

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage des Plangebietes	3
2. Planungsanlass und -erfordernis	3
3. Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren	4
5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	4
5.1 Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation	4
5.2 Nutzungen angrenzender Bereiche	4
5.3 Verkehr	4
5.4 Technische Infrastruktur	5
5.5 Soziale Infrastruktur	5
6. Planerische Grundlagen	5
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	5
6.1.1 Landesentwicklungsplan	5
6.1.2 Regionalplan	5
6.1.3 Flächennutzungsplan	5
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben	6
6.2 sonstige Planungen	6
6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"	6
6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	7
6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	7
7. Umweltbericht	7
7.1 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes	7
7.1.1 Schutzgut Menschen	7
7.1.2 Schutzgut Flora, Fauna	8
7.1.3 Schutzgut Boden	9
7.1.4 Schutzgut Wasser	9
7.1.5 Schutzgut Klima	10
7.1.6 Schutzgut Luft	10
7.1.7 Schutzgut Landschaft	10
7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
7.1.9 Wechselwirkungen	11
7.2 Beschreibung der Festsetzungen für den Bebauungsplan	11
7.3 Beschreibung von Maßnahmen, mit denen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden	11
7.3.1 Immissionsschutz	11
7.3.2 Brandschutz/ Gefahrenabwehr	11
7.3.3 Altlastensanierung/ Sicherung/ Überwachung	12
7.4 Beschreibung der mit der Bebauungsplanung verbleibenden erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter	12
7.4.1 Schutzgut Mensch	12
7.4.2 Schutzgut Flora/ Fauna	12
7.4.3 Schutzgut Boden	12

7.4.4	Schutzgut Wasser.....	12
7.4.5	Schutzgut Klima.....	13
7.4.6	Schutzgut Luft.....	13
7.4.7	Schutzgut Landschaft.....	13
7.4.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	13
7.4.9	Wechselwirkungen.....	13
7.5	Bei der Zusammenstellung der Angaben auftretende Schwierigkeiten.....	13
7.6	Zusammenfassung	13
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	14
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs.1 BauGB.....	14
8.2	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	14
9.	Inhalt des Bebauungsplanes	14
9.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	15
9.2.	Baugebiete.....	15
	Art der baulichen Nutzung	15
9.3	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind.....	16
9.4	Nachrichtliche Übernahmen (Denkmalschutz).....	17
9.5	Sonstiges.....	17
10.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	17

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 5,4 ha und liegt im Stadtbezirk Ost, in der Gemarkung Sellerhausen zwischen zwei Bahntrassen und der Torgauer Straße. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Osten	durch die S-Bahnlinie Leipzig - Markkleeberg
im Süden	durch die Bahnlinie Leipzig - Wurzen - Dresden
im Nordwesten	durch die Torgauer Straße.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Im Plangebiet ist ein seit Jahren andauernder Umstrukturierungsprozess zu verzeichnen. Das Gelände des ehemaligen VEB Galvanotechnik Leipzig wurde in verschiedene Grundstücke aufgeteilt, auf denen mittlerweile unterschiedliche gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Die Vopelius Chemie AG, Nachfolgerin des VEB Galvanotechnik Leipzig, ist noch als einziger industrietypischer Betrieb ortsansässig.

Die Vopelius Chemie AG betreibt in Leipzig Sellerhausen, in der Torgauer Straße 76 d, eine Anlage zur Herstellung und zum Vertrieb von Chemikalien für die galvanische Industrie. Die Firma beantragte im Rahmen eines Verfahrens nach § 16 BImSchG beim Regierungspräsidium Leipzig die Genehmigung für den Ersatzneubau eines innerhalb des Betriebes vorhandenen Chemikalienlagers. Dabei ist auch die Erweiterung der Lagerkapazität auf mehr als das Doppelte vorgesehen. Es handelt sich u.a. um die Lagerung giftiger, sehr giftiger und brandfördernder Stoffe.

Die Vopelius Chemie AG unterliegt wegen ihrer potentiellen Umwelteinwirkungen der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG. Darüber hinaus enthält der Betrieb Bereiche mit erweiterten Pflichten im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der 12. BImSchV (Störfallverordnung). Von der Firma gehen beim bestimmungsgemäßen Betrieb jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Die in der Störfallverordnung geforderte Gewährleistung der größtmöglichen Sicherheit für die Umgebung der Anlage ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Wegen der nicht eindeutigen Zuordenbarkeit der Umgebung im Sinn der Baugebiete nach §1 BauNVO hat das Gebiet das Potential, sich in sehr verschiedene Richtungen zu entwickeln sofern keine planerische Festlegung erfolgt.

Möglich wäre die Entwicklung zum Mischgebiet, dann wären zukünftig u.a. nur noch Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da der Anteil der Wohnnutzung im Quartier gering ist und der Standort aus städtebaulichen Gründen für eine Wohnnutzung aufgrund seiner Lage zwischen den Bahntrassen nicht gestärkt werden soll, scheidet eine Festsetzung als Mischgebiet für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches aus.

Eine Entwicklung als Gewerbegebiet hätte zur Folge, dass Gewerbebetriebe aller Art bis zur Grenze der erheblichen Belästigung zugelassen werden müssten. Dies würde zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnnutzung führen.

Eine Umstrukturierung zum Industriegebiet mit erheblich belästigenden Gewerbebetrieben erscheint wegen der dichten Nachbarschaft zu störempfindlichen Nutzungen (Wohnen, Kleingärten) nicht möglich.

Auf diesen Umgestaltungsprozess muss bauleitplanerisch bezüglich der Strukturierung nach Gebietstypen reagiert werden. Ohne eine diesbezügliche Steuerung sind ansonsten Nutzungskonflikte beispielsweise zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung zu erwarten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen. Mit Erarbeitung dieses einfachen Bebauungsplanes soll Rechtssicherheit in Bezug auf die Art der baulichen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlangt werden. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich gemäß § 30 (3) BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, weiterhin nach § 34 (1) BauGB. Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Im Bereich des festzusetzenden Gewerbegebietes wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitgehend ausgeschlossen, um diese Flächen für die Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe oder für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben als Reservepotential bereit zu stellen.

In den mit Wohnnutzung geprägten durch Verkehrsaufkommen tagsüber belasteten Bereich entlang der Torgauer Straße, der als Mischgebiet festgesetzt wird, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, damit in den Nachstunden keine zusätzlichen Lärmbelastungen entstehen.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 282 "Bahndreieck Torgauer Straße", Beschluss-Nr. RBIII-1412/03	17.09.2003
Veränderungssperre für ein Teilgebiet des Bebauungsplangebietes, Beschluss-Nr. RBIII-1633/04	16.06.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.09.2004
Billigungs- und Auslegungsbeschluss, Beschluss-Nr. RB IV-294/05	18.05.2005
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben von	25.05.2005
öffentliche Auslegung	07.06.-06.07.2005

Dieses Verfahren wird gemäß § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation

Die vorhandene Nutzung im Geltungsbereich ist geprägt durch Wohnen entlang der Torgauer Straße, einem dahinterliegenden Nahversorger und dem Stadtarchiv, sowie Büro- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben, einschließlich der Firma Vopelius Chemie AG.

5.2 Nutzungen angrenzender Bereiche

In der näheren Umgebung befindet sich nordwestlich des Plangebietes ein Bau- und Gartenmarkt und dahinterliegend eine Kleingartenanlage. Hinter den Bahnanlagen auf der östlichen Seite liegen Kleingärten, dahinter ein Wohngebiet mit Schule und Kindereinrichtungen. Im südlich angrenzenden Bereich befindet sich hinter den Bahnanlagen eine Wohnbebauung.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die innerörtliche Hauptverkehrsstraße - Torgauer Straße - erschlossen und an das Verkehrsnetz des ÖPNV angebunden. Mit der Inbetriebnahme der Nordtangente Schönefeld ist die Funktion der B 6 und B 87 auf die Neubautrasse übertragen

worden. Auf der Torgauer Straße verkehrt in diesem Bereich die Straßenbahn der Linie 3. Die hinter der Wohnbebauung liegenden gewerblich genutzten Grundstücke werden über eine Stichstraße erschlossen. Mit dem vorhandenen Straßennetz ist die Erschließung im Plangebiet ausreichend gesichert, deshalb werden dazu im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

5.4 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung ist das Plangebiet in dem gewachsenen Stadtteil Sellerhausen, aufgrund seiner vorhandenen Bebauung und Nutzung bezüglich Trinkwasser-, Energie-, und Gasversorgung erschlossen. Auch die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Torgauer Straße gewährleistet.

5.5 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur ist aufgrund der ausgeübten gewerblichen Nutzungen im Gebiet nicht ausgeprägt. Schulen und Kindereinrichtungen befinden sich in größeren Entfernungen um das Plangebiet und sind den Wohngebieten in Sellerhausen, Volkmarsdorf und Schönefeld zugeordnet.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen im Landesentwicklungsplan (LEP 2003) vom 16.12.2003 überein. Er beachtet die Ziele der Siedlungsentwicklung des LEP, wonach der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben wird und die Siedlungsentwicklung sich in vorhandene Siedlungsstrukturen einfügen soll. Des Weiteren werden die Grundsätze hinsichtlich der gewerblichen Wirtschaft berücksichtigt, in dem die Erhaltung und Auslastung vorhandener Gewerbegebiete genutzt und bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

6.1.2 Regionalplan

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielstellungen im Regionalplan Westsachsen vom 20.12.2001 überein. Entsprechend der Grundsätze und Ziele sind Boden verbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen erhalten bleiben und Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle Altstandorte einer Wiedernutzung zuführen und die Gewerbegebiete auslasten.

Der Standort ist im Regionalplan als regionaler Schwerpunkt der Altlastenbehandlung mit Untersuchungsbedarf in der Karte "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft" gekennzeichnet. Siehe hierzu Ausführungen unter Pkt. 9.3.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der Bereich des zukünftigen Planumgriffs ist im FNP der Stadt Leipzig im westlichen Teil entlang der Torgauer Straße als Wohnbaufläche und im übrigen Bereich als "gewerbliche Baufläche, vorwiegend für produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten" dargestellt. Ziel dieser Darstellungen ist es, die bestehende gewerbliche Nutzung im östlichen Areal auch langfristig zu ermöglichen und zugleich das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe im westlichen Teil im Grundsatz zu erhalten.

Das Ziel des FNP für den Bereich des Bahndreiecks an der Torgauer Straße ist mit dem beabsichtigten B-Plan umsetzbar. Im östlichen Teil wird mit der geplanten Festsetzung als GE eine gewerbliche Nutzung weiterhin ermöglicht und zugleich sowohl die konkreten Nutzungsmöglichkeiten als auch die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Immissionsschutzes geregelt. Im westlichen Teil wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin grundsätzlich Wohnen im Bestand sowie die Nutzung der vorhandenen Gebäude durch Verwaltung und Büro und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich sein, während störende gewerbliche Nutzungen weiterhin ausgeschlossen werden.

Damit entsprechen die geplanten Festsetzungen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Die Ziele des FNP für den Bereich östlich der Torgauer Straße die vorhandenen Nutzungen auch weiterhin zu ermöglichen sind mit dem B-Plan umsetzbar. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Gebiet ist aufgrund seiner uneinheitlichen Struktur keinem Baugebiet entsprechend §§ 2-11 der BauNVO zuzuordnen. Speziell das Vorhaben der Vopelius Chemie AG macht deutlich, dass eine schrittweise Entwicklung des Gebietes durch Entscheidungen nach § 34 BauGB Unsicherheiten auslösen kann.

6.2 sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan (STEP) "Zentren"

Der STEP "Zentren" als räumliche Ordnungskonzept der Stadt Leipzig, geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus.

Mit Hilfe eines abgestuften integrierten Zentralsystems - Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen - hat der STEP "Zentren" zum Ziel eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dieses Zentralsystem soll es ermöglichen, im Mittelpunkt der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter ÖPNV-Erschließung zu schaffen. Der STEP "Zentren" zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

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

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

Der STEP "Zentren" ist als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (Zielstellung der Stärkung vorhandener Zentrenansätze in den Stadtquartieren), entsprechend § 1 Abs. 5 Nr.10 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der STEP "Zentren" stellt die Grundlage zur strategischen Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet Leipzigs dar. Er besagt, großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich nur in den im STEP "Zentren" dargestellten Zentrenbereichen angesiedelt werden.

Die Zielaussagen für die jeweiligen Zentren wurden im Rahmen des STEP "Zentren" konkretisiert. Dies trifft insbesondere auf die Entwicklung des Einzelhandels in Leipzig zu.

Seit Mitte der 90er Jahre wird der Einzelhandelsbestand der Stadt Leipzig alle 2 Jahre erhoben und analysiert. Davon ausgehend werden über Gutachten Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen. Sie basieren auf der vorhandenen Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich und sollen gewährleisten, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Einzugs- und Verflechtungsbereich des B-Planes Nr. 282 befindet sich die Versorgungslage Eisenbahnstraße.

Der Zielplan des STEP "Zentren" weist für den Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) aus.

Das D-Zentrum Eisenbahnstraße soll Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Einzugsbereiches von Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarisdorf übernehmen.

Mit den Festsetzungen zu Einzelhandelseinrichtungen im Entwurf des Bebauungsplanes wird dem STEP "Zentren" Rechnung getragen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Mit Fortschreibung des Teilplanes Stadterneuerung des STEP "Wohnungsbau und Stadterneuerung", RBIII-1328/03, wurde die Wohnbebauung an der Torgauer Straße in die Zielkategorie "Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität" eingestuft. Das bedeutet, dass für diesen Bereich eine längerfristige Strukturveränderung mit noch teilweise offener Entwicklungsperspektive gesehen wird, da der Sanierungsstand der Gebäude gering und der Leerstand hoch ist.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan (STEP) "Gewerbliche Bauflächen"

Der STEP "Gewerbliche Bauflächen" ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Die Fläche des Plangebietes ist hier als Reserveflächenpotential für eine gewerbliche Nutzung angegeben. Ein Gebietspass wurde für die Fläche nicht erstellt, da verschiedenen Merkmale für Gewerbeschwerpunkte nur für Flächen mit einer Größe von mehr als 10 Hektar ermittelt wurden.

7. Umweltbericht

Mit dem B-Plan werden Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen, mit denen die Eigenart der näheren Umgebung nachvollzogen wird. Es kommt zu keiner Veränderung im Gebiet und somit auch zu keinen erheblich veränderten nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der UVP-Pflicht unterliegen, wird nicht begründet. Aus diesem Grund ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Dennoch werden die Umweltbelange im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt.

7.1 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes

7.1.1 Schutzgut Menschen

Der westliche Teil des Plangebietes, angrenzend an die Torgauer Straße, ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Er befindet sich im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrs der Torgauer Straße, einschließlich der Straßenbahn, der S-Bahn über die Torgauer Straße sowie der Bahnlinie Leipzig - Dresden. Allein anhand des Straßenverkehrsaufkommens (18.200 Kfz/Tag) treten Lärmpegel von ca. 72 dB (A) tags und ca. 61 dB (A) nachts auf. Mit diesen Beurteilungspegeln werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 deutlich überschritten und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts) durch Lärmbelastungen erreicht. Die Einwohnerdichte ist auch auf Grund der bestehenden hohen Vorbelastung gering.

Ca. 90 % der B-Planfläche stellt im FNP eine gewerbliche Baufläche dar. Auf der Fläche des Altindustriestandortes Torgauer Straße 76 d befindet sich die Vopelius Chemie AG mit den nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Chemikalienlagerung und zur Verwertung von Altchrombädern. Außerdem betreibt die Firma eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage zur Herstellung von Galvaniksalzen. Folgende weitere Betriebe, die keine genehmigungsbedürftigen Anlagen i. S. des BImSchG darstellen, werden derzeit auf dem B-Plangebiet betrieben:

Lackieranlage der Firma Arnz Flott GmbH
Schaltschrankmontage der Firma EBS Elektrotechnik und
Schaltanlagenbau GmbH.

Die Firma Vopelius Chemie AG stellt einen Betriebsbereich mit erweiterten Pflichten im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) vom 26.04.2000 dar. Von den Anlagen dieser Firma gehen beim bestimmungsgemäßen Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm und Luftschadstoffe) aus, die Beeinträchtigungen sowohl an der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes als auch an den südlich und nordöstlich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen im Bereich der Bülowstraße und der Dauerkleingärten hervorrufen. Schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen (z.B. Brand oder Explosion) im Sinne des Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso- Richtlinie) sind im Betriebsbereich der Firma weitestgehend durch umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen ausgeschlossen. Die in der Störfallverordnung geforderte Gewährleistung der größtmöglichen Sicherheit für die Anlage sowie für ihre Umgebung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 16 BImSchG durch die Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium Leipzig) geprüft.

Die vorhandene Wohnnutzung innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes sowie die in der Umgebung vorhandenen Areale mit Erholungsfunktionen (Dauerkleingärten) ergeben in Verbindung mit der hohen Lärmbelastung durch den Straßen- und S-Bahnverkehr eine hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Menschen.

7.1.2 Schutzgut Flora, Fauna

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt ist durch die anthropogene Überprägung des Gebietes erheblich beeinträchtigt. Das Gebiet weist einen vergleichsweise geringen Durchgrünungsgrad sowie insgesamt wenig vielfältige Vegetations- und Biotopstrukturen auf. Sehr vereinzelt sind raumwirksame Großgehölze als Solitäre oder als Baumreihe (Überbleibsel ehemaliger Grünanlagen) zu finden.

Neben dem Gehölzbestand in den Gärten der Wohnhäuser, die eine Tendenz zur Verbrachung aufweisen, sind im Bereich des Parkplatzes am Lidl-Markt relativ junge Bäume sowie geschnittene Ziersträucher als naturferne Unterpflanzung zu finden. Das Plangebiet wird insgesamt durch eine fortschreitende Sukzession im Bereich der freien Flächen sowie der ungenutzten Gebäude gekennzeichnet (Aufwuchs von Gehölzen entlang der Gebäude, Entwicklung von Ruderalvegetation sowie eine beginnende Verbuschung auf freien Flächen).

Von hoher Bedeutung für das Plangebiet sind die zweireihig angeordneten Linden vor dem Bürogebäudekomplex nördlich der Erschließungsstraße sowie der Grünbestand der relativ kleinen Freifläche und dem angrenzenden versiegelten Bereich im zentralen nördlichen Teil des Plangebietes. Eine sehr schmale aber geschlossene und dadurch markante Gehölzstruktur bildet die vermutlich natürlich gewachsene Gehölzreihe entlang des Bahndammes auf der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes.

Großgehölze, Zier- und Obstgehölze in den Gärten der Wohnhäuser sowie der Gehölzbestand entlang des Bahndammes sind von hoher Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna.

Die vorhandenen Grünstrukturen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Abriss- und Baumaßnahmen in angrenzenden Gewerbebereichen.

7.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Offene, unversiegelte Böden treten lediglich vereinzelt in schmalen Gebietsstreifen auf. Grundwasserneubildung ist nur stark eingeschränkt möglich.

Die geologische Situation im Untersuchungsgebiet entspricht folgendem Aufbau:

2 - 4 m	Auffülle (Schluffe, Sande, Kiese)		
	Lösslehm (Schluff, Lehm)	Weichselkaltzeit	
ca. 2 m	Geschiebelehm/-mergel (Schluffe, Sande)	Saalekaltzeit	
max. 4,5 m	Schmelzwassersande (Sande)	Saalekaltzeit	GWL 1.3
max. 8 m	Geschiebemergel (Saale 1)	Saalekaltzeit	
7 – 15 m	Flussschotter (Muldeschotter)	Frühsaalekaltzeit	GWL 1.5
	Schluffe und Sande	Oberoligozän.	

Durch überwiegend gewerbliche Baumaßnahmen sowie durch Wohnungsbau ist der Boden im B-Plangebiet im Wesentlichen anthropogen beeinflusst. Bereichsweise sind mächtige Auffüllungen vorhanden, so dass stark differierende Baugrundverhältnisse zu erwarten sind.

Im Bereich der ehemaligen Zylinderverchromung der Vopelius Chemie AG (südöstlicher Teil des Plangebietes) befand sich ein massiver Altlastenschaden, der durch Auskoffierung im Bereich des vorgesehenen Neubaus eines Chemikalienlagers beseitigt wurde.

Für die Böden im Bereich des festzusetzenden Gewerbegebietes besteht der Verdacht auf weitere Schadensherde für umweltgefährdende Schadstoffe, die Ursache für die Kontamination des Grundwassers u. a. durch leichtflüchtige halogenierte Chlorkohlenwasserstoffe (LHKW) sein können.

Die Schadstoffbelastungen des Bodens bzw. der Bodenluft in einzelnen Bereichen des Plangebietes, der insgesamt hohe Versiegelungsgrad des Bodens im gewerblich genutzten Teil sowie die umfangreichen Auffüllungen haben die natürlichen Bodenfunktionen stark reduziert. Das Schutzgut Boden besitzt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen sowie gegenüber Versiegelung/Verdichtung.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Der obere Grundwasserleiter (GWL 1.3) wird von den Schmelzwassersanden (Mächtigkeit: 3 bis 4,5 m) gebildet. Er ist im Bereich des Plangebietes aber nur stellenweise vertreten. Bedingt durch den hohen Anteil versiegelter Fläche ist der Sickerwassereintrag und damit die Grundwasserneubildung gering. Er führt nur temporär Wasser und ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedeutend.

Die frühsaalekaltzeitlichen Muldeschotter bilden den Hauptgrundwasserleiter 1.5. Der regional beeinflusste Grundwasserspiegel im Grundwasserleiter 1.5 ist jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen unterworfen. Die Grundwasserfließrichtung ist Westnordwest. Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters liegt ca. 7 bis 8 Meter unter der Geländeoberkante. Seine Mächtigkeit beträgt ca. 13 Meter. Er ist im Wesentlichen ungespannt.

Der Grundwasserleiter 1.5 besitzt im Einzugsbereich des B-Planes trotz des hohen Grades der Bodenversiegelung und des Grundwasserflurabstandes von ca. 7 bis 8 m nur einen mittleren Geschütztheitsgrad. Stellenweise sind hydraulische Verbindungen zwischen dem

oberen und unteren Grundwasserleiter durch die im Geschiebemergel eingelagerten Sandlinsen vorhanden. Dadurch kann es zum Eintrag von Wasserschadstoffen kommen.

Durch Jahrzehnte lang andauernde bauliche Veränderungen, einhergehend mit der Beseitigung der natürlich gewachsenen Bodenschichten, den Umgang mit umweltgefährdenden Schadstoffen und aufgrund von Verschleiß technischer Anlagenteile sowie den ungenügend sorgsamem Umgang mit anfallenden Abprodukten im Bereich der ehemaligen Zylinderverchromung wurde der Boden bis in den Bereich des Hauptgrundwasserleiters stark mit Schwermetallen, hauptsächlich Chrom, und LHKW belastet. Nach dem bereits erfolgten Bodenaustausch im Bereich der Zylinderverchromung wird eine Grundwasserüberwachung erfolgen.

Der Hauptgrundwasserleiter 1.5 besitzt im Unterschied zum GWL 1.3 eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Er weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber weiteren Schadstoffeinträgen aus Bodenbereichen mit Schadstoffbelastungen auf. Gegenüber weiteren Bodenversiegelungen ist er als gering empfindlich einzuschätzen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.5 Schutzgut Klima

Das B-Plangebiet stellt entsprechend seiner intensiven urbanen Prägung, seiner großflächigen Versiegelung und der gewerblichen Nutzung einen stark belasteten verdichteten Siedlungsbereich mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber weiteren Nutzungsintensivierungen dar. Es ist gleichzeitig Teil eines nur leicht überwärmten Randbereiches des städtischen Raumes mit geringfügig erhöhten Temperaturen, ausreichender nächtlicher Abkühlung und bioklimatisch günstigen Voraussetzungen, die aber nur eine geringe Wirksamkeit auf das Plangebiet entfalten.

7.1.6 Schutzgut Luft

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Torgauer Straße und aus Richtung des Stadtzentrums sowie durch den Kfz-Verkehr im Plangebiet und weitere Emittenten im Umfeld des Gewerbestandortes beeinflusst. Die Luftverschmutzung im Umgriff des B-Planes durch Stickoxide, Benzol, Ruß und Staub (PM₁₀), überwiegend verursacht durch den Straßenverkehr, ist als hoch zu bewerten. Das Plangebiet wird von einer in der südlich angrenzenden Bahnschneise verlaufenden schadstoffbelasteten Luftleitbahn tangiert. Das Schutzgut Luft besitzt gegenüber einer weiteren Zunahme von Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit.

7.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist als sehr stark beeinträchtigt zu charakterisieren. Ein sehr hoher Bebauungsanteil, wenig vielfältige Biotopstrukturen, eine stark eingeschränkte öffentliche Nutzbarkeit, die weitestgehend fehlende Eingrünung sowie fortschreitende Verbrachung und Verwahrlosung prägen das äußere Erscheinungsbild des Gebietes. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaft gegenüber weiterer Verbrachung in Verbindung mit einer Zerstörung von Biotopstrukturen ist als hoch zu bewerten.

7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Häuserzeile entlang der Torgauer Straße enthält zum Teil denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit. Das Stadtarchiv der Stadt Leipzig im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist aufgrund seiner räumlichen Lage und seines Abstandes zu den nächstliegenden Produktionsanlagen ausreichend vor vorhandenen Risiken durch

Brandereignisse in den Gewerbebetrieben geschützt. Die Empfindlichkeit der unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhäuser gegenüber Leerstand und Verfall ist hoch.

7.1.9 Wechselwirkungen

Die historisch langfristige Nutzung des Standortes als Wohngebiet und Gewerbe- bzw. Industriestandort hat zu einem hohen Versiegelungsgrad des Bodens und einer relativ geringen Durchgrünung des Plangebiets beigetragen. Der hohe Versiegelungsgrad gewährleistet kaum eine natürliche Versickerung anfallender Niederschlagswässer. Ein großer Anteil von Bodenflächen im Bereich der Industriebetriebe ist mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet. Die Lage am nordöstlichen Rand des Stadtzentrums und das hohe Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Verkehrstrassen ergeben eine hohe Lärmbelastung entlang der vorhandenen Wohnbebauung und Belastungen der Luft aus Abgasen des Kfz-Verkehrs.

7.2 Beschreibung der Festsetzungen für den Bebauungsplan

Das Bebauungsplangebiet wird mit den Festsetzungen des B-Planes als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet überplant.

Ziele der Festsetzung des westlichen Teils als Mischgebiet sind, das Wohnen im Bestand zu ermöglichen und störende gewerbliche Nutzungen auszuschließen.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im östlichen Teil des Plangebietes sollen weiterhin gewerbliche Nutzungen unter Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Forderungen möglich sein.

Im B-Plan ist die Fläche des Gewerbegebietes als Fläche zu kennzeichnen, in deren Einzugsbereich der Boden nicht unerheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet ist.

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

7.3.1 Immissionsschutz

Die bestehende hohe Lärmbelastung entlang der Torgauer Straße erfordert für die langfristige Weiternutzung der Wohnbausubstanz Verbesserungen durch die Anwendung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Bei Modernisierungen bzw. Um- und Ausbau im Wohnungsbestand ist zu prüfen, ob schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume und Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden können.

Innenräume sind durch baulichen Lärmschutz nach DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 zu schützen.

Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

In den Produktionsbereichen der Vopelius Chemie AG werden durch entsprechende Filter und Abgaswäscher im Abluftbereich die Emissionsgrenzwerte der TA Luft eingehalten.

7.3.2 Brandschutz/ Gefahrenabwehr

Die Firma Vopelius Chemie AG stellt einen Betriebsbereich mit erweiterten Pflichten im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der 12. BlmSchV (Störfallverordnung) vom 26.04.2000 dar.

Die in der Störfallverordnung geforderte Gewährleistung der größtmöglichen Sicherheit für die Anlage und ihre Umgebung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 16 BImSchG zu überprüfen. Dazu ist ein von der Firma beauftragter Sicherheitsbericht zu bewerten und vorbeugende Sicherheitsmaßnahmen für den Betrieb der Anlage, der vorbeugenden Verhinderung von Havarien und Bränden sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Havariebekämpfung festzulegen.

Vom Brandschutzamt wurde ein externer Alarm- und Gefahrenabwehrplan für den Betriebsbereich erarbeitet.

7.3.3 Altlastensanierung/ Sicherung/ Überwachung

Durch die Vopelius Chemie AG wurde im Bereich der ehemaligen Zylinderverchromung der mit Schadstoffen belastete Boden ausgekoffert. Im Grundwasserabstrom wird der Sanierungserfolg überwacht.

Parallel zur Beseitigung der Schwermetalle aus dem Boden der ehemaligen Zylinderverchromung sind weitere vorhandene Schadensquellen für die Belastung des Grundwassers zu ermitteln und zu sanieren. Dazu wird ein umfassendes Grundwassermonitoring durchgeführt.

7.4 Beschreibung der mit der Bebauungsplanung verbleibenden erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter

7.4.1 Schutzgut Menschen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Durchgrünung ist das vorhandene Wohn- und Arbeitsumfeld im Plangebiet beeinträchtigt. Für die Nutzung der Wohnungen entlang der Torgauer Straße verbleibt bis zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen einer Wohnsubstanzmodernisierung ein hohes ökologisches Risiko. Die Prüfung der Betriebssicherheit für den Neubau des Chemikalienlagers erfolgt in dem noch nicht abgeschlossenen Genehmigungsverfahren.

7.4.2 Schutzgut Flora/Fauna

Aufgrund der vorgesehenen weiteren Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen auf vorhandenen Freiflächen des Plangebietes verbleibt für die Vegetations- und Biotopstrukturen ein hohes ökologisches Risiko.

7.4.3 Schutzgut Boden

Der Boden im Bereich der ehemaligen Zylinderverchromung wurde saniert, bevor an diesem Standort der Neubau des Chemikalienlagers der Firma Vopelius Chemie AG erfolgt. Für eine Reihe von weiteren Flächen innerhalb des Gewerbegebietes bleibt der Verdacht auf umweltgefährdende Schadstoffbelastungen erhalten.

Die Durchführung von Entsiehlungsmaßnahmen ist im B-Plangebiet nicht vorgesehen. Für den Boden verbleibt ein mittleres ökologisches Risiko.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Mit der Sanierung der durch umweltgefährdende Schadstoffe kontaminierten Bodenbereiche verbessern sich die ökologischen Bedingungen für das Schutzgut Grundwasser. Der Austrag von Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser wird deutlich reduziert. Der Sanierungserfolg wird über Grundwasserpegel im Abstrom des sanierten Schadensherdes überwacht.

Aufgrund des hohen Grades der Bodenversiegelung findet nur eine geringe Versickerung von Niederschlagswasser statt. Für das Grundwasser verbleibt ein mittleres ökologisches Risiko in Bezug auf weitere Schadstoffeinträge.

7.4.5 Schutzgut Klima

Mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von einem geringen bis mittleren ökologischen Risiko für das Schutzgut Klima auszugehen.

7.4.6 Schutzgut Luft

Durch eine geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs im Plangebiet kann sich die bereits vorhandene hohe Vorbelastung verschärfen. Für das Schutzgut Luft verbleibt ein mittleres ökologisches Risiko.

7.4.7 Schutzgut Landschaft

Tendenzen der Verbrachung und Verwahrlosung besonders im Bereich der Wohnnutzung sowie in Bereichen mit leerstehenden Fabrikgebäude tragen nicht zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Für das Schutzgut Landschaft verbleibt ein mittleres Risiko.

7.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für die Kulturgüter und Sachgüter im Umgriff des B-Plangebietes (Stadtarchiv) besteht ein geringes Risiko. Der denkmalgeschützte Teil der Mehrfamilienhäuser entlang der Torgauer Straße ist vorrangig einer möglichen Sanierung und Modernisierung zuzuführen.

7.4.9 Wechselwirkungen

Der sichere Betrieb gewerblicher bzw. industrieller Anlagen erfordert einen ausreichenden Schutz von Boden und Grundwasser durch Versiegelung. Vorhandene Schadstoffbelastungen im Boden werden durch eine geeignete Versiegelung geschützt, um einen Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern.

7.5. Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

- keine -

Die Wirksamkeit der Altlastensanierungsmaßnahme und die in diesem Zusammenhang zu erwartende Verbesserung des Zustandes bzw. der Funktionserfüllung insbes. der Schutzgüter Boden und Wasser wird im Rahmen der Sanierungsanordnung überwacht.

7.6. Zusammenfassung

Auf Grund der bereits existierenden allgemein hohen Vorbelastung des Naturhaushaltes und der stark eingeschränkten ökologischen Funktionen in dem Plangebiet besteht für nahezu alle Schutzgüter eine hohe Empfindlichkeit gegenüber verschiedenen Wirkfaktoren innerhalb des Bebauungsplanumgriffes. In erster Linie ist hier der ehemals vorhandene Altlastschaden im Bereich der ehemaligen Zylinderverchromung zu nennen, der insbesondere die natürliche Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden nachhaltig beeinträchtigt hat sowie eine Qualitätsminderung des Schutzgutes Grundwasser hervorgerufen hat. Außerdem wirken die vergleichsweise hohe Lärm- und Luftschadstoffbelastung sowie der insgesamt sehr hohe anthropogene Überformungsgrad des Plangebietes (Bodenabtrag, Auffüllung, Versiegelung) als Vorbelastungsfaktoren auf die Schutzgüter ein.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Empfindlichkeiten der Schutzgüter und der prognostizierten Wirkintensität ist für die Schutzgüter Menschen und Flora/Fauna mit jeweils hohen ökologischen Risiken gegenüber einzelnen Wirkfaktoren zu rechnen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 23.09.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 25.10.2004 gebeten. Von den 11 beteiligten TÖB hatten 4 keine Einwände oder Hinweise, 2 haben keine Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise fanden in der Erarbeitung des Entwurfes wie folgt Berücksichtigung:

Die Hinweise des Landesamtes für Archäologie wurden in der Begründung unter Pkt. 9.5 und als Hinweis auf den B-Plan aufgenommen.

Die Begründung wurde auch auf Hinweis des Regierungspräsidiums Leipzig korrigiert. Zum Teil sind die vorgetragenen Hinweise aber nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Die genannten Sachverhalte der Industrie- und Handelskammer sind teilweise bereits berücksichtigt oder nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, so dass sie nicht zu Ergänzungen und Änderungen geführt haben.

Die Hinweise der TLG fanden keine Berücksichtigung, da sie nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind, sondern in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu klären sind.

Teilweise Berücksichtigung fanden die Hinweise des Staatl. Umweltfachamtes. Die Klärung der Störfallproblematik sowie der Ausschluss von geruchsintensiven Betrieben werden mit diesem Planverfahren nicht geklärt. Schädliche Umwelteinwirkungen oder Gefahren für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft werden im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft und durch entsprechende Nebenbestimmungen bzw. nachträgliche Anordnungen ausgeschlossen. Mit Rücksicht auf den Bestandsschutz der vorhandenen Nutzungsmischungen und Nachbarschaften wird die Art der baulichen Nutzung in dem Gebiet im Wesentlichen nur nachvollzogen, um für künftige Nutzungen Klarheit zu haben. In den nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist auf der Grundlage anderer Fachgesetze zu prüfen, ob von dem jeweilig beantragten Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Ebenso sind im nachgeordneten Genehmigungsverfahren die Fragen des Überstauverhaltens und bei Modernisierungen der Wohngebäude der bauliche Lärmschutz nachzuweisen.

8.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat in ihrer Sitzung am 18.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.06.-06.07.2005 statt.

Die bereits am Verfahren beteiligten TÖB wurden mit Schreiben vom 25.05.2005 über die öffentliche Auslegung informiert. Während der öffentlichen Auslegung gaben einzelne TÖB Stellungnahmen ab, aus denen keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung hervorgingen. Das Landesamt für Archäologie verwies auf seine Stellungnahme während der frühzeitigen Beteiligung. Die damals vorgebrachten Hinweise fanden bereits im Entwurf Berücksichtigung.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

Für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme der Nutzungen auf dem Flurstück 303 (Stadtarchiv, Lidl-Markt und das Geschäfts- und Bürogebäude Torgauer Straße 72/74) wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, so dass die an diesem Standort ansässigen Firmen bestehen und sich auch erweitern können. Der Bereich, in dem sich die Wohnbebauung, das Stadtarchiv und der Verbrauchermarkt befinden, wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung als Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandene

Wohnbebauung entlang der Torgauer Straße wurde bereits teilweise saniert, wird allerdings aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen eher unattraktiv ist.

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Leipzig, in der Gemarkung Sellerhausen. Es wird nordwestlich von der Torgauer Straße, östlich von der Bahntrasse Leipzig- Markkleeberg und südlich von der Bahntrasse Leipzig- Wurzen- Dresden begrenzt.

9.2 Baugebiete

Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO]

Mit dem Bebauungsplan wird eine Klarstellung bezüglich der Art der zulässigen baulichen Nutzungen im Gebiet erreicht, um wohnunverträgliche gewerbliche Nutzungen nicht näher an die Wohnbebauung heranrücken zu lassen.

- Mischgebiet § 6 BauNVO

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich der Wohnbebauung, des Stadtarchivs und des Verbrauchermarktes wurde aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung getroffen. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Torgauer Straße wurde bereits teilweise saniert, so dass von einem längerfristigen Erhalt ausgegangen werden kann. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen wird die Lage für Ergänzungsbauten für eine Wohnnutzung eher unattraktiv eingeschätzt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen die im Mischgebiet auch außerhalb gewerblich geprägter Bereiche ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Mit den allgemein bekannten Störungen und Belästigungen für die Wohnruhe durch Zu- und Abfahrtsverkehr am Abend und in der Nacht und durch die in Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher kommt es oft zu erheblicher Lärmbelästigung. Da die vorhandene Wohnbebauung tagsüber durch die Verkehrsbelastung in der Torgauer Straße in der Wohnruhe bereits beeinträchtigt ist, soll eine weitere Beeinträchtigung durch die im Zusammenhang mit den Vergnügungsstätten stehende Belästigung in den Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen werden.

- Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Die im Bestand vorhandenen gewerblich genutzten Bereiche, außer der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 303, werden als Gewerbegebiet festgesetzt, so dass hier weiterhin die Möglichkeit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gegeben ist. Aufgrund der Struktur, der errichteten Gewerbebauten der ehemaligen Galvano Chemie und der noch ansässigen Firmen bietet der Standort gute Potentiale zur Aktivierung der brachliegenden Flächen und Gebäude für gewerblich genutzte Anlagen.

Gemäß der Festsetzung 1.2.1 sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Leipziger Sortimentsliste nicht zulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Gewerbegebietes wird weitgehend ausgeschlossen. Dies ist mit den Zielen des STEP "Zentren" (siehe Pkt. 6.2.1.) begründet.

Aufgrund seiner Anbindung an das übergeordnete Straßennetz kann dieses Gebiet Gegenstand von Anträgen zur Einzelhandelsnutzung sein.

Es befindet sich aber im Einzugsbereich der Geschäftslage Eisenbahnstraße, die gegenwärtig mit erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel (Programm Soziale Stadt, EFRE) zu

einem Nahversorgungszentrum aufgewertet wird. Unter anderem ist es ein versorgungskonzeptionelles Ziel einen SB-Markt im Zentrum anzusiedeln.

Die städtebauliche und funktionale Einbindung dieses Projektes in die Eisenbahnstraße soll hohe Umfeldbezüge und damit ein hohes Synergiepotential gewährleisten. In seinem Nahbereich sollen weitere Dienstleistungen, Gewerbebetriebe und kleinteilige Geschäftsstrukturen sich neu ansiedeln. Leerstände können so beseitigt und der bereits vorhandene Geschäftsbesatz gestärkt bzw. ergänzt werden.

Um diese städtebauliche Zielstellung zu gewährleisten, werden im GE-Gebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Leipziger Sortimentsliste (Anlage) ausgeschlossen.

Da die Bereitstellung von Flächen für die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Betriebe oder für Neuansiedlungen von gewerblich genutzten Anlagen Priorität hat, soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Leipziger Sortimentsliste (Anlage) ausgeschlossen werden.

Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2.1 sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- a) in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Gewerbegebiet befindlichen Betriebsstätte stehen und
- b) der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben (max. 10 % der Grundfläche pro Grundstück) und wenn
- c) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Leipzig und in anderen Gemeinden zu erwarten sind sowie
- d) sonstige Ziele der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen.

Mit dieser Festsetzung soll es sowohl bestehenden Betrieben als auch sich ansiedelnden Betrieben möglich sein im Nebengewerbe ihre Waren unmittelbar zu vertreiben. Die gute Erreichbarkeit des Standortes für Kunden wird hier berücksichtigt.

Durch Festlegung des Flächenanteils wird sichergestellt, dass der Geschäftsbereich des Einzelhandels von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen Nr. 1.2.2 ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf.

Sie umschließt sämtliche dem Verkauf dienenden überbauten und nicht-überbauten Flächen einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

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 oder saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

9.3 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Regionalplan Westsachsens ist dieses Gebiet als sanierungsbedürftiger Bereich der Landschaft ausgewiesen. Diese Ausweisung basiert auf dem Altlastenkataster SALKA des Freistaates Sachsens.

Der Abbau bzw. die Verminderung bestehender Bodenbelastungen ist zum vorsorgenden Schutz der menschlichen Gesundheit, des Bodens und des Naturhaushaltes vor Beeinträchtigungen geboten. In Abhängigkeit von der Art und Intensität der

Bodenbelastungen sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durch den Verursacher bzw. den Verpflichteten durchzuführen. Ziel von Sanierungsmaßnahmen soll neben der akuten Gefahrenabwehr die Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeit von belasteten Standorten und Gebieten sein.

Am Altlastenstandort des ehemaligen VEB Galvanotechnik Leipzig liegen erhebliche Grundwasser- und Bodenkontaminationen vor, insbesondere mit Chrom. Aus diesem Grund ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Pkt. 3 BauGB erforderlich.

9.4 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 (6) BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden. Unter Denkmalschutz stehen folgend aufgeführte Gebäude:

- Wohngebäude in der Torgauer Straße
- ehemalige Fabrikgebäude in der Torgauer Straße 74
- Konfargebäude, Fabrikhallen, Heizwerk in der Torgauer Straße 76

9.5 Sonstiges

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Die hohe archäologische Relevanz wird deutlich, da sich im Umfeld zahlreiche archäologische Kulturdenkmale befinden.

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

10. Städtebauliche Kostenbilanz

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten.

Leipzig, den 03.08.05



Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang
Leipziger Sortimentsliste

Leipziger Sortimentsliste

Die Leipziger Sortimentsliste stellt ein gutachterlich erstelltes Sortimentskonzept dar, dass zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente (Waregruppen), differenziert nach den im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ der Stadt Leipzig ausgewiesenen Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufe, definiert.

Sie berücksichtigt sowohl Erfahrungen anderer Städte und Bundesländer als auch die spezifische Situation des Einzelhandelsstandortes Leipzig durch Auswertung der Präsenze der Sortimente in den Leipziger Zentren.

Damit ist sie auf die speziellen Erfordernisse der Leipziger Zentren verschiedener Hierarchiestufen ausgerichtet. D. h. anhand eines Kriterienkataloges zentrumsprägender betriebswirtschaftlicher und verbraucherrelevanter Kriterien wurde die Zentrenrelevanz von Sortimenten in den im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ ausgewiesenen Zentren der unterschiedlichen Hierarchie definiert. Hierbei kam der Erzeugung von Kundenfrequenzen, der Abrundung des Branchenmixes und der Beratungsintensität bzw. -qualität eine besonders hohe Bedeutung zu.

Die Leipziger Sortimentsliste ist die Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Leipzig.

Durch planerische Festlegung von Sortimenten mit geringer Zentrenrelevanz und damit geringen zentrenschädigenden Auswirkungen wird sicher gestellt, dass eine Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentrenbereiche nur dann erfolgen kann, wenn die Funktionsfähigkeit der (berührten/betroffenen) Zentren nicht gefährdet wird.

LEIPZIGER SORTIMENTSLISTE

Nr.	► zentrenrelevante Sortimente - Negativliste	► nicht-zentrenrelevante Sortimente - Positivliste	► Zuordnung nach individueller Abwägung (standortabhängig)
10	Nahrungs- und Genussmittel		
11	Lebensmittel, Reformwaren		
12	Getränke, Spirituosen, Tabak		
13	Bäcker / Konditor		
14	Fleisch- und Wurstwaren		
20	Gesundheit, Körperpflege		
21	Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetik		
23	Apothekenwaren		
24	Sanitätswaren		
30	Blumen, zoologischer Bedarf	Blumen, zoologischer Bedarf	
31	Schnittblumen, Pflanzen	Pflanzenzubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße	
32	Zoologie	Gartenbedarf: Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.	
40	Bücher, Schreib- und Spielwaren		
41	Bücher, Zeitschriften		
42	Schreib-, Paplerwaren		
44	Spielwaren		
50	Bekleidung, Schuhe, Sport		
51-54	Oberbekleidung		
55	Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten		
57	Schuhe		
58	Lederwaren		
59	Sportartikel (incl. Bekleidung)		

LEIPZIGER SORTIMENTSLISTE

Nr.	► zentrenrelevante Sortimente - Negativliste	► nicht-zentrenrelevante Sortimente - Positivliste	► Zuordnung nach individueller Abwägung (standortabhängig)
60	Elektrowaren		Elektrowaren
61			weiße Ware
62	Beleuchtungskörper, Elektro-Installationsbedarf, Zubehör		
63	Unterhaltungs- u. Haushaltselektronik, Kleinelektronik sowie Geräte der Telekommunikation (braune Ware)		
64	Musikalien, Tonträger, Bildträger		
65	Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör		
70	Hausrat, Einrichtung, Möbel	Hausrat, Einrichtung, Möbel	Hausrat, Einrichtung, Möbel
71	Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel		
72/ 73			Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel
74			Antiquitäten, Kunst
75		Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	
76	Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen		
80	Sonstiger Einzelhandel	Sonstiger Einzelhandel	Sonstiger Einzelhandel
81		Bau- und Heimwerkerbedarf: Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtung, -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen, Rollos, Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster	
82	Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren		
83	Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse		
84	Uhren, Schmuck		
85		Motorräder/Mopeds, Autozubehör, Rasenmäher	
86			Sportgroßgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.)
87	Sonstiges: Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren	Sonstiges: Brennstoffe, Mineralölzeugnisse	

Nr. -nach Sortimentssystematik der GMA , 10,20,... sind Hauptwarengruppen

Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzförderung (GMA), 2001