>2</sup> ) Altbest.
Sons. SO „EKZ“	13.832	13.065
MI*	3.664	4.450
Gesamt	17.496	17.515
nicht überbaubare/überbaute (versiegelte) Flächen	1.644	1.625
Verkehrsflächen	610	610

\* *einschl. der gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen Grundflächen*

### Bodenordnung

Bei der Planumsetzung wird zur Realisierung der Straßenumgestaltung in der Natonekstraße eine Bodenordnung notwendig. Dabei muss das als Gehwegfläche in den öffentlichen Straßenraum einzubeziehende Flurstück 221/1 (ca. 520 m<sup>2</sup>) aus dem Eigentum des Vorhabenträgers in das Eigentum der Stadt Leipzig übergehen. Gleiches gilt für einen schmalen Flurstücksstreifen (ca. 90 m<sup>2</sup>) des Flurstücks 221/5 im westlichen Anschluss an das Flurstück 221/1. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

### Kosten

Die Planung und Realisierung des Vorhabens wird vollständig durch den Vorhabenträger durchgeführt. Der Stadt Leipzig entstehen durch den vB-Plan keine Kosten für Planung, Erschließung und Umsetzung, da diese vom Träger des Vorhabens aufgebracht werden.

Die Höhe der Erschließungskosten ist nach dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung (12/2007) wie folgt anzunehmen:

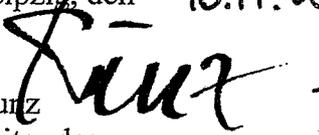
Tabelle: „Kostenschätzung Erschließungsmaßnahmen“

Maßnahme	Kosten in € (netto)
Umbau Natonekstraße, Fahrbahnmarkierung Breitenfelder Straße	162.750
Gehweg Natonekstraße Ostseite	54.250
Änderungen Leitungstrassen, Sicherung Mastanlagen der LVB GmbH	22.000

Änderung Leitungstrassen der KWL GmbH	8.000
Freifläche südlicher Grundstücksbereich einschl. Parkplatz	125.400
Änderung der LSA-Steuerungen Georg-Schumann-Straße, Breitenfelder Straße, westliche und östliche LSA	20.000
Umsetzen Beleuchtungsmast Georg-Schumann-Straße	5.000
Gesamtaufwendungen des Erschließungsträgers mit Stand 12/2007	397.400

Weitere Erschließungskosten in Höhe von 290.000 € (netto) entstehen dem Vorhabenträger durch die Errichtung von zwei LSA an den Knotenpunkten Möckernsche Straße/Breitenfelder Straße und Möckernsche Straße/Stockstraße/Berggartenstraße/Menckestraße (s. Kap. 9.3.1). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Leipzig, den 18.11.08

  
Kurt  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise  
II: Pflanzempfehlungen

## ANHANG I: HINWEISE

### Archäologische Denkmalpflege

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 und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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

### Geologische Hinweise

Die ermittelten Schadstoffbelastungen im vB-Plangebiet erfordern keinen akuten Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Im Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Dr. Thomas Scholle – IBS 05/2006) wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Feldarbeiten und bei der Auswertung der Altgutachten „eventuell kontaminierte Bereiche“ festgestellt wurden. Es wird deshalb empfohlen, eine projektbezogene ingenieurtechnische Überwachung vor Ort während der Bauarbeiten durchzuführen. Außerdem sollte eine geotechnische Betreuung der Gründungsarbeiten zur Überprüfung der im Baugrundgutachten erkundeten Baugrundverhältnisse und ggf. Optimierung der Gründungskonzeptionen erfolgen.

### Grünordnerische Hinweise

Die Ausgleichsregelung findet aufgrund der Ausgangssituation keine Anwendung, da gemäß § 1 a BauGB kein Eingriff erfolgt.

#### Gehölzpflanzungen:

Für alle grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzungen gilt, dass einheimische Gehölze entsprechend der vom Amt für Stadtgrün und Gewässer der Stadt Leipzig veröffentlichten Broschüre „Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet“ in der jeweils geltenden Fassung verwendet werden sollen.

Für den im Gebiet vorhandenen Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, d.h. nach Art des Eingriffes in diesen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

#### Anbringen von Quartierangeboten für Gebäude bewohnende Fledermausarten:

Um das Plangebiet in faunistischer Hinsicht aufzuwerten und das verlorengelassene Potenzial von Teilen der vorhandenen Kelleranlagen für mögliche Fledermausquartiere zu kompensieren, sollen an geeigneten Stellen insgesamt 2 Fassaden-Fledermausquartiere für Gebäude bewohnende Fledermäuse geschaffen werden.

Bei Baumaßnahmen sind die Forderungen nach DIN 18920 und RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten, insbesondere der Schutz der oberirdischen Teile von Bäumen gegen mechanische Schäden.

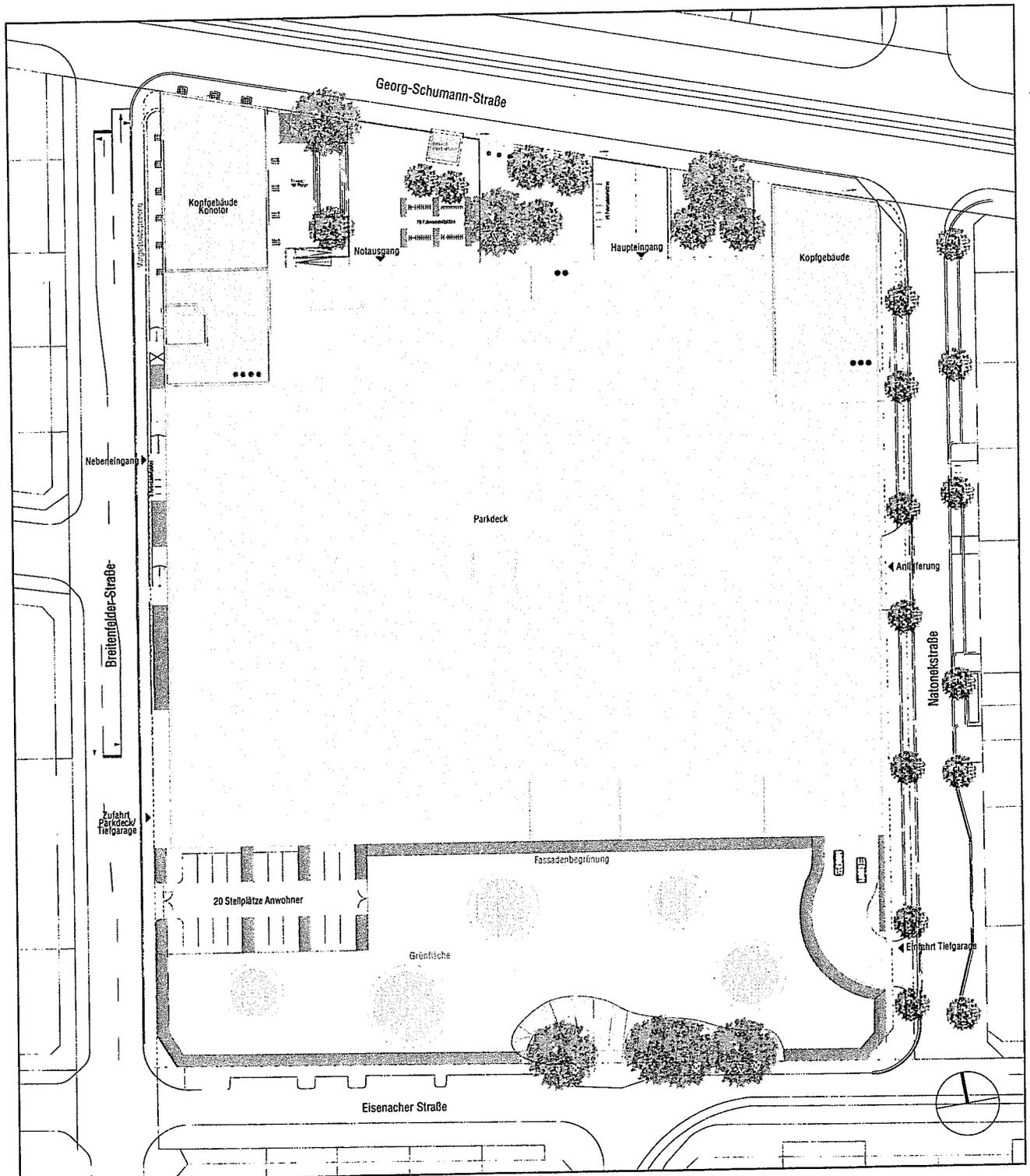
Mit dem Bauantrag zur Genehmigungsplanung ist ein Plan zur Freiflächengestaltung und Begrünung einzureichen.

## ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

### Liste A: Großkronige Laubbäume

Deutscher Name	Wiss. Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 281 „Stadtteilzentrum Gohlis“



Gestaltungsplan

