



Stadt Leipzig

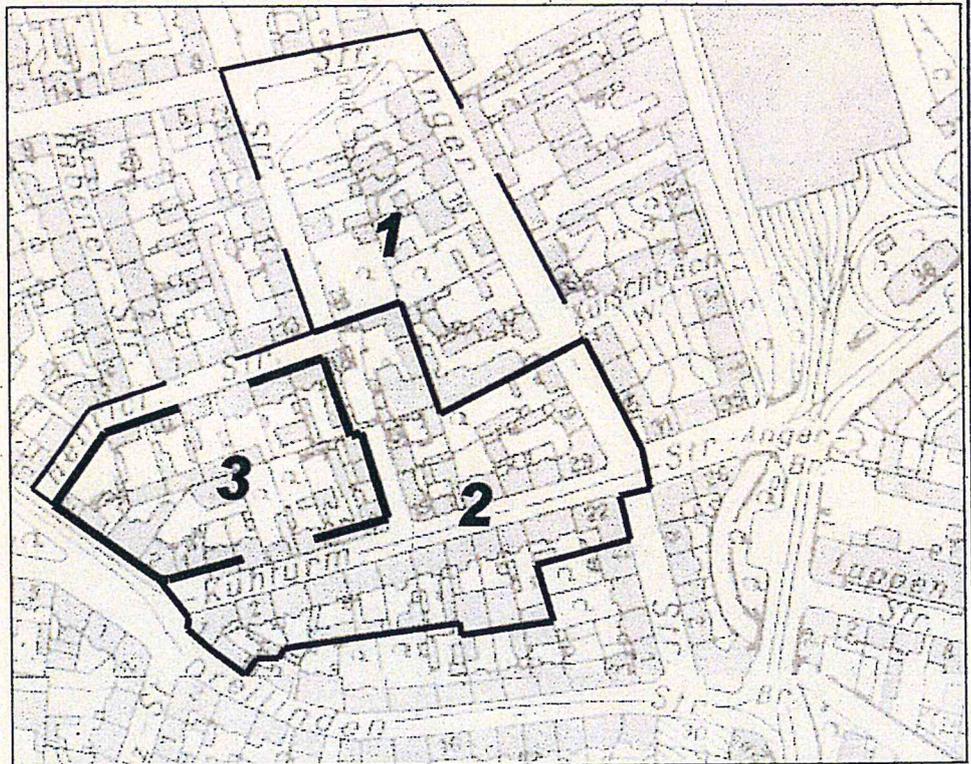
Anlage 5

**Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 286
Stadtteilzentrum Lindenauer Markt**

Stadtbezirk: Alt-West
Ortsteil: Altlindenau

Übersichtskarte:

- 1** B-Plan Nr. 30.1
"Henriclstraße"
- 2** B-Plan Nr. 30.1
1. Änderung
- 3** vorhabenbezogener
B-Plan Nr. 286
"Stadtteilzentrum
Lindenauer Markt"



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Dr. KUHN - Entwicklungsgesellschaft mbH

Siedlung West 15
04821 Brandis

Telefon (034292) 77646
Telefax (034292) 77648

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A EINLEITUNG

1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2	Planungsanlass und -erfordernis	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	5

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	6
5.3	Topografie und Baugrundverhältnisse.....	7
5.4	Vorhandene Freiflächen	7
5.5	Soziale Infrastruktur	7
5.6	Technische Infrastruktur	8
5.7	Verkehrsinfrastruktur	8
5.8	Lärmimmission	9
6	Planerische Grundlage	9
6.1	Planungsrechtliche Grundlage	9
6.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2003.....	9
6.1.2	Regionalplan Westsachsen	9
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	10
6.1.4	Landschaftsplan	10
6.1.5	Bebauungspläne.....	10
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	11
6.2	Sonstige Planungen.....	11
6.2.1	Stadtentwicklungsplan „Zentren“ (STEP „Zentren“)	11
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Teilplan Stadterneuerung	12
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ (STEP „Gewerbe“)	13
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (STEP „Verkehr“).....	13
6.2.5	Konzeptioneller Stadtentwicklungsplan Leipziger Westen	13
7.	Umweltbericht.....	14
7.1	Einleitung	14
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung).....	14
7.1.1.1	Wichtige Ziele des Planes	14
7.1.1.2	Inhalte des Planes	14
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	14
7.1.2.1	Landschaftsplan	15
7.1.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	15
7.1.2.3	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	15
7.1.2.4	Sonstige fachliche Grundlagen	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung.....	17
7.2.1	Tiere.....	17

7.2.1.1	Bestandsaufnahmen.....	17
7.2.1.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	18
7.2.2	Pflanzen.....	18
7.2.2.1	Bestandsaufnahmen.....	18
7.2.2.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	19
7.2.3	Boden	20
7.2.3.1	Bestandsaufnahmen.....	20
7.2.3.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	20
7.2.4	Wasser.....	21
7.2.4.1	Bestandsaufnahmen.....	21
7.2.4.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	21
7.2.5	Luft	22
7.2.5.1	Bestandsaufnahmen.....	22
7.2.5.2	Entwicklungsprognose / Auswirkung der Planung.....	22
7.2.6	Klima	23
7.2.6.1	Bestandsaufnahmen.....	23
7.2.6.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	24
7.2.7	Landschaft	24
7.2.7.1	Bestandsaufnahme.....	24
7.2.7.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	25
7.2.8	Biologische Vielfalt.....	25
7.2.8.1	Bestandsaufnahmen.....	25
7.2.8.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	26
7.2.9	Menschen.....	26
7.2.9.1	Bestandsaufnahmen.....	26
7.2.9.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	27
7.2.10	Kultur und sonstige Sachgüter.....	27
7.2.10.1	Bestandsaufnahme.....	27
7.2.10.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung.....	27
7.2.11	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	28
7.3.	Wechselwirkungen zwischen o.g. Belangen.....	30
7.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
7.5	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	31
7.6	Zusammenfassung	33
8	Ergebnisse der Beteiligungen	33
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	33
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	35
8.3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	37
9	Vorhaben- und Erschließungsplan	40
9.1	Gliederung.....	40
9.2	Bebauungskonzept.....	40
9.3	Erschließungskonzept.....	41
9.4	Grünkonzept.....	42
C	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	43
11	Gliederung des Plangebietes	43
12	Baugebiete	43
12.1	Baugebiet SO EKZ – Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum.....	43

12.1.1	Art der baulichen Nutzung	43
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung	45
12.1.3	Bauweise.....	49
12.1.4	Flächen für besondere bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes	50
12.1.5	Pflanzfestsetzungen	51
12.1.6	Schallschutz im SO EKZ	53
12.1.7	Sonstige Festsetzungen	54
12.2	Baugebiet besonderes Wohngebiet – WB.....	54
12.2.1	Art der baulichen Nutzung	54
12.2.2	Maß der baulichen Nutzung	54
12.2.3	Bauweise.....	55
12.2.4	überbaubare Grundstücksflächen.....	55
13	Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB.....	55
14	Örtliche Bauvorschriften (nach § 89 SächsBO)	56
D STÄDTEBALICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ		
15	Flächenbilanzen	57
16	Durchführungsvertrag	57
17	Kosten.....	57
ANHANG I : HINWEISE.....		59
ANHANG II : PFLANZENEMPFEHLUNGEN.....		60
ANHANG III : BEGÜNDUNGPLAN.....		61
ANHANG IV : ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB].....		62

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Alt-Lindenau und wird durch den Lindenauer Markt, die Henricistraße und die Kuhlturnstraße begrenzt.

Das Plangebiet ist ungefähr 0,8 ha groß und erstreckt sich über den westlichen Teilbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 30.1 „Henricistraße“ und dessen 1. Änderung.

Die nicht zum Vorhaben „Handelscenter“ gehörenden Nachbargrundstücke Henricistraße 14 (Fl.st.Nr. 328) und 16 (Fl.st.Nr. 329) wurden wegen ihrer direkten Betroffenheit auf der Grundlage des § 12 Abs.4 BauGB in den Planumgriff einbezogen.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen. Der exakte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Der Anlass der Planaufstellung liegt in der beabsichtigten Errichtung eines Handelscenters (großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt) am Lindenauer Markt durch einen privaten Investor.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der Lage des Baugrundstücks im Geltungsbereich der im Kapitel 1 aufgeführten in Kraft getretenen Bebauungspläne und den darin getroffenen Festsetzungen. Diese damals verfolgten Planungsziele und somit auch die getroffenen Festsetzungen sind zwar auf eine Stärkung und Ergänzung der bestehenden Einkaufslagen ausgerichtet, bieten jedoch keine planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (siehe auch Kap. 6.1.3, 6.2.1 und 12.1.).

Das Erfordernis besteht in der planerischen Bewältigung der möglichen Nutzungskonflikte, die aus einem solchen großflächigen Einzelhandelsbetrieb resultieren können. Zu prüfen war, ob und inwieweit die Wohnumfeldqualität, die Versorgungs-, die Wohn- u. Arbeitsverhältnisse der Bewohner und Gewerbetreibenden der näheren Umgebung durch die Errichtung des Handelscenters beeinflusst werden, um entscheiden zu können, welche Anforderungen zur Minimierung negativer Auswirkungen an die Planung zu stellen sind (siehe auch Kap.7).

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie der ergänzenden Funktion und Nebenanlagen, um der mit dem Stadtentwicklungsplan „Zentren“ angestrebten Versorgungs- und Magnetfunktion des Lindenauer Marktes als C-Zentrum gerecht zu werden.
2. Klarstellung der erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes, um negative Auswirkungen auf angrenzende Bereiche zu vermeiden.
3. Klarstellung der Nutzungsdimension des großflächigen Einzelhandels, um negative Auswirkungen auf die bestehenden Einkaufslagen zu minimieren.
4. Darstellung der notwendigen baulichen Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild.

4 Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	25.11.2003
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB), mit Schreiben vom 25.11.2005	11./12.2005
Billigungs- u. Auslegungsbeschluss und Aufstellungsbeschluss Beschluss Nr. RBIV-789/07, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr.3 vom 03.02.2007	17.01.2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 07.02.2007	02./03.2007
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr.3 vom 03.02.2007	13.02.-12.03.2007

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnte gemäß § 3 Abs.1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, da die Unterrichtung der Bürger und die Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgte. Das Vorhaben wurde seit dem 01.04.2004 bereits mehrfach im Rahmen von Veranstaltungen durch Vertreter des Vorhabenträgers im Urban-Kompetenz-Zentrum am Lindenauer Markt vorgestellt, zuletzt im Zuge der Präsentation der Ergebnisse des Gutachterverfahrens zur Fassadengestaltung des Handelscenters am 27.09.2005 (siehe auch Punkt 8).

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Städtebauliche Situation

Die erste Erwähnung der Ortes „Lindinouve“ erfolgte um das Jahr 1000. Der erste Siedlungskern lag dabei im Bereich der heutigen Rossmarktstraße (nordwestlich des Lindenauer Marktes).

Ein zweiter Siedlungskern bildete sich ca. 450 Jahre später um die Lindenauer Mühle (südöstlich des Lindenauer Marktes) im Bereich der Kreuzung Zschochersche Straße / Jahnallee. Zwischen diesen beiden Siedlungskernen samt ihren Verbindungs- und Erschließungswegen befand sich der heutige Lindenauer Markt.

Die gründerzeitliche Ortserweiterung mit umfangreichen Baumaßnahmen verdichtete die bestehenden Strukturen und markierte augenfällig den Wechsel von der Kleinbebauung des dörflichen Lindenau zur geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung. Noch heute ist die gründerzeitliche Überformung ablesbar. Ein besonderes Kennzeichen der insbesondere ab 1870 einsetzenden baulichen Verdichtung war die Durchmischung der Wohngebiete mit gewerblichen Anlagen. In den Blockinnenbereichen entstanden kleinteilige Produktionsbetriebe, die keine Ansprüche an eine besondere verkehrliche Anbindung stellten.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Die heutige städtebauliche Situation im Plangebiet wird immer noch durch gemischte Nutzungsbereiche und deren teilweise sehr dichte bauliche Ausformungen geprägt.

Die Auswirkungen der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsüberhanges und der nachlassenden Sanierungstätigkeit sind spürbar geworden. Nicht zuletzt auch deshalb wurden im Zuge des Um- und Ausbaus der Kuhlturnstraße etliche leer stehende ruinöse Gebäude entlang der Kuhlturnstraße abgerissen und auf den brachgefallenen Flächen temporäre Grünflächen angelegt.

Die Flächenpotenziale innerhalb des Plangebietes und seine direkte Nähe zum Lindenauer Markt sind gute Voraussetzungen dafür, die notwendigen Ergänzungsfunktionen für das dort befindliche und auszubauende Stadtteilzentrum anzusiedeln. Erste spürbare Erfolge wurden mit der komplexen städtebaulichen Umgestaltung des Lindenauer Marktes sowohl für die Einwohner von Lindenau als auch für die Gewerbetreibenden erzielt.

Eine Untersuchung der Verteilung und Ausstattung der Versorgungseinrichtungen in Lindenau und Altlindeu zeigt zwar, dass quantitativ eine ausreichende Ausstattung im Nahversorgungsbereich vorliegt, jedoch noch immer und gerade am Lindenauer Markt qualitative Versorgungsdefizite bestehen.

Die meist kleinteiligen Betriebsstrukturen im Gebiet werden nur durch einige größere dezentrale Einzelhandelsbetriebe (z.B. ALDI in der Merseburger Straße, PLUS in der GutsMuthsstraße und LIDL in der Hauschildstraße) ergänzt. Insbesondere fehlt aber ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit entsprechender Magnetwirkung, um den stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz im kurzfristigen Bedarfssegment wirksam zu ergänzen.

Neben den kleinteiligen Betriebsstrukturen des Einzelhandels befinden sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Lindenauer Marktes zahlreiche Handwerker und Gewerbetreibende, z.B. Optiker, Friseur, Uhrmacher, Bäcker, Installateur, Tischler und Maler.

5.3 Topografie und Baugrundverhältnisse

In dem annähernd ebenen Plangebiet ist aufgrund der regionalgeologischen Situation mit schwierigen Baugrundverhältnissen zu rechnen. Die am Plangebiet vorhandenen Böden weisen eine geringe Tragfähigkeit und somit erhöhtes Setzungspotential auf.

5.4 Vorhandene Freiflächen

Im Plangebiet sind weder geschützte Landschaftsbestandteile noch hochwertige Biotope vorhanden. Dennoch liegen hier mehrere große zusammenhängende Freiflächen, die unterschiedlich intensiv genutzt werden.

An der Henricistraße befinden sich auf der schon länger unbebauten Fläche ein öffentlich genutzter Parkplatz (bis Umwidmungsverfahren abgeschlossen ist) sowie im Bereich der Einmündung zum Lindenauer Markt einige Verkaufs- und Imbissbuden. Das äußere Erscheinungsbild - insbesondere der Einmündungsbereich mit den Verkaufsständen - beeinträchtigt die städtebauliche Situation am Lindenauer Markt.

Eine andere Freifläche befindet sich an der Kulturenstraße. Auf den beräumten Flächen der abgerissenen Wohnhäuser Kulturenstraße 1, 1b, 3, 5, 7 wurden im Rahmen von „stadt halten“ – einem Projekt des Vereins „Leipziger Jahresausstellung e.V.“ zur künstlerischen Gestaltung von Brachflächen in Lindenau mittels standortbezogener Kunst - 33 Linden angepflanzt sowie der Giebel des Wohnhauses Kulturenstraße 1a bemalt. Damit wurde eine Verbesserung und Aufwertung der stadträumlichen Qualitäten erreicht. Insbesondere wurden dabei jene Brachflächen gestaltet, die in den innerstädtischen Quartieren entstanden sind, um so ein zusätzliches (temporäres) Angebot an gestalteten Freiräumen zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume auf den Flächen, die im schon damals in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistraße“ als überbaubare Flächen festgesetzt waren, geschah vor dem Hintergrund, diese Bäume im Falle einer Wiederbebauung der brachgefallenen Grundstücke gegebenenfalls versetzen zu müssen.

Darüber hinaus befinden sich in den ehemaligen Gartenbereichen im Blockinneren verwilderte Obstbäume, die auch in die Gestaltung der jetzt vorhandenen Grünflächen einbezogen wurden. Diese Bereiche besitzen eine hohe Empfindlichkeit und aufgrund der verhältnismäßig starken Überbauung der übrigen (bebauten) Grundstücke eine hohe Bedeutung für den Stadtteil. Lediglich die neu gestaltete Kulturenstraße ist mit Bäumen ausgestattet.

In den angrenzenden Straßenräumen, die sich nicht im Geltungsbereich befinden, sind in den Gehwegen umfangreiche Leitungsbestände vorhanden, so dass Baumanpflanzungen dort nicht möglich sind.

5.5 Soziale Infrastruktur

Neben den bereits beschriebenen gewerblichen Einrichtungen am Lindenauer Markt und in dessen Einzugsbereich befinden sich hier zahlreiche öffentliche, gastronomische und kirchliche Einrichtungen (Schulverwaltungsamt, Theater der Jungen Welt, Musikalische Komödie, LOFT-Theater, Nathanael-Kirche).

Darüber hinaus ist in fußläufiger Entfernung die Nachbarschaftsschule mit Hort und Kindergarten angesiedelt, die neben einem breit gefächerten Bildungsangebot auch wichtige Betreuungsangebote für die Jugendlichen im Ortsteil bereithält.

5.6 Technische Infrastruktur

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

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist durch die bestehenden Netze und Anlagen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich gesichert. Im Rahmen der zurückliegenden Straßenausbaumaßnahmen wurden die Trinkwasserleitungen in der Kuhturmstraße sowie in der östlichen Henricistraße ausgewechselt. Für die Abwasserentsorgung verläuft die Hauptentsorgungsleitung in der Kuhturmstraße. Die vorhandenen älteren Abwasserleitungen in der Henricistraße und am Lindenauer Markt sind nur begrenzt aufnahmefähig. Grundsätzlich ist die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge aus dem vorhandenen Netz möglich.

Das Plangebiet ist auf dem Übersichtsplan der Versorgungsbetriebe über Versorgungsgebiete der Stadt Leipzig als Gasvorranggebiet ausgewiesen. Die gasteknische Erschließung und ausreichende Versorgung des Plangebiets und der beabsichtigten Nutzungen ist mit dem vorhandenen Netz realisierbar. Gleiches gilt für die Versorgung mit Elektroenergie. Die Abfallentsorgung der Baugebiete ist gesichert, da sie unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und diese durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung befahrbar sind.

5.7 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Straßenbahnhaltestelle Lindenauer Markt und dem Straßenbahnhof Angerbrücke. Es wird durch die nachfolgenden und mit Ausnahme des nördlichen Teils der Henricistraße in den letzten Jahren neu gestalteten Straßen begrenzt:

Kuhturmstraße:	Anliegerstraße
Henricistraße:	Anliegerstraße

Alle Grundstücke des Plangebietes sind damit verkehrlich erschlossen.

An der Henricistraße befindet sich ein öffentlich nutzbarer Parkplatz, dessen Entwidmung bis zur Realisierung des Bauvorhabens abgeschlossen sein wird.

Der Straßenbahnhof ist eine der zentralen Umsteigepunkte im ÖPNV-Netz der Stadt Leipzig, dessen Bedeutung sich mit der beabsichtigten Verlagerung der Verwaltung der LVB GmbH in das direkte Umfeld des Straßenbahnhofes noch erhöhen wird. Die Kuhturmstraße, die das Plangebiet im Süden begrenzt, ist eine wichtige Achse des ÖPNV zwischen dem Stadtzentrum und den westlichen Stadtteilen. Sie ist Teil der Stadtbahnstraße Linie 15 und wird darüber hinaus durch Straßenbahnlinien 7, 8 und 13 frequentiert. Zusätzlich verkehren die Buslinien 130 und 131, deren Endhaltestellen am Straßenbahnhof Angerbrücke liegen.

Nach der Umgestaltung des Lindenauer Marktes 1999 wurde im Jahr 2002 auch die Kuhturmstraße grundlegend umgebaut. Die bis dahin lediglich in stadtauswärtiger Richtung befahrene Gleisanlage wurde vollständig erneuert und der stadteinwärtige Straßenbahnverkehr aus der Dreilindenstraße in die Kuhturmstraße verlagert. Im Zuge dieser Umgestaltung wurden Gebäude an der Kuhturmstraße abgerissen, der Straßenraum verbreitert und neu gestaltet, Parkbuchten angelegt und Straßenbäume gepflanzt. Dabei wurde vor allem durch die verkehrsberuhigte Gestaltung der Straße dem städtebaulichen Ziel entsprochen, die Kuhturmstraße als Ladenstraße mit Anlieger-, Kunden- und Andienungsverkehr zu aktivieren.

5.8 Lärmimmission

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm beeinträchtigt. Entlang der derzeitigen Hauptemissionsquellen, der Kuhlurmstraße und des Lindenauer Marktes als der wichtigsten Verbindung für den ÖPNV in Richtung Böhlitz-Ehrenberg und Grünau werden in den Tagstunden als Immissionswerte für die Straßen begleitende Bebauung bis zu 69 dB(A)* ermittelt. In den Nachtstunden werden noch bis zu 62 dB(A)* erreicht. Damit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 selbst für Gewerbegebiete (Tagwert 65 dB(A), Nachtwert 55 dB(A)) z.T. überschritten. Die Überschreitungen sind im Wesentlichen auf die Straßenräume beschränkt, soweit diese durch eine geschlossene Blockrandbebauung gefasst sind.

Im Rahmen des Vorhabens „Stadtbahnlinie 15, Umbau der Kuhlurmstraße (Lärmvorsorge)“ wurden in den Wohnungen der sanierten Häuser der Kuhlurmstraße 2 bis 6 bereits Schallschutzmaßnahmen durch den Einbau von Schallschutzfenstern und – wenn diese durch den Eigentümer gewünscht war – auch Fenster unabhängige Lüftungen realisiert. Im damaligen Abschlussbericht (Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (Abschlussbericht 1423/01) wurde nachgewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte für die Wohnnutzung (Tagwert 35 dB(A) und Nachtwert 25 dB(A)) in diesen Gebäuden dann sicher eingehalten werden.

* Quelle: Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig 1998, aktualisiert gemäß geänderter Führung der Straßenbahn

6 Planerische Grundlage

6.1 Planungsrechtliche Grundlage

6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2003

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 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 aufgrund 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.

6.1.2 Regionalplan Westsachsen

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

Im Regionalplan Westsachsen werden unter dem Schwerpunkt Regionale Wirtschaftsstruktur zum Handel folgende Zielstellungen formuliert:

- Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll verbrauchernah gesichert werden.
- Die Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente zu entwickeln und zu stärken. Dazu sind Einzelhandelszentren an städtebaulich integrierten Standorten zu entwickeln.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig liegen die Flächen des Vorhabens vollständig innerhalb der Darstellung eines Symbols für ein Stadtteilzentrum der Kategorie C, da das Quartier gemäß STEP Zentren zum Stadtteilzentrum der Kategorie C "Lindenauer Markt" gehört.

Mit der Darstellung des Zentrumsymbols Kategorie C ist eine Konzentration von Einzelhandel – auch in großflächiger Ausprägung - beabsichtigt.

Sowohl die Art der Nutzung als auch die Dimensionierung entsprechen den stadtentwicklungsplanerischen Zielen wie sie sich im FNP darstellen, so dass das Vorhaben nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entgegensteht. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen. Im Rahmen der Fortschreibung des Leipziger Flächennutzungsplanes wird eine entsprechende weitere Konkretisierung der Darstellung vorgenommen, indem die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt werden.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatschG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In diesem integrierten Entwicklungskonzept ist für das Plangebiet das landschaftsräumliche Leitbild innerstädtischer Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung formuliert.

Dieses integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

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

6.1.5 Bebauungspläne

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 30.1 „Henricistraße“ sowie der in Kraft getretenen 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 30.1 "Henricistraße" wurde vom Stadtrat am 12.07.2000 beschlossen (Beschluss- Nr. RBIII-352/00) und mit Bekanntmachung im Amtsblatt- Nr. 24/00 vom 25.11.2000 rechtskräftig.

Am 18.06.2003 wurde vom Stadtrat die 1. Änderung als Satzung beschlossen und am 16.08.2003 im Amtsblatt- Nr. 17/03 ortsüblich bekannt gemacht.

Nachfolgend werden diese beiden in Kraft getretenen Satzungen unter dem Begriff in Kraft getretene B-Plansatzungen zusammengefasst.

Das bodenordnende Umlegungsverfahren „Kuhturmstraße“, das zur Umsetzung der in Kraft getretenen B-Plansatzungen notwendig war, ist abgeschlossen.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird wegen deren Lage innerhalb des Geltungsbereiches der in Kraft getretenen B-Plansatzungen auf der Grundlage des § 30 BauGB beurteilt. Das Vorhaben wäre danach nicht zulässig.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Leipzig -Lindenau“. Die Sanierungsziele, die unter anderem ... *die Stützung und Stärkung der Stadtteolfunktion als integrativer Maßnahmeschwerpunkt der Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Lindenau sowie die Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe (soweit dies immissionsschutzrechtlich möglich ist...)* beinhalten, wurden mit dem Beschluss der Ratsversammlung vom 18.11.99 präzisiert und ortsüblich bekannt gemacht.

Neben dem allgemeinen Städtebaurecht ist damit auch das besondere Städtebaurecht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164 BauGB) anzuwenden.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“ (STEP „Zentren“)

Die Umsetzung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im STEP Zentren der Stadt Leipzig. Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III-128/99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren verfügt die Stadt Leipzig über ein räumliches Ordnungskonzept zur Entwicklung von Versorgungszentren. Der STEP geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Versorgungsbereiche im Stadtgebiet aus. Auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems von 45 Zentren verschiedener Größe – Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen – hat der STEP Zentren zum Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dieses Zentrensystem soll es ermöglichen, im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter ÖPNV-Erschließung zu schaffen. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

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

Der Zielplan des STEP Zentren enthält die Zielperspektive für die zukünftige räumlich-funktionale Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

Der STEP Zentren ist als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (Zielstellung der Stärkung vorhandener Zentrenansätze in den Stadtquartieren), entsprechend § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

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 können über eine gezielte Auswertung und externe Gutachten Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden. Die Auswertungen stützen sich auf die vorhandenen Handelsdaten und werden durch die Ermittlung von Kaufkraftkennziffern im Einzugsbereich ergänzt, um zu gewährleisten, dass die im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

C-Zentrum "Lindenauer Markt"

Der STEP Zentren sieht für den Versorgungsbereich Altwest, der die Ortsteile Leutzsch, Altlindenau, Neulindenau, Lindenau und Böhlitz-Ehrenberg mit insgesamt 47.400 Einwohnern (Stadt Leipzig, Amt f.

Statistik u. Wahlen, 12/2006) die Entwicklung des Lindenauer Marktes zu einem Zentrum der Kategorie C vor. Diese Zielstellung ist begründet in der sehr guten Erreichbarkeit und Verkehrserschließung des Lindenauer Marktes. Er ist ein ÖPNV-Umsteigepunkt mit hohem Fahrgastaufkommen (ca. 6.000 Fahrgäste/Tag), durch den nicht nur alle Ortsteile des Versorgungsraums, sondern auch Grünau erreichbar sind. Auch die Anbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz (Lützner Straße, Jahnallee) ist gut. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und seine Multifunktionalität sind bereits erreichte Qualitätsmerkmale.

Allein der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit Schwerpunkt im Facheinzelhandel und im Nicht-Lebensmittelbereich am Lindenauer Markt wird der Bedeutung eines wichtigen Stadtteilzentrums bisher nicht gerecht. Weder durch die Angebots- noch durch die Betriebstypenstruktur des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes ist die Funktionalität eines C-Zentrums gewährleistet.

Gegenwärtig verfügt der Lindenauer Markt über eine Einzelhandelsstruktur mit 24 Einzelhandelsbetrieben und 1.440 m² Verkaufsfläche (Einzelhandelsbestandserhebung 01,2007, GMA). Dem Lebensmittelbereich sind davon lediglich 4 Betriebe mit 115 m² Verkaufsfläche (VK) zuzuordnen. Die Betriebsgröße der Einzelhandelsbetriebe ist mit 60 m² VK stark unter dem städtischen Durchschnitt.

Es fehlt ein leistungsfähiger Magnetbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich, das ergänzt wird durch ein breites Angebot für den mittelfristigen Bedarfsbereich. Aus den genannten Gründen ist es ein vorrangiges stadtentwicklungsplanerisches Ziel, die vorhandene Geschäftsstruktur um den Lindenauer Markt zu stärken. Um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten, ist als Kundenmagnetbetrieb eine Einzelhandelsimmobilie mit Schwerpunkt im Lebensmittelbereich vorzusehen. Der vorhandene durch den Facheinzelhandel geprägte Einzelhandelsbesatz soll darüber hinaus durch ein Angebot im mittelfristigen Bedarfssegment (Bücher/ PBS/ Spielwaren und Bekleidung/Schuhe/Sport) ergänzt werden. Damit soll der für ein C-Zentrum typische Einzelhandelsbesatz aus einer Mischung von klein- und großflächigen Betriebstypen und einem ausgewogenen Branchenmix erreicht werden.

Das Planvorhaben (Verbrauchermarkt und Konzessionäre) ergänzt den vorhandenen kleinflächigen Bestand im Einzelhandel mit seiner Angebotsstruktur und entspricht damit grundsätzlich den Anforderungen an ein C-Zentrum.

Bei dieser Zielstellung gilt es, das Stadtteilzentrum Plagwitz zu berücksichtigen, welches in ca. 1 km Entfernung liegt. Hier bildet der als urbane Geschäftsstraße ausgeprägten Abschnitt der Zschocherschen Straße mit der Neubauimmobilie „Elster-Passage“ als Magnet sowie die durch Kultur- und Freizeitangebote geprägte Karl-Heine-Straße das Stadtteilzentrum (Kategorie C) für den Versorgungsraum Südwest.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Teilplan Stadterneuerung

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

Ziel des STEP 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, den 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 und Einzelstandorte mit Geschosswohnungsbau mit mehr als 100 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 als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität dargestellt. Dies beinhaltet eine kurz- bis mittelfristige Strukturveränderung des Blockes. Einzig die Blockecke am Schnittpunkt von Henricistraße und Lindenauer Markt ist mit Erhaltungspriorität belegt, diese Darstellung bezieht sich auf das Objekt Lindenauer Markt 2, 4.u. Kuhlurmstraße 1a.

Im Plangebiet wird in Umsetzung des Vorhabens ein städtebaulich verträglicher Rückbau von Wohnungen stattfinden und eine nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung der Versorgungsstruktur am Lindenauer Markt gewährleistet. Damit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des STEP W+S.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ (STEP „Gewerbe“)

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" (gemäß BauNVO) im Stadtgebiet. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine gewerblichen Bauflächen befinden, stehen die Planinhalte dem STEP nicht entgegen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (STEP „Verkehr“)

Am 15.10.2003 beschloss die Ratsversammlung unter der Beschluss- Nr. RB III – 1440/03 diesen Stadtentwicklungsplan als Fortschreibung und Ergänzung der „Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig“. Im Dezember 1992 beschloss die Stadtverordnetenversammlung „Verkehrspolitische Leitlinien für Leipzig“, die seither die wesentliche Grundlage für Entscheidungen und Maßnahmen im Bereich der städtischen Verkehrsplanung und -politik bilden. Schwerpunkte waren die Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt, die Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten, u.a. durch Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes (Ausbau Kuhlurmstraße als Teil der Stadtbahntrasse Linie 15), sowie die schrittweise Verlagerung der Ströme des motorisierten Individualverkehrs von den Radialstraßen auf Ringe und Tangenten. Die Leitlinien haben u.a. Eingang gefunden in den Flächennutzungsplan, in die Straßenbauprogramme und in den Nahverkehrsplan der Stadt, in das kürzlich erarbeitete Konzept zur Förderung des Radverkehrs sowie in die Planung und Umsetzung einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen.

6.2.5 Konzeptioneller Stadtentwicklungsplan Leipziger Westen

Im Leitbild des KSP West 2004 wird der Lindenauer Markt als wichtiger Initialpunkt für den Leipziger Westen dargestellt und als Ziel formuliert: „...im Interesse der Stabilisierung der nachhaltig funktionierenden Kerne in den Stadtteilen (den) Zentrenstandort zu stärken.“

Die erreichten Teilziele im KSP-Gebiet, insbesondere aber die kleinräumigen Veränderungen machen wenige Jahre nach Aufstellung des KSP West 2004 eine Präzisierung und Anpassung der zur Umsetzung vorgesehenen Einzelmaßnahmen erforderlich. Für den Lindenauer Markt, als dem Entwicklungsschwerpunkt der Zentrenentwicklung im Leipziger Westen wird im KSP West 2009 ausgesagt: „Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Lindenauer Markt ist eines der Schwerpunktthemen in der Zentrenentwicklung im KSP-Gebiet. Mit seinen reichhaltigen kulturellen Angeboten übernimmt der Lindenauer Markt

bereits jetzt eine für den Stadtteil identitätsprägende Bedeutung. Er soll durch eine größere Investition insbesondere im Bereich der Nahversorgung ergänzt und stabilisiert werden.“

Ferner ist der Lindenauer Markt aufgrund der vorhandenen Kultureinrichtungen im Theaterhaus am Lindenauer Markt und (etwas entfernt) der MuKo Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes Kunst/Kultur/Innovation. Diesbezüglich sollen insbesondere durch die „...*Einbeziehung der bereits aktiven Akteure und Ergänzung durch adäquate Ideen/Projekte und die bauliche Qualifizierung der Musikalischen Komödie*“ bereits vorhandene Angebote gestärkt und gesichert werden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Im Umweltbericht erfolgt die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB. Weiterhin stellt der Umweltbericht die umweltrelevanten Auswirkungen der Bauleitplanung dar sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtige Ziele des Planes

Ziel des B-Planes ist die intensive Nutzung (GRZ 0,97) des Planungsgebietes in Form der Errichtung eines Handelscenters. Diese intensive Nutzung ist im Rahmen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 30.1 und der 1. Änderung nicht möglich. Deshalb ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“ erforderlich, der ausschließlich auf das geplante Vorhaben abgestellt ist. Neben der Festsetzung des Sondergebiets werden für zwei mit Wohngebäuden bestandene Grundstücke an der Henricistraße (1.230 m²) die Festsetzung des besonderen Wohngebietes aus den in Kraft getretenen Bebauungsplänen geprüft.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Am Lindenauer Markt ist die Errichtung eines Handelscenters durch einen privaten Vorhabenträger beabsichtigt. Auf der Grundfläche von insgesamt 6.915 m² soll ein Vollsortimentmarkt mit kleinteiligen Läden errichtet werden. Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche von ca. 7.100 m² wird dabei bis auf 185 m² vollständig überbaut (GRZ 0,97).

Zum Lindenauer Markt wird eine Traufhöhe festgesetzt, die eine städtebauliche Abrundung des Platzes sichern soll. Das 1. Obergeschoss wird als Parkdeck für 235 PKW genutzt werden.

In den weiteren Obergeschossen am Lindenauer Markt sind die Aufenthaltsräume der Mitarbeiter, Technik-, Funktions- und Sanitäreinrichtungen geplant.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für Bauflächen sind die Möglichkeiten der Entwicklung ehemaliger bzw. bereits genutzter Flächen für bauliche Anlagen auszuschöpfen.

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der

Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. Laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind in besiedelten Bereichen begrünte Flächen und deren Bestände in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Boden ist zu erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG). Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG).

Für die Naherholung geeignete Flächen sind zu erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG).

7.1.2.1 Landschaftsplan

Der in Ausdehnung und Aktualisierung befindliche Landschaftsplan der Stadt Leipzig beinhaltet für das Plangebiet folgende Aussagen:

- intensiver städtischer Überwärmungsbereich (Innenstadtklima), hohe Tages- und Nachttemperatur, geringe nächtliche Abkühlung, relative Feuchte und stark reduzierter Luftaustausch
- Zwischenbegrünung auf einer Baufläche
- mittlere Qualität des Landschaftsbildraums, strukturelle Nachbesserungen im Bestand sind nötig
- Verbindung zwischen bedeutsamen Erholungsgebieten
- Ziel: Erhöhung des Durchgrünungsgrades
- archäologisches Kulturdenkmal im Sinne der §§ 2 und 10 Sächsisches Denkmalschutzgesetz
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität:
 - (Teil-)Entsiegelung von nicht benötigten Abriss- und Brachflächen, von hochverdichteten Innenhöfen, Parkplätzen und Wegen, Schaffung von Sukzessionsflächen auf Rohbodenflächen und magerem Substrat (Pionierstandorte) ohne Einbringung von Standardsaatgut
 - möglichst Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Befestigung von Parkplätzen, öffentlichen Räumen und Wegeflächen
 - Sicherung und Pflanzung eines einheimischen standortgerechten Baumbestandes auf Innenhöfen, Stadtplätzen und im öffentlichen (Straßen-) Raum
 - Förderung der Dachbegrünung (Flachdächer) und Fassadenbegrünung
 - Schaffung extensiv gepflegter Grünflächen (auch rotierend ohne dauerhafte Flächensicherung), Ermöglichung spontaner Vegetationsentwicklung auf Teilflächen
 - bei Sanierungsmaßnahmen an altem Gebäudebestand die potentiellen Fledermausquartiere schonend behandeln, Erhalt von Zugangsluken für Fledermäuse und Vögel

7.1.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Schutzgebiete gem. dem Sächsischen Naturschutzgesetz, SPA-Gebiete (Vogelschutzgebiete) und FFH-Gebiete (Schutzgebiete Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht beeinflusst oder beeinträchtigt.

7.1.2.3 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Im Landesentwicklungsplan Sachsen sowie im Regionalplan Westsachsen sind keine konkreten Aussagen bezüglich des Umweltschutzes für das Plangebiet formuliert.

Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 2003)

Immissionsbelastungen

Die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder dem jeweiligen Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden.

Lokalklima

Das Lokalklima in der Stadt ist so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird.

Flächennutzung, Versiegelung

Der Anteil versiegelter Flächen ist zu minimieren. Der Bestand an Frei- und Grünflächen (inkl. Straßenbegleitgrün) ist zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.

Kleinräumige, thermisch induzierte Luftkreisläufe innerhalb der dichten Bebauung

Die Möglichkeiten von Blockentkernung und Wohnumfeldbegrünung sind auszuschöpfen. Vorhandene Grünbereiche sind zu schützen und zu vernetzen.

Bodenschutz

Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Freiflächenschutz

Die vorhandenen städtischen Grün- und Freiflächen werden weitgehend erhalten. Die Inanspruchnahme bzw. die Zerschneidung großer, zusammenhängender Freiflächen wird vermieden.

Die Festlegung von Umweltqualitätszielen ist eine Methode zur Beschreibung gesellschaftlicher Zielvorstellungen. Sie sollen helfen, notwendige fachliche Auseinandersetzungen über divergierende Interessen transparenter zu führen. Eine Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten ist nicht gegeben.

Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig

(Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, September 2005)

Dieser Luftreinhalteplan beruht auf § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz und der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, die das EU-Luftreinhalterecht für Deutschland umsetzt. Ausgehend von einer ausführlichen Analyse der gegenwärtigen Situation und einer Prognose der zukünftigen Entwicklung enthält der Luftreinhalteplan mittel- und langfristig wirksame Maßnahmen, durch die die Einhaltung des nunmehr gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwertes von 50 µg/m³ PM₁₀ sichergestellt werden soll.

7.1.2.4 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan

Die Grünordnungsplanung ist die ökologische Grundlage zum Bebauungsplan. Dieser regelt die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Eingriffen im Bebauungsplan. Die plangraphischen Aussagen zu den Aspekten der Grünordnung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso erfolgte eine Übernahme der bauplanungsrechtlich durchsetzbaren grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Fassadenbegrünung) und Hinweise. Der Grünordnungsplan wurde von TERRA iN, Leipzig, erarbeitet. Eine Überarbeitung erfolgte ab 11/2005 durch Albrechtplan, Leipzig.

b) Gutachten

Im aktualisierten Schallgutachten 1817/04 Schallimmissionsprognose „Stadtteilzentrum Lindenau“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“ goritzka akustik 2007 einschl. Ergänzungen vom 22. April 2008 und 11. September 2009, werden die durch das Vorhaben entstehenden Lärmquellen und -arten (Marktanlieferung, Kundenparkplätze, Haustechnik) quantitativ bestimmt und die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen an den Immissionspunkten (IP) der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen ermittelt. Ohne schallmindernde Maßnahmen würden die Orientierungswerte an den Immissionspunkten überschritten. Ausschlaggebend für die Über-

schreitungen wären tagsüber die Parkplatzgeräusche/ Anliefergeräusche, nachts die Geräusche der Lufttechnik und die Geräusche beim Öffnen und Schließen der Tore in der Anlieferzone.

Schallmindernde Maßnahmen sind zwingend erforderlich. Diese sind über die Festsetzungen 1.3 Immissionsschutz im Bebauungsplan verankert.

Für B-Plan-Zwischenvarianten wurden weitere Gutachten (goritzka 2068/05 mit dem Ergänzungsgutachten 2068E1/06) erstellt, die jedoch in den aktuellen Festsetzungen nicht wesentlich zum Tragen kommen.

c) Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 BNatSchG. Dadurch werden gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation erforderlich. Im zugehörigen Grünordnungsplan werden die Eingriffe bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

d) Konzeptioneller Stadtteilplan (KSP) für den Leipziger Westen (2004)

Der KSP beschreibt das Gebiet um den Lindenauer Markt als durch viele kleinere Freiflächen (Innenhöfe und Grünflächen) gekennzeichnet, die die Qualität dieses Gebietes bilden. Da Innenhöfe nur für Anlieger zugänglich sind, liegt eine besondere Bedeutung auf den öffentlichen Freiräumen. Der KSP schlägt die Erhaltung bestehender und die Schaffung neuer Freiräume durch Abbruch von Bausubstanz vor, um eine bessere Aufenthalts- und Lebensqualität in diesem Stadtgebiet zu schaffen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahmen

a) Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Bestandsaufnahme des Plangebietes wurden die Brutvogelkartierung und die Fledermauskartierung für die Stadt Leipzig herangezogen und ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Für die Stadt Leipzig gibt es eine flächendeckende Brutvogelkartierung. Das Plangebiet ist Bestandteil des kartierten Bereiches. In Auswertung der Artenliste ist festzustellen, dass das Spektrum der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten im Verhältnis zum Artenspektrum des gesamten Stadtgebietes eher klein ist.

Des Weiteren liegt eine Fledermauskartierung für die Stadt Leipzig vor. Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Fledermausvorkommen erfasst. Durch den hohen Altbaubestand in der direkten Umgebung des Plangebietes ist ein Vorkommen von Fledermausarten möglich. Andere (außer die o.g.) spezielle tierökologische Untersuchungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aussagen müssen sich auf Abschätzungen auf Grundlage der Ausstattung des Gebietes beschränken. So ist nicht auszuschließen, dass in nicht mehr genutzten Gebäuden gebäudebewohnende Tierarten Nist- und Rastplätze gefunden haben. Dies könnten z.B. Turmfalken, Mauersegler und Fledermäuse sein. Neben verschiedenen Vogelarten können sich auch Kleinsäuger in den Grünflächen und Gehölzgruppen aufhalten, die über die östlich angrenzende Grünfläche in das Gebiet einwandern können. Der Zustand des Schutzgutes Tiere wird im realen Bestand als mittelwertig eingestuft, da hochwertige (Gehölzgruppe) und geringwertige (Parkplatz, versiegelte Flächen) Biotoptypen vorhanden sind. Im planungsrechtlichen Zustand gemäß B-Plan 30.1 ist der Zustand des Schutzgutes Flora/Fauna deutlich geringer zu bewerten, da die Festsetzungen einen deutlich höheren Versiegelungsgrad als im realen Bestand ermöglichen. Zudem werden durch die Festsetzungen des B-Plans 30.1 Gehölze und Grünflächen überplant.

- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Die Tierwelt ist zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Ihre Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Dies sind vordringliche Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Tiere.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Die vorhandenen Populationen können sich bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. bei Erhaltung des Bestandes, entsprechend den Gegebenheiten weiter ausbreiten und entwickeln. Auch bei der Umsetzung der bisher bestehenden Bebauungspläne Nr. 30.1 und der 1. Änderung wären die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere durch einen geringeren Anteil überbauter Fläche wesentlich geringer als bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 286.

- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Der Bebauungsplan ermöglicht Vorhaben, durch die Lebens- und Nahrungsräume verschiedener Tierarten über den B-Plan 30.1 hinaus beseitigt werden können. Die Festsetzung von Fassadenbegrünung schafft nur einen sehr kleinflächigen und speziellen Lebens- und Nahrungsraum im Plangebiet, der nur flug- und kletterfähigen kleinen Tierarten vorbehalten ist.

Der Zustand des Schutzgutes Tiere nach Umsetzung des B-Plans Nr. 286 ist als sehr stark beeinträchtigt und geringwertig zu beurteilen. Die Auswirkungen der Planung können durch die Fassadenbegrünung nicht ausreichend kompensiert werden, hier soll durch die Zuordnung geeigneter Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen die Bilanz ausgeglichen werden.

- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Es ist zu erwarten, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes nicht erreicht werden können, da bei Durchführung des Bebauungsplanes 286 die gesamte Grünfläche versiegelt werden würde und somit nahezu der gesamten jetzt in diesem Bereich vorkommenden Tierwelt der Lebensraum entzogen wäre. Die vorgesehene Fassadenbegrünung stellt keine ausreichende Kompensation dar.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahmen

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik
Im Plangebiet wurde eine Kartierung der Vegetation durchgeführt und dabei der vorhandene Baumbestand erfasst.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes (Erfassung 2004)
Im Plangebiet finden sich Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie unversiegelte Grünflächen. Am Rand des Parkplatzes an der Henricistraße und auf der nicht bebauten Fläche an der Kuhlurmstraße befinden sich Großgehölze. Im Bereich Lindenauer Markt/Henricistraße sind in die gepflasterten Flächen Pflanzbeete eingelassen, die mit Obstgehölzen und Ziersträuchern bewachsen sind. Die 33 Linden auf der Interims-Grünfläche an der Kuhlurmstraße werden nicht aufgelistet, da das Projekt „33 Linden“ zeitlich befristet angelegt ist und die Verpflanzung der Bäume Teil des Projektes ist, jedoch nicht der Bauleitplanung. Als besonders wertvoll ist die sehr markante und stadtbildprägende Kastanie auf dem Flurstück 319 hervorzuheben. Auch die Lindengruppe, die nach Osten in einen verwilderten Obstgarten mit Holunderbüschen übergeht, verfügt über einen hohen ökologischen Wert. Die Gehölze bilden einen kleinen Hain, der aufgrund seiner Lage im Inneren des Viertels recht geschützt liegt und sicherlich als Brutraum von Vögeln genutzt wird. Der Hofbereich des nicht mehr

genutzten Grundstücks Henricistraße 12 ist mit Sträuchern bestanden, die von Kletterpflanzen, überwiegend Klematis, überwuchert sind.

Tabelle: Gehölze im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 286

	Art	StD in cm	KrD in m	Standort planungsrechtlich gem. B Plan 30.1
1	Kastanie	100	10	außerhalb Baufenster
2	Linde	50	8	außerhalb Baufenster
3	Linde	40	5	außerhalb Baufenster
4	Linde	25	5	außerhalb Baufenster
5	Linde	25	6	außerhalb Baufenster
6	Linde	20	6	außerhalb Baufenster
7	Linde	20	6	außerhalb Baufenster
8	Linde	20	6	außerhalb Baufenster
9	Linde	15	6	außerhalb Baufenster
10	Linde	20	6	außerhalb Baufenster
11	Linde	30	6	außerhalb Baufenster
12	Esche	2x40	9	im Baufenster
13	Esche	40	8	im Baufenster
14	Pappel	50	12	im Baufenster
15	Pappel	50	12	im Baufenster
16	Pappel	50	12	im Baufenster
17	Kastanie	10	5	im Baufenster
18	Götterbaum	10	5	Im Baufenster
19	Götterbaum	20	6	im Baufenster
20	Götterbaum	30	8	im Baufenster

Der Zustand des Schutzgutes Pflanzen wird im realen Bestand als mittelwertig eingestuft, da hochwertige (Gehölzgruppe) und geringwertige (Parkplatz, versiegelte Flächen) Biotoptypen vorhanden sind.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die wildlebenden Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG). Dies sind vordringliche Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Vergleich zu den Festsetzungen des B-Plans 30.1 würden bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 286 mehr als 1.235 m² Vegetationsfläche im Plangebiet erhalten bleiben (s. Tabelle).

- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Als Ausgleichsmaßnahme ist die Begrünung von 1.632,5 m² Fassade vorgesehen. Der Zustand des Schutzgutes Pflanzen nach Umsetzung des B-Plans Nr. 286 ist als sehr stark beeinträchtigt und extrem geringwertig zu beurteilen. Die erheblichen Auswirkungen der Planung können durch die Fassadenbegrünung nicht ausreichend kompensiert werden. Das bestehende Defizit soll durch eine externe Ersatzmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig anteilig in Höhe von 54.174 Wertpunkten ausgeglichen werden. Dazu wurden bereits Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Bauhofgelände der AGRA durchgeführt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196a und 223 der Gemarkung Dölitz.
- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Es ist zu erwarten, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes nicht erreicht werden können, da bei Durchführung des Bebauungsplanes 286 die vorhandene Grünfläche fast vollständig versiegelt werden würde und somit allen jetzt in diesem Bereich vorkommenden Pflanzen der Lebensraum entzogen wäre. Die vorgesehene Fassadenbegrünung stellt keine ausreichende Kompensation dar.

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahmen

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik
Die Bodenverhältnisse wurden aus der Bodenkarte entnommen. Des Weiteren gibt es eine Stellungnahme des StUFA zum B-Plan 30.1.1999. Außerdem wurde ein Baugrundgutachten (22.08.2005) erstellt und hinzugezogen.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets als Gewerbe- und Wohnstandort sind die Bodenverhältnisse durch Abtragung oder Überdeckung stark anthropogen überprägt. Aufgrund der Lage und Nutzung des Standortes ist nicht davon auszugehen, dass hier naturnahe Böden vorkommen. Natürlicherweise stehen im Gebiet die für den Leipziger Raum typischen quartären überwiegend tonigen Lockersedimente an, die mit Sand- und Kieseinlagerungen durchsetzt sind. Die Baugrundverhältnisse werden als schwierig und sehr wechselhaft beschrieben (Stellungnahme StUFA zum B-Plan 30.1.1999). Das Relief ist im Plangebiet nahezu eben bei Höhen um 107 m ü. NN (TK 10).
Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen.
Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 286 sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da das Plangebiet langjährig als Gewerbe- und Wohnstandort genutzt wurde, ist der Boden als mittelwertig zu bezeichnen.
- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umgegangen werden. Aus den Umweltqualitätszielen und -standards der Stadt Leipzig ist zu entnehmen, dass der Anteil versiegelter Flächen zu minimieren ist.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Der Boden im Planungsgebiet ist stark beeinträchtigt. Dieser Zustand wird sich auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht verbessern. Jedoch ist auf den vorhandenen nicht versiegelten Flächen Bodenerhalt und Bodenneubildung möglich und er kann als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Die Festsetzungen des B-Plans 286 ermöglichen eine vollständige Zerstörung der vorhandenen Böden im Plangebiet, die allerdings aufgrund der Vornutzung als nur mittelwertig eingestuft wurden. Dennoch ist der nahezu vollständige Verlust der vorhandenen Böden als erheblich zu bewerten. Waren mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 30.1 noch auf über 1.660 m² nicht überbaubare Fläche Bodenerhalt bzw. Bodenbildung möglich, reduziert sich dieser Anteil im B-Plan 286 auf gut 430 m², die sich überwiegend im Wohngebiet befinden.
Die erheblichen negativen Auswirkungen durch die ermöglichte Vollversiegelung können im Plangebiet nicht kompensiert werden. Das bestehende Defizit soll durch eine externe Ersatzmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig anteilig in Höhe von 54.174 Wertpunkten ausgeglichen werden. Dazu wurden bereits Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Bauhofgelände der AGRA durchgeführt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196a und 223 der Gemarkung Dölitz.
- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, sparsamer und schonender Umgang mit Boden sowie Minimierung des Anteils versiegelter Flächen, können bei vollständiger Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden.

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahmen

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik Die Angaben wurden durch Augenschein gewonnen sowie der Stellungnahme des StUFA zum B-Plan 30.1, 1999 und dem Baugrundgutachten (22.08.2005) entnommen.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes Oberflächengewässer
Im Plangebiet sind weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer vorhanden. Die Kleine Luppe fließt im Abstand von ca. 150 m östlich des Plangebiets. Das Grundwasser steht im Plangebiet mit 1,50 m unter Flur relativ hoch an. Im Bereich des Lindenauer Marktes kam es in der Vergangenheit wiederholt zu Kellervernässungen (Stellungnahme StUFA zum B-Plan 30.1, 1999). Aufgrund der umfangreichen Gewässerregulierungsmaßnahmen im Bereich des nahe gelegenen Elsterflutbeckens und der Kleinen Luppe, ist davon auszugehen, dass die natürlichen Grundwasserverhältnisse stark beeinflusst wurden (z.B. Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit). Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der langjährigen baulichen Nutzung des Gebiets, wobei es bei Tiefbaumaßnahmen auch zum Durchstoßen der relativ gering mächtigen Deckschicht gekommen sein kann, wird die Geschütztheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen als ungünstig eingestuft.
- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Die unversiegelte Fläche trägt durch Versickerung zur Grundwasserneubildung bei. Im Stadtmaßstab ist diese Fläche dabei von geringerer Bedeutung.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei der Umsetzung des bisher bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht relevant.
- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen

Mit der fast vollständigen Versiegelung des Plangebiets wird die Versickerung von Niederschlagswasser unmöglich gemacht, während nach den Festsetzungen des B-Plan 30.1 noch auf über 1.660 m² unversiegelter Fläche Versickerung möglich war. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels ist jedoch nicht zu erwarten. Diese negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser durch die vollständige Verhinderung der Versickerung kann durch die als Ausgleichsmaßnahme festgelegte Fassadenbegrünung nicht kompensiert werden. Das bestehende Defizit soll durch eine externe Ersatzmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig anteilig in Höhe von 54.174 Wertpunkten ausgeglichen werden. Dazu wurden bereits Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Bauhofgelände der AGRA durchgeführt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196a und 223 der Gemarkung Dölitz.

- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Das Ziel des Umweltschutzes, auf der unversiegelten Fläche Versickerung möglich zu machen, ist nach Plandurchführung durch die vollständige Versiegelung nicht einzuhalten.

7.2.5 Luft

7.2.5.1 Bestandsaufnahmen

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik
Angaben zur lufthygienischen Situation sind aus dem Jahresbericht zur Immissionssituation 2002 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (LfUG 2003) entnommen. Ebenso wurde der Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, September 2005) berücksichtigt.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
In den Jahren 1998 bis 2004 wurden an der nächstgelegenen Messstation an der Lützener Straße Werte für Schwebstaub (PM₁₀) aufgenommen. Der Jahresmittelwert liegt im Jahre 2004 mit 34 µg/m³ PM₁₀ sehr hoch aber noch unterhalb des Grenzwertes von 40 µg/m³ (22. BImSchV). Die Schwebstaubbelastung resultiert im innerstädtischen Bereich in erster Linie aus dem Straßenverkehr, wobei sowohl die direkten Emissionen aus dem Auspuff als auch der Reifenabrieb und aufgewirbelter Straßenstaub die Belastung verursachen. Die Belastung von NO₂ liegt 2004 bei 49 µg/m³. Für weitere Luftschadstoffe liegen keine Angaben für 2004 an der Lützener Straße vor. Der Zustand des Schutzgutes Luft ist im Bestand zusammenfassend als stark vorbelastet zu bezeichnen.
- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Für das Schutzgut Luft finden sich relevante Ziele im Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, September 2005). Danach sind die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen, auch Einwirkungen auf das Schutzgut Luft, so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder dem jeweiligen Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden. Maßnahmen sind u.a. die Verminderung des Individualverkehrs und Flächenentsiegelung.
Diese Ziele des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung sind in dem Gebiet des Lindenauer Marktes und der umgebenden Wohnbebauung als sehr wichtig anzusehen, zumal es sich laut Landschaftsplan um ein Gebiet mit stark reduziertem Luftaustausch handelt und damit in einem vordringlich klimatisch und lufthygienischen Sanierungsbereich liegt.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose / Auswirkung der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung wird die im Bestand beschriebene Belastung der Luft bestehen bleiben bzw. bei steigendem Verkehrsaufkommen auch zunehmen.

- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zusätzliche Emissionen von Schadstoffen durch Kfz-Verkehr, Anlieferverkehr und die Haustechnik. Dies führt zu Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen. Diese zusätzliche Belastung der Lufthygiene in diesem bereits stark belasteten Raum des Leipziger Westens ist als erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut Luft zu bewerten.
Von einer signifikanten Erhöhung der Verkehrsbelastung an der Lützener Straße ist aufgrund des Stadtteil-Versorgungscharakters des Verkaufsmarktes nicht auszugehen.
- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können bei Plandurchführung nicht eingehalten werden, da durch die Schaffung des Handelscenters mit Parkplätzen die Emissionen durch den Fahrzeugverkehr zunehmen.

7.2.6 Klima

7.2.6.1 Bestandsaufnahmen

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik
Daten zum Klima entstammen den Karten des Meteorologischen und hydrologischen Dienstes der DDR (1953) und Landschaftsplan der Stadt Leipzig.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Mesoklima
Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen ostdeutschen Binnenlandklimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der Leipziger Bucht, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist (Met. u. hydr. Dienst d. DDR 1953).
Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9,5°C, die Mittel der Extremmonate bei 19°C im Juli und -1 bis 0°C im Januar. Die Dauer der Vegetationsperiode (Tage mit mind. 5°C Temperaturmittel) liegt bei etwa 230 Tagen, die mittlere Eintrittszeit des ersten und des letzten Frostes liegt zwischen dem 26. Oktober und dem 14. April.
Die Jahressumme der Niederschläge beträgt im Leipziger Land zwischen 500 und 620 mm/Jahr (ausklingender Lee-Einfluss des Harzes). Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winterfeuchtedefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Geländeklima

Das Plangebiet befindet sich im intensiven städtischen Überwärmungsbereich (Innenstadtklima), dem die gesamten Stadtteile Alt- und Neu-Lindenau sowie Leutzsch zugeordnet sind (Landschaftsplan). Kennzeichen sind geringe nächtliche Abkühlung, geringe Luftfeuchte und stark reduzierter Luftaustausch, die bioklimatisch stark belastend wirken. Ursache ist der hohe Versiegelungsgrad durch Bebauung und Straßen. Aufgrund der vorhandenen Grünflächen und Gehölze trägt das Plangebiet in seiner derzeitigen Ausstattung zur Entlastung der stark belasteten lokalklimatischen Situation der genannten Stadtteile bei. Laut Landschaftsplan handelt es sich um einen vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich.

Auch die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind überwiegend stark versiegelt und somit stadtklimatisch überwärmte Bereiche, in denen nur sehr wenige thermische Ausgleichsflächen existieren. Im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Ventilationsflächen bekannt.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima ist im realen Zustand als mittel bis hoch zu bewerten.

- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG). Die Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 2003) fordern, das Lokalklima in der Stadt so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird.
Diese Ziele besitzen für dieses Gebiet außerordentlich hohe Bedeutung.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Umsetzung der derzeit planungsrechtlich möglichen Bebauung B - Plan 30.1 ist der Zustand des Schutzgutes Klima wesentlich positiver zu bewerten als bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 286 wegen des dann deutlich höheren Versiegelungsgrades. Der Realzustand ist optimal, da es sich um eine unversiegelte Grünfläche handelt.
- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich durch die Bebauung und damit die Vernichtung der Freifläche an diesem Ort sehr ungünstig entwickeln. Hinzu kommt die Verstärkung der Belastungen durch den zusätzlichen Liefer- und Parkplatzverkehr. Die fast vollständige Versiegelung des Gebietes durch die Bebauung ist als sehr erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut Klima zu bewerten, da das Gebiet in einem kleinklimatischen Überwärmungsbereich und einem vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich liegt. Eine klimatische Aufwertung erfolgt durch die geplante Fassadenbegrünung, die große Teile der Fassade bedeckt.
- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Durch die Vollversiegelung und die Beseitigung klimawirksamer Restbestände ist es nicht möglich, die relevanten Ziele des Umweltschutzes einzuhalten.
Die geplante Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich bei, mindert die Aufheizung, bindet Staub und trägt zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Damit wird eine geringe Annäherung an die Ziele des Umweltschutzes (Klima) erreicht.

7.2.7 Landschaft

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik
Aussagen zum Landschaftsbild wurden dem Landschaftsplan und dem GOP entnommen bzw. direkt im Plangebiet gewonnen.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Das Plangebiet ist geprägt durch sehr unterschiedliche Nutzungen. Die gründerzeitliche Blockrandbebauung ist nur noch mit einigen Gebäuden erhalten. Die öffentlich zugängliche und durch einen Weg erschlossene „Interims-Grünfläche“ an der Kulturstraße mit dem Projekt der 33 Linden bestimmt das Stadtbild im südlichen Bereich und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität als Grünfläche. Selbst der Parkplatz an der Henricistraße fügt sich aufgrund der einrahmenden Begrünung relativ gut in das Stadtbild ein. Zwischen Parkplatz Henricistraße und Grünfläche hat sich eine Querverbindung innerhalb des Viertels „entwickelt“, die rege von Fußgängern genutzt wird. Im realen Bestand ist diesem städtischen Raum für das Schutzgut Landschaft ein mindestens mittlerer Wert zuzuschreiben.

Dem Schutzgut wird aber wegen seines planungsrechtlichen Status als Baufläche nur ein geringer bis mittlerer Wert zugewiesen.

- c) **Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**
Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. Laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 sind in besiedelten Bereichen begrünzte Flächen und deren Bestände in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Für die Naherholung geeignete Flächen sind zu erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG). Das Vorhaben entwickelt sich auch auf einer Grünfläche, die als Zwischenbegrünung angelegt wurde und öffentlich nutzbar ist. Der in Ausdehnung und Aktualisierung befindliche Landschaftsplan der Stadt Leipzig wird für das Plangebiet eine Baufläche formulieren.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) **Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**
Bei der Nichtdurchführung der Planung kommt es zur Blockrandbebauung, wobei der zentrale Innenbereich begrünt erhalten bliebe. Entsprechend der max. Grundflächenzahl von 0,8 und der Parzellierung der einzelnen Flurstücke ist nur eine stark intensive Nutzung vorstellbar.
Bei Umsetzung entsprechend geltendem Planungsrecht würde die Struktur der historischen Blockrandbebauung wieder vervollständigt, was dem Viertel wieder einen optisch geschlossenen Ausdruck verleihen würde. Der Innenbereich wäre gegen die Lärmbelastigungen der umliegenden Straßen durch die Blockrandbebauung geschützt und böte eine recht hohe Aufenthaltsqualität. Der Anteil öffentlich nutzbarer Grünflächen würde sich allerdings auf null reduzieren.
- b) **Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen**
Im Vergleich zu den Festsetzungen des B-Plans 30.1, in dem die historischen Gebäudekanten, der unbebaute Innenbereich und die Geschossigkeit der Umgebung übernommen und festgesetzt wurden, sind die Festsetzungen des B-Plans 286 als negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft zu bewerten, da der Gebäudekomplex in seinem Gesamterscheinungsbild eine dominante Rolle übernehmen wird.
- c) **Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung**
Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei der Plandurchführung nicht eingehalten aufgrund der vollständigen Versiegelung der Grünfläche. Die vollständige Überbauung stellt auch keine strukturelle Verbesserung des Landschaftsbildraumes im Sinne des Landschaftsplans dar.

7.2.8 Biologische Vielfalt

7.2.8.1 Bestandsaufnahmen

- a) **Beschreibung der verwendeten Methodik**
Informationen wurden dem Landschaftsplan, der Brutvogelkartierung, der Fledermauskartierung und der Vegetationskartierung im Planbereich entnommen.
- b) **Ermittlung und Bewertung des Bestandes**
Es handelt sich beim Plangebiet um eine Freifläche im Bereich der Blockbebauung. Die biologische Vielfalt im Bestand ist durch geringe Vernetzung zu anderen Grünflächen als gering bis mittel einzuschätzen.

- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG). Dieses Ziel ist aus Sicht des Umweltschutzes prioritär.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Optimal für die Erhaltung der biologischen Vielfalt wäre die Erhaltung der Grünfläche. Aber auch bei der Umsetzung der in Kraft getretenen Bebauungspläne ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt erhalten bliebe.
- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Bei der Durchführung der Planung geht durch die fast vollständige Versiegelung die biologische Vielfalt des Gebietes verloren. Die Anbringung von Fassadenbegrünung bietet einen neuen Lebensraum, der aber nicht mit dem Ausgangsstatus zu vergleichen ist.
Das bestehende Defizit soll durch eine externe Ersatzmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig anteilig in Höhe von 54.174 Wertpunkten ausgeglichen werden. Dazu wurden bereits Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Bauhofgelände der AGRA durchgeführt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196a und 223 der Gemarkung Dölitz.
- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Durch den Verlust der biologischen Vielfalt (fast vollständige Versiegelung und Herstellung der Fassadenbegrünung) können die relevanten Ziele des Umweltschutzes nicht eingehalten werden.

7.2.9 Menschen

7.2.9.1 Bestandsaufnahmen

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik
Informationen zum Schutzgut Menschen wurden dem Landschaftsplan (Karte Verlärmung), dem aktualisierten Gutachten 1817/04 goritzka 2007 einschl. Ergänzungen vom 22. April 2008 und 11. September 2009) sowie dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig 1998, aktualisiert gemäß veränderter Führung der Straßenbahn, entnommen. Dazu wurden die Angaben gesichtet und bewertet. Die Emissionspegel der den Gutachten zugrunde gelegten Geräuschquellen wurden unter der Prämisse einer maximalen Emission rechnerisch ermittelt. Für die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Beurteilungspegel wurde ein dreidimensionales Modell erstellt.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Das Schutzgut Mensch betrachtet das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen, die von den geplanten Vorhaben betroffen sein könnten. Im Vordergrund stehen die Belastungen durch Lärm. Derzeit befinden sich Wohnnutzungen im Plangebiet in den drei Gebäuden am Lindenauer Markt und den zwei Gebäuden an der Henricistraße. Weitere schutzbedürftige Wohnnutzungen grenzen direkt an das Plangebiet an. Der vorhandene Verkehrslärm von der Kuhturmstraße, dem Lindenauer Markt sowie dem Verkehr auf dem Parkplatz an der Henricistraße stellt eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich des Lärms dar. Weitere Lärmquellen sind derzeit nicht vorhanden. Die „Interims-Grünfläche“ an der Kuhturmstraße, erschlossen durch einen neu angelegten Fußweg, bietet eine hohe Aufenthaltsqualität als Grünfläche. Eine Querverbindung innerhalb des Viertels hat sich zwischen Parkplatz Henricistraße und Grünfläche „entwickelt“, die rege von Fußgängern genutzt wird. Die Wertigkeit des Geltungsbereichs für das Schutzgut Mensch wird im realen Bestand zusammenfassend als Mittel eingestuft. Bezogen auf den planungsrechtlichen Zustand (B-Plan 30.1 und 1. Änderung) wird das Schutzgut Mensch deutlich geringer eingestuft, da keine öffentlich zugänglichen Grünflächen vorgesehen sind.

- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Das relevante Ziel des Umweltschutzes ist es, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen zu erhalten bzw. nicht in einem höheren Maße zu beeinträchtigen. Dieses Ziel ist von größter Bedeutung.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Vor allem in Hinsicht auf den Verkehrslärm blieben die Belastungen der umliegenden Wohnungen bei Nichtdurchführung der Planung etwa konstant.
- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Bei Realisierung der Schallschutzmaßnahme (s. 7.2.11) werden die geforderten Orientierungswerte an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten. Dennoch ist mit einer deutlich höheren Lärmbelastung als derzeit zu rechnen, die auch vom zusätzlichen Verkehrslärm im Straßenraum verursacht wird. Da die Orientierungswerte eingehalten werden, sind diese Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten.
- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen zu erhalten bzw. nicht in einem höheren Maße zu beeinträchtigen, werden durch die Vernichtung der Grünfläche und die Zunahme von Lärm und Emissionen nicht eingehalten.

7.2.10 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik
Aussagen zum Denkmalschutz wurden der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen entnommen. Des Weiteren finden sich Aussagen zu diesem Schutzgut in der Stellungnahme Landesamt für Archäologie zum B-Plan 30.01 (1999) sowie im Landschaftsplan.
- b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Im Plangebiet sind sechs denkmalgeschützte, gründerzeitliche Wohngebäude vorhanden, die sich in unterschiedlich baulichem Zustand befinden. Die denkmalgeschützten Gebäude sind im Bebauungsplan verzeichnet. Das Landesamt für Denkmalpflege ist vor Baubeginn zu informieren. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich (Historischer Ortskern, Stellungnahme Landesamt für Archäologie zum B-Plan 30.01, 1999). Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Das Landesamt für Archäologie ist vor Baubeginn zu informieren und nach den Festlegungen gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 20.01.2006 zu verfahren.
- c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes
Denkmalgeschützte Wohngebäude sind zu erhalten. Im Boden verborgene Zeugnisse der Kultur sind zu erhalten und zu schützen. Dies sind wichtige Ziele des Umweltschutzes.

7.2.10.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planung

- a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die denkmalgeschützten Gebäude am Lindenauer Markt vollständig erhalten, die neue Blockbebauung kann archäologische Bereiche beeinträchtigen.

- b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Planverwirklichung mit und ohne Ausgleichsmaßnahmen
Die rückwärtigen Bereiche der Gebäude am Lindenauer Markt und Kuhlenturmstraße werden durch Gebäudekörper mit neuen Funktionen und Nutzungen ersetzt. Der weitgehende Verlust dieser Gebäude durch das neue Vorhaben ist als negative Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und sonstige Güter zu bewerten. Für Gebäudeteile, welche aufgegeben werden, ist der derzeitige Zustand in fachgerechter Form zu dokumentieren. Archäologische Zeugnisse wären durch die vollständige Überbauung der Fläche bis auf weiteres nicht zugänglich und könnten zerstört werden.
- c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Das primäre Ziel, die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten, wird bei der Plandurchführung nicht erreicht. Im Ergebnis des Gutachterverfahrens werden nur die Fassaden erhalten bleiben. Dadurch soll zumindest die zum Lindenauer Markt wirkende Fassadenfront, die denkmalgerecht instand zusetzen ist, auch weiterhin ihre städtebauliche Wirkung entfalten. Am Gebäude Lindenauer Markt 2 ist die Dachlandschaft, entsprechend den statischen Möglichkeiten, zu erhalten.
Der Erhalt und Schutz der archäologischen Zeugnisse kann bei Durchführung geeigneter Maßnahmen erreicht werden.

7.2.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

- a) Darstellung der im Plan festgesetzten Maßnahmen
Die Festsetzung zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche, insbesondere die **Begrünung** des Pflanzstreifens dient der Verbesserung der mikroklimatischen Situation und trägt zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

Die Festsetzung von Fassadenbegrünung, auch die Festlegung der dazu erforderlichen Pflanzstreifen (23,25 m²) dienen der Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich und zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden, mindern die Aufheizung, binden Staub und tragen zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Die Fassadenbegrünung mit einer Vertikalfläche von 1.632,50 m² vermindert ebenfalls die negativen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft. Mit der Fassadenbegrünung wird der rein funktionale Charakter der Außenwand angemildert und ein „weicherer“ Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen. Zur Verringerung der nachhaltigen Auswirkung soll auf den festgelegten Abschnitten der Wandfläche Fassadenbegrünung angebracht werden.

Im aktualisierten Schallgutachten 1817/04 Schallimmissionsprognose Stadtteilzentrum Lindenau zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“ goritzka 2007 einschließl. Ergänzungen vom 22. April 2008 und 11. September 2009 werden die durch das Vorhaben entstehenden Lärmquellen und -arten (Marktanlieferung, Kundenparkplätze, Haustechnik) quantitativ bestimmt und die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen an den Immissionspunkten (IP) der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen ermittelt. Ohne **schallmindernde Maßnahmen** würden die Orientierungswerte an den Immissionspunkten überschritten.

Ausschlaggebend für die Überschreitungen wären tagsüber die Parkplatzgeräusche / Anliefergeräusche, nachts die Geräusche der Lufttechnik und die Geräusche beim Öffnen und Schließen der Tore in der Anlieferzone. Schallmindernde Maßnahmen sind zwingend erforderlich, die – soweit möglich – im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Ausführung und Betriebsbedingungen des Anlieferbereiches

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.

2. Während der Anlieferzeit sind die Motoren abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dieser Notwendigkeit Rechnung zu tragen. (Unnötige Zusatzbelastungen sollen durch glatte Fahrbahnen, z.B. im Entladebereich keine Riffelbleche, keine Schwellen, vermieden werden.)

3. Der Anlieferbereich wird bis auf die Einfahrtstore geschlossen ausgeführt.

(geschlossen bedeutet allseitig massiv in voller Höhe umwandet)

Das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Einhausung des Anlieferungsbereiches sollte ≥ 25 dB betragen und innen entsprechend Stand der Schallminderungstechnik schallabsorbierend (Wände, ca. 900 m² und Decke, ca. 800 m², Absorptionskoeffizient α_w ca. 0,7) ausgekleidet sein.

Die Tore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik (vgl. Ergänzung zum Schallgutachten vom 11. September 2009) entsprechen.

4. Die Einfahrt liegt im südlichen Bereich in Höhe der Kulpturmstraße 6 und 8.

5. Die Ausfahrt erfolgt auf die Kulpturmstraße an der östlichen Fassade, südlich der PKW-Auffahrt.

6. Im Zeitraum nach 22.00 Uhr verlassen max. 4 MitarbeiterInnen die MitarbeiterInnen-Stellplätze über die Ausfahrt Kulpturmstraße.

7. Die LKW-Frequentierung entspricht der des Schallgutachtens 8 LKW > 7,5 t und etwa 8 LKW < 7,5 t.

8. Die Anlieferung mit lärmarmen LKWs (Blauer Engel) wird empfohlen.

9. Die Verwendung einer Rückfahrwarntonanlage wird ausgeschlossen.

Ausführung und Betriebsbedingungen des Parkdecks und der Zufahrt

10. Die Aus- und Einfahrt zum Parkdeck befindet sich im EG unmittelbar südlich des Flurstückes 329 (Henricistraße 16).

11. Das Parkdeck wird im Zeitraum von 6.00 bis 23.00 Uhr genutzt. Die Nutzung in der Zeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr bezieht sich nur auf ausfahrende Pkw-Kunden (max. 20) des Handelscenters.

12. Die Rampe für die Auf- und Abfahrt der PKW auf das Parkdeck wird (zur Wohnbebauung hin) vollständig geschlossen ausgeführt. Innenwände und Decke der Rampenauffahrt sind, dem Stand der Technik entsprechend, mit einer schallabsorbierenden Auskleidung zu versehen (Absorptionskoeffizient α_w ca. 0,7).

Im 1.OG ist die Auffahrt ebenfalls geschlossen ausgeführt oder zumindest überdacht und in Richtung Wohnbebauung mit einer geschlossenen Wand (Schalldämmmaß gemäß Schallgutachten 1817/04) versehen.

13. An die Zufahrtsüberdachung grenzt unmittelbar das Schleppdach (schallabschirmende Stellplatzüberdachung) und wird im nördlichen Bereich entlang der Henricistraße bis hin zum Lindenauer Markt und von dort weiter in Richtung Südosten bis hin zum bestehenden denkmalgeschützten Gebäude gezogen.

14. Die verbleibenden Stellplätze werden zur Wohnbebauung [südlich und östlich zur Kulpturmstraße sowie nördlich in Richtung Flurstück 329 (Henricistr. 16)] von einer vollständig geschlossenen Brüstung in Höhe von mindestens einem Meter abgeschirmt. (Es ist darauf zu achten, dass die Brüstung nicht zur Sekundärquelle wird).

15. Die im südlichen Bereich des Parkdecks Höhe Kulpturmstraße 2-4 befindliche Fahrsteiganlage wird überdacht.

16. Das Schalldämmmaß aller Abschirmmaßnahmen (Schleppdach; Wände) muss mindestens 20 dB(A) betragen, sofern im Schallgutachten Bericht Nr. 1817/04 nichts anderes festgelegt ist.

17. Für die Fahrgassen des Parkdecks ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.

Standorte der Lüftungs-, Klima-, und Kältetechnik

18. Die Technikzentrale befindet sich über der geschlossenen PKW-Zufahrt des Parkdecks. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind schallabsorbierend ausgeführte Abschirmwände (Schalldämmung von $R_w \geq 25$ dB) in Richtung Norden und in Richtung Osten in einer Ausführungshöhe von ≥ 2 m über Aggregatoberkante.“

19 Im denkmalgeschützten abgeschlossenen Gebäude wird ebenfalls Technik untergebracht. (Im geschlossenen Gebäude sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.)

20. Weitere Aggregate befinden sich nordöstlich der PKW Zufahrt im EG und 1. OG (angrenzend an die Henricistr. 14). Diese Technik ist im vollständig geschlossenen Gebäude untergebracht.

21. Die in Tabelle 12 des aktualisierten Gutachtens 1817/04 vom Mai 2007 ausgewiesenen Schallleistungspegel für die haustechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage dieser Aggregate/Emissionsquellen ist der Gutachter zu Rate zu ziehen.“

Da es sich bei der Umsetzung der Planung zu verbleibenden Defiziten kommt, wird dem B-Plan eine **externe Ausgleichsmaßnahme** aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig anteilig in Höhe von 54 174 Wertpunkten zugeordnet. Auf dem ehemaligen Bauhofgelände der AGRA wurden Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196 a und 223 der Gemarkung Dölitz.

b) Prognose der Entwicklung

Maßnahmen die im Durchführungsvertrag geregelt sind, aber auch die Ergebnisse des durchgeführten Fassadenwettbewerbtrages tragen dazu bei, dass eine städtebaulich verträgliche Einbindung des neuen Gebäudekörpers in diesen historischen Stadtraum gelingt.

Die Defizite in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sollen über Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Regelung des Ökokontos der Stadt Leipzig ersetzt / ausgeglichen werden. Dafür entstanden der Stadt Leipzig (analog der Maßnahme Kap. 7.2.11a) pro Wertpunkt Kosten in Höhe von 0,361951 Euro. Auf Grundlage der Bilanzierung ist ein Beitrag in Höhe von 19.608,33 € zu berücksichtigen.

7.3. Wechselwirkungen zwischen o.g. Belangen

Die einzelnen Schutzgüter können sich in unterschiedlichem Ausmaß auch gegenseitig beeinflussen. Die Eingriffswirkung auf ein einzelnes Schutzgut kann wiederum indirekte Wirkungen eines anderen Schutzgutes nach sich ziehen. Die nachfolgende Tabelle dient zur Verdeutlichung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes im Plangebiet.

Tabelle 1: Darstellung der Wechselwirkungen

1	2						
	Mensch (Wohnen/ Wohlbefinden)	Tiere und Pflanzen	Wasser	Boden	Klima/Luft	Land- schaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Mensch (Wohnen/ Wohlbefinden)		+	+	++	+	+	+
Tiere und Pflanzen	+		o	++	+	++	o
Wasser	+	+		+	o	-	-
Boden	++	++	+		+	+	+
Klima/Luft	++	+	+	o		-	o
Landschafts- bild	+	++	-	+	o		++
Kultur- und Sachgüter	+	+	o	+	o	+	

Legende: **Schutzgut 1 beeinflusst Schutzgut 2**

++ stark.....+ mittel.....o wenig.....- gar nicht

So hat z.B. ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Überbauung oder Neuversiegelung von Flächen gleichzeitig auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Tiere und Pflanzen. Diese wiederum wirken auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse.

Das Landschaftsbild (hier die städtebauliche Wirkung) mit den Kultur- und Sachgütern wirken in einem sehr begrenzten Raum insbesondere auf das Schutzgut Mensch.

Die meisten anderen, mit dem Vorhaben verbundenen, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind gering bis mittelwertig einzuschätzen.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Nutzung und der standortbezogenen Lage gibt es für das Vorhaben keine sinnvolle Planalternative.

7.5 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.

Schutzgut Menschen/Lärm

Für die Prognose der Lärmimmissionen in Bezug auf das Schutzgut Menschen wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Voraussetzung für diese Einschätzung und damit die Frage der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist die Einhaltung einiger Randbedingungen für den Betriebsprozess, wie z. B.:

- a) Anlieferung erfolgt mit täglich max. 8 Lkw's $\geq 7,5$ t und etwa 8 Lkw's $\leq 7,5$ t,
- b) Anlieferung nur im Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr,
- c) Abstellen der Lkw-Motoren während der Anlieferung,
- d) Nutzung der Kundenparkplätze im Zeitraum von 06.00 bis 23.00 Uhr, im Nachtzeitraum (22.00 – 23.00 Uhr) max. 20 ausfahrende Pkw-Kunden aus dem Handelscenter,
- e) Frequentierung der Kundenparkplätze gemäß Gutachterannahme mit max. 2 Fahrzeugen/Minute Einfahrt und max. 2 Fahrzeugen pro Minute Ausfahrt, im Nachtzeitraum vgl. Buchstabe d)
- f) max. 4 Pkw-Ausfahrten von den MitarbeiterInnen-Stellplätzen nach 22.00 Uhr (Ausfahrt Kuhlurmstraße),
- g) Einhaltung der im Gutachten ausgewiesenen Schalleistungspegel für die haustechnischen Emissionsquellen.

Prognoseabweichungen von den Eingangsparametern für die Schallimmissionsprognose können nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund ist 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Handelszentrums (bzw. nach Eröffnung des Hauptmieters: Lebensmittelmarkt) eine Überprüfung der im Umweltbericht auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose prognostizierten Lärmwerte in der schutzbedürftigen Umgebung vorzunehmen. Zu diesem Zweck sind mittels geeigneter repräsentativer Methoden die Eingangsparameter der Schallimmissionsprognosen vor Ort zu überprüfen und ein gutachterlicher Nachweis dafür zu erbringen [vgl. a) - f)].

Im Fall von ermittelten Abweichungen der Eingangsparameter für die Schallimmissionsprognose, die zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen können, ist eine erneute Lärmberechnung durchzuführen.

Sollte die 1. Überwachung die Einhaltung der im Umweltbericht prognostizierten Lärmwerte bestätigen, ist eine abschließende repräsentative Kontrolle nach weiteren 2 Jahren des Betriebes des Handelszentrums durchzuführen.

Sollte bei einer Überwachung der o. g. Eingangsparameter und der erneuten Immissionsprognose festgestellt werden, dass die im Umweltbericht prognostizierten Lärmwerte überschritten werden, sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Das weitere Monitoring ist entsprechend der Ursache und dem Umfang der Prognoseabweichung festzulegen.

Sollten vor der Durchführung des 1. Monitorings Beschwerden von Anwohnern/Betroffenen hinsichtlich der Lärmimmissionen, die auf die Durchführung dieses Bebauungsplanes zurückzuführen sind, bei der zuständigen Behörde eingehen, so ist in Abhängigkeit von den daraufhin zu ergreifenden Maßnahmen über das geplante Monitoring neu zu entscheiden.

Das Überwachungskonzept geht davon aus, dass die durch das Schallgutachten vorgegebenen und im Durchführungsvertrag fixierten baulichen Schallschutzmaßnahmen tatsächlich fachgerecht ausgeführt werden. Im Rahmen des Monitorings kann keine separate Vollzugskontrolle geleistet werden. Das gilt auch für anderweitig festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Überwachungsbericht darzulegen.

Schutzgut Luft

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Luft sollte hinsichtlich der plangebietnahen Immissionen indirekt über eine regelmäßige Kontrolle der Verkehrsbelegungszahlen der Kuhlurmstraße erfolgen.

Bezüglich einer möglichen Erhöhung der Verkehrsbelastung im relevanten Bereich der Lützner Straße sollte ebenfalls eine Überwachung mittels bestehender Erfassung und Auswertung ausgewählter Luftschadstoffkomponenten an der Messstation Lützner Straße erfolgen. Alternativ ist auch hier eine indirekte Überwachung über die Erfassung der Verkehrsbelegungszahlen möglich.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.6 Zusammenfassung

Durch die Vernichtung zusätzlicher Freiflächen gegenüber dem aktuellen Bebauungsplan entsteht für den Geltungsbereich des Planverfahrens eine negative ökologische Bilanz, da der Anteil an Vegetationsflächen fast vollständig in versiegelten und vegetationsfreien Flächen umgewandelt wird. Vermindert werden soll der Effekt durch das Anbringen einer Fassadenbegrünung. Insgesamt werden 1.235 m² mehr versiegelt als im B-Plan 30.1.

Eine Bewertung erfolgte entsprechend den Vorgaben des Leipziger Modells. Für den Planungszustand wird eine Gesamtwertzahl für das Plangebiet (*innerhalb*) von ca. 55109 (inkl. Fassadenbegrünung) und *außerhalb* (Pflanzflächen zur Fassadenbegrünung) von 668 Wertpunkten ermittelt (s. Tabelle 4.2 in der Anlage 1 im GOP).

Schutzgutbezogene Auswertung

Hinsichtlich der schutzgutbezogenen Auswertung kommt es in der Gesamtbilanz am Eingriffsort (Plangebiet und Fassadenpflanzstreifen) bei allen Schutzgütern Boden (von 11.621 auf 3.048 Punkte), Wasser (von 13.328 auf 3.634), Klima (Wertzahl von 9.913 im Bestand auf 9.844 in der Planung), Flora/Fauna (von 50.030 auf 32.986) und Landschaftsbild (von 25.060 auf 6.264) zu Wertverlusten.

Unter Berücksichtigung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen hat die geplante Realisierung des Bebauungsplanes trotzdem erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter zur Folge. Dies wird mit Umsetzung anderer Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen im Sinne des Ökokontos der Stadt Leipzig ausgeglichen werden.

Da im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe (Pflanzstreifen) kein vollständiger Ausgleich / Ersatz möglich ist, soll für die Kompensation, „für nicht im Plangebiet zu kompensierende Eingriffe“ dem Planvorhaben eine externe Ersatzmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig anteilig in Höhe von

54.174 Wertpunkten zugeordnet werden. Dazu wurden bereits Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Bauhofgelände der AGRA durchgeführt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196a und 223 der Gemarkung Dölitz. Die Maßnahme wurde durch die Stadt Leipzig durchgeführt. Näheres zur anteiligen Zahlung der angefallenen Kosten durch den Vorhabenträger wird vertraglich geregelt.

8 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Stadt Leipzig wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung der betroffenen Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bereits auf anderer Grundlage erfolgt war. Dies geschah auf den nachfolgend beschriebenen Informationsveranstaltungen am 01. 04. 2004 (Ankündigung erfolgte im Amtsblatt- Nr. 6 vom 20.03.2004) und am 27.09.2005 im Urbankompetenzzentrum am Lindenauer Markt. Die Bürger wurden am 01.04.2004 in einer öffentlichen Bürgerinformation, die durch den Projektentwickler organisiert und durchgeführt wurde, frühzeitig über das beabsichtigte Vorhaben und die städtebaulichen Ziele der Planung informiert. Sie wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die mit der Neugestaltung und der Entwicklung des Gebietes in Betracht kommenden Auswirkungen der Planung umfassend informiert und Ihnen anschließend Gelegenheit gegeben, die vorgestellte Planung zu erörtern.

Im Rahmen der Erörterung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass aus der Errichtung des Handlungszentrums und der Vermietung der Flächen keine zusätzliche Konkurrenzsituation für die bereits vorhandenen Geschäfte am Lindenauer Markt entstehen darf. Vielmehr ist alles zu unternehmen, um durch weitere

ergänzende Angebote die Händler am Markt zu stärken und zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wurde auf die besondere Bedeutung des Geschäftsstraßenmanagements verwiesen. Durch die Anwesenden wurden die Auswirkungen durch den Liefer- und Kundenverkehr auf die umliegenden Bereiche des Lindenauer Marktes diskutiert. In diesem Zusammenhang verwies der Veranstalter auf eine Verkehrsstudie, die in seinem Auftrag erarbeitet wurde und die im Ergebnis eine verträgliche Einordnung des Verkehrs für möglich erachtet. Grundlage ist dafür die künftige Möglichkeit des Linksabbiegens von der Lützner Straße aus Richtung Westen in die Zschochersche Straße. Die notwendige Integration der bestehenden zum Lindenauer Markt orientierten Altbauten in das Handelscenters wurde angesprochen.

Insgesamt wurde das Vorhaben dahingehend positiv aufgenommen, dass es gelingen muss, einen solchen Markt unter Beachtung der bestehenden denkmalgeschützten Altbauten am Lindenauer Markt und neue noch nicht vorhandene Angebote am Lindenauer Markt zu etablieren. Besonders wurde dabei auf das Fehlen der Post verwiesen.

Seitens des Projektentwicklers wurden Bemühungen zur Branchensteuerung zugesagt aber auch betont, dass das Planungsrecht keine Grundlage für Eingriffe in die wirtschaftlichen und unternehmerischen Freiheiten bildet, d.h. trotz aller Bemühungen um einen ergänzenden Branchenmix besitzt die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens Priorität.

Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben mehrfach im Zuge öffentlicher Veranstaltungen des Urban-Kompetenz-Zentrums besprochen und zuletzt am 27.09.2005 die Ergebnisse des Gutachterverfahrens zur Fassadengestaltung öffentlich vorgestellt.

Während dieser Veranstaltung wurden zunächst die grundlegenden Veränderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand (Wegfall des separaten Parkhauses, Errichtung eines zusätzlichen Parkdecks und weitgehende Integration der Gebäude am Lindenauer Markt) durch den Projektentwickler vorgestellt. Im Anschluss wurde der prämierte und zur Ausführung empfohlene Siegerentwurf des Gutachterverfahrens durch den verantwortlichen Architekten vorgestellt.

Im Zuge der Erörterung des beabsichtigten Vorhabens wurden insbesondere die folgenden Themen erörtert:

- Nutzung eines Parkdecks auch außerhalb der Öffnungszeiten des Centers für die Musikalische Komödie
- Schutz der ansässigen Händler
- Notwendigkeit von Verkehrsorganisation (Anlieferung und Kundenverkehr)
- Läden in der Kulturenstraße.

Wie schon auf der Veranstaltung im April 2004 wurde auf die Vermeidung zusätzlicher Konkurrenzsituationen für die bestehenden Händler durch die Belegung der zum Lindenauer Markt orientierten Handelsflächen in der Erdgeschosszone des Handelscenters gedrängt. Diesbezüglich wurde seitens der IG Lindenauer Markt und des Amtes für Stadtanierung und Wohnbauförderung der Vorschlag unterbreitet, gemeinsam mit den ansässigen Händlern und dem späteren Betreiber vor der Fertigstellung des Handelscenters ein Belegungskonzept zu erarbeiten.

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

In den Straßen begleitenden Erdgeschosszonen am Lindenauer Markt sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- u. Speisewirtschaften zulässig. Der Fassadenabschnitt in der Kulturenstraße ermöglicht im angemessenen Umfang die Einrichtung von Schaufenstern.

Der Anliefer- und Kundenverkehr wird durch verkehrsorganisatorische Richtungsvorgabe in den Zu- und Abfahrtsbereichen der Kulturenstraße so geregelt, dass ein Fahren über die Henricistraße in Richtung Lindenauer Markt unterbunden wird.

Nicht berücksichtigt werden kann die Nutzung des Parkdecks außerhalb der Öffnungszeiten des Centers. Hierzu können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da dem zukünftigen Eigentümer und Betreiber des Handelscenters die Verkehrssicherungspflicht obliegt.

Die Öffnung des Parkdecks für den Nachtzeitraum wurde wegen der damit verbundenen schallschutztechnischen Maßnahmen und der damit entstehenden Kosten für deren konstruktive Umsetzung abgelehnt.

Eine eventuelle Nutzung des Parkdecks durch die Musikalische Komödie kann nur privatrechtlich im Nachgang geregelt werden.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 25.11.2005 die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Insgesamt wurden 17 TöB beteiligt. Das Marktamt gab keine Stellungnahme ab. Außerdem wurden die Umweltverbände B.U.N.D., NABU und Ökolöwe sowie der Bürgerverein Lindenau und die IG Lindenauer Markt mit Schreiben vom 25.11.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Bürgerverein Lindenau nahm die Planung ohne Anregungen zur Kenntnis. Der B.U.N.D., NABU und Ökolöwe gaben keine Stellungnahme ab.

Die folgenden TöB nahmen die übergebene Planung ohne Anregungen zur Kenntnis: Bundesnetzagentur, envia Verteilnetz GmbH, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS GmbH), Stadtreinigung, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie und die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation (GDMcom) im Auftrag der Verbundnetz Gas AG.

Nachfolgend wird auf die **berücksichtigten Hinweise** der Behörden - und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen. Die mit der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten zu den folgenden Ergänzungen:

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH weist darauf hin, dass der Hausanschluss Trinkwasser im Bereich der neu verlegten Trinkwasserleitung in der Kuhlturnstraße (östlich Henricistraße) herzustellen ist.

Die Information wird als Hinweis aufgenommen.

Landesamt für Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit archäologischer Relevanz befindet. Dies belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind deshalb archäologische Grabungen durchzuführen, die sich im Ergebnis des durchgeführten Vororttermins auf den Bereich der Einfahrtsrampe beschränken.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Anhang I „Hinweise zum Bebauungsplan“ aufgenommen.

Polizeidirektion Leipzig

Die Polizeidirektion weist darauf hin, dass die Parkebenen des Handelscenter als öffentlicher Verkehrsraum zu betrachten sind.

Die Information findet Berücksichtigung im Durchführungsvertrag.

Regierungspräsidium Leipzig

Umweltfachliche und umweltrechtliche Belange - Immissionsschutz/Gewerbelärm

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass zu prüfen ist, ob die Anlieferung im Nachtzeitraum, die zur Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den Gebäuden in der Henricistraße 14 und 16 führen, erforderlich ist. Wenn eine Nachtanlieferung nachweislich erforderlich ist, ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend deren Genehmigungsanforderung zu prüfen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung wird durch den Vorhabenträger auf die Nachtanlieferung verzichtet.

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle

Der Regionale Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle, weist darauf hin, dass die vorgesehene Dimensionierung der Verkaufsfläche aus regionalplanerischer Sicht problematisch erscheint. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell gefährden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Die Prüfung ergab: Die kleinflächige Angebotsstruktur wirkt sich momentan als Hauptproblem der Geschäftslage am Lindenauer Markt aus, daher resultiert auch eine relativ geringe Kundenfrequenz, obwohl der Lindenauer Markt ein zentraler Umsteigepunkt der LVB ist. Zusätzlich weist der Lindenauer Markt durch die kleinteilige Geschäftsstruktur in den vergangenen Jahren immer wieder Geschäftsfuktationen auf sowie auch die Entstehung von Leerständen. Um den Lindenauer Markt in der Geschäftsstruktur zu stärken, sollte zur nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung des Versorgungszentrums ein Kundenmagnetbetrieb durch die Errichtung eines SB-Warenhauses angesiedelt werden.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie weist darauf hin, dass im Plangebiet aufgrund der regionalgeologischen Situation von schwierigen Baugrundverhältnissen auszugehen ist. Zur Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung als erforderlich erachtet.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Anhang I „Hinweise zum Bebauungsplan“ aufgenommen. Durch den Vorhabenträger wurden zwischenzeitlich Baugrund- und Gründungsuntersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse sind bereits in die Planung eingeflossen.

Stadtwerke Leipzig GmbH

Die Stadtwerke Leipzig GmbH weist darauf hin, dass das Plangebiet vorrangig als Gasversorgungsgebiet der Stadtwerke Leipzig ausgewiesen ist.

Der Hinweis zur Gasversorgung wurde in die Begründung aufgenommen.

Nachfolgend wird auf die **nicht berücksichtigten Hinweise** der Behörden -und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen. Teilweise sind diese bereits berücksichtigt gewesen (in diesen Fällen wurde die Begründung noch redaktionell verdichtet) oder sie sind nicht Gegenstand des Planverfahrens gewesen.

Handwerkskammer zu Leipzig

Die Handwerkskammer weist darauf hin, die beabsichtigte Größenordnung von 3.900 m² Verkaufsfläche die für C-Zentren fixierte Größenordnung übersteigt. Aus der Sicht der Handwerkskammer wird es zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die ansässigen Gewerbetreibenden und Handwerksunternehmen für erforderlich gehalten, eine Flächenbegrenzung gem. § 11 (3) BauNVO sowie eine Sortimentsbegrenzung vorzunehmen.

Mit der Fortschreibung des STEP Zentren sollen entsprechend den veränderten Prämissen die konkreten Standort- und Angebotssituationen berücksichtigt werden. Der Lindenauer Markt verfügt gegenwärtig über eine sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur. Die kleinflächige Angebotsstruktur wirkt sich momentan als Hauptproblem der Geschäftslage am Lindenauer Markt aus, daher resultiert auch eine relativ geringe Kundenfrequenz, obwohl der Lindenauer Markt ein zentraler Umsteigepunkt der LVB ist. Zusätzlich weist der Lindenauer Markt durch die kleinteilige Geschäftsstruktur in den vergangenen Jahren immer wieder Geschäftsfuktationen auf, sowie auch die Entstehung von Leerständen. Die Ansiedlung des Einkaufszentrums wird daher auch von den Händlern seit langem erwartet.

Um den Lindenauer Markt in der Geschäftsstruktur zu stärken, soll zur nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung des Versorgungszentrums ein Magnetbetrieb angesiedelt werden. Das vorliegende Planprojekt beinhaltet die Errichtung eines SB-Warenhauses mit ca. 3.800 m² Verkaufsfläche (einschließlich Mall und Windfang) sowie einigen Konzessionären mit einer Verkaufsfläche von 230 m².

Aus der Sicht der Handwerkskammer passt sich der beabsichtigte Baukörper der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht an und wirkt in dieser Umgebung als Fremdkörper. Die Planung sollt daher unter Berücksichtigung des Einfüguungsgebotes nach § 34 (1) BauGB überarbeitet werden.

Die Umsetzung des in Kraft getretenen B-Planes scheiterte in den vergangenen Jahren immer wieder an dem damit festgesetzten Größenlimit der Einzelhandelseinrichtung. Die mit dem nun tragfähigen Handelskonzept (SB-Warenhaus) verbundene Größenordnung der Verkaufsfläche bedingt einen kompakten Baukörper und zwingt in der räumlich eng begrenzten Ausgangssituation zur Überbauung des fast kompletten Blockes. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden gerade diese neuen Vorhabendimensionen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Hinsichtlich der äußeren Wirkung des Vorhabens im städtebaulichen Gefüge des Lindenauer Marktes wurde ein Gutachterverfahren zur Gestaltung der Fassade durchgeführt. Mit der Umsetzung des Siegerentwurfes, der sich hinsichtlich der Gebäudehöhe als auch der Fassadenrhythmik und -struktur an den vorhandenen denkmalgeschützten Fassaden orientiert, wurde die Voraussetzung für eine dem Standort angemessene Fassadengestaltung geschaffen.

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

Aus der Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig wird auf eine zu erwartende negative Auswirkungen des Vorhabens verwiesen. Insbesondere ist mit einer Beeinträchtigung der fußläufigen Nahversorgung in den umgebenden Stadtteilen zu rechnen. Im Besonderen wird das fußläufig erreichbare

Stadtteilzentrum Plagwitz (Elsterpassagen) beeinträchtigt. Damit steht der Bebauungsplan im Widerspruch zu den Zielen des LEP Sachsen.

Aufgrund der geringen Kundenaustauschbeziehungen zwischen der Zschocherschen Straße und dem Lindenauer Markt ist anzunehmen, dass diese Beeinträchtigung eher gering ist.

Regierungspräsidium Leipzig

Umweltfachliche Belange und Altlasten

Aus der Sicht des Regierungspräsidiums ist eine textliche Festsetzung zur Dokumentation und Meldepflicht neuer Erkenntnisse während der Planungsarbeit aufzunehmen.

§ 9 BauGB ermächtigt nicht zu der vorgeschlagenen Festsetzung. Alternativ wird ein entsprechender Hinweis in den Anhang I „Hinweise zum Bebauungsplan“ aufgenommen.

8.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung wurde gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 13.02.-12.03.2007 im Neuen Rathaus für die Dauer von einen Monat öffentlich ausgelegt. Die Bürger/Dritte wurden mit Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr.3 vom 03.02.07.2007 und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.02. 2007 zur Auslegung der Planung benachrichtigt.

Umgang mit den Stellungnahmen der Behörden

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) stimmten der Planung zu bzw. machten keine planungsrechtlich relevanten Hinweise:

Sächsisches Landsamt für Umwelt und Geologie, Stadtwerke Leipzig, Stadtreinigung Leipzig, Bundesnetzagentur Leipzig, envia Verteilnetz GmbH.

Die folgenden Behörden und sonstige TöB verwiesen auf ihre bereits zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB abgegebenen Stellungnahmen, die in der Planfassung zur Offenlage schon berücksichtigt waren:

Industrie- u. Handelskammer, Kommunale Wasserwerke Leipzig, Landesamt f. Archäologie, Leipziger Verkehrsbetriebe, Mitgas GmbH , Regierungspräsidium Leipzig (einzelne Aspekte).

Die Begründungen wurden gegebenenfalls redaktionell angereichert.

Die Hinweise der folgenden Stellungnahmen wurden eingearbeitet:

Polizeidirektion Leipzig

Der Hinweis, dass es sich bei den Parkebenen um öffentlichen Verkehrsraum handelt wurde in die Begründung aufgenommen. (s. Begründung Pkt. 12.1.1)

Regierungspräsidium Leipzig

Zu Vertriebsform und Größendimensionierung des Projektes sowie möglichen Auswirkungen wurde eine ausreichend fundierte Argumentation hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Vorhabens gefordert. Prüfung und Beurteilung des Vorhabens wurde daher vertieft und umfassender dargestellt. (s. Begründung Pkt.6.2.1, 12.1.1)

Die Begründung wurde hinsichtlich der notwendigen "Dokumentation der Denkmäler" ergänzt. (s. Begründung Pkt: 7.2.10.2c)

Die im Laufe des Verfahrens erstellten Schallgutachten wurden mit Bezug auf die aktuelle Projektvariante zusammengefasst. Die für das Vorhaben maßgebenden Auflagen wurden konkretisiert. Für den Rechtsplan ergeben sich keine Änderungen.

Regionaler Planungsverband

Zu Vertriebsform und Größendimensionierung des Projektes sowie möglichen Auswirkungen wurde eine ausreichend fundierte Argumentation hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Vorhabens gefordert. Prüfung und Beurteilung des Vorhabens wurde daher vertieft und umfassender dargestellt. (s. Begründung Pkt.6.2.1, 12.1.1)

Die bisher verwendete Bezeichnung des Vorhabens als "SB Warenhaus" wurde entsprechend dem Hinweis in "Verbrauchermarkt" geändert.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen :

Regierungspräsidium Leipzig

Die angesprochene Korrektur der Begründung hinsichtlich des bereits abgebrochenen Gebäudes Flurstück 319 d ist nicht erfolgt, da das Gebäude noch besteht.

Die Ergänzung der Begründung hinsichtlich der geplanten Abbruch- und Begrünungsmaßnahmen und der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen wird nicht aufgenommen, da der Abbruch zum Zweck der Wiederbebauung erfolgt.

Umgang mit den Stellungnahmen der Bürger und Dritter

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung brachten 8 Bürger Anregungen vor, die sich überwiegend mit Themen beschäftigten, die in vorangegangenen Planungsphasen bereits untersucht wurden und mit der Planaufstellung Berücksichtigung fanden.

Dabei wurden folgende Themenschwerpunkte angesprochen:

- Größe und Notwendigkeit des Vorhabens (s. Pkt. Begründung 6.2.1 u. 12.1.1)
- zusätzliche Verkehrsbelastung/ Anlieferung (s. Begründung Pkt. 9.3)
- Mitnutzung des Parkdecks (s. Begründung Pkt. 12.1.1;)
- Lärmschutz (s. Festsetzung 1.3, Begründung Pkt.7.2.11, 12.1.4 u. 12.1.6)
- Verdrängung Läden im Umfeld (s. Begründung Pkt. 6.2.1 u. 12.1.1)
- Zugang zu kleinen Läden vom Lindenauer Markt aus (s. Pkt. 9.2)
- Einfügen in das historische Ensemble des Lindenauer Marktes (s. Festsetzung Traufhöhe u. 1.6.1, Begründung Pkt. 9.2, 12.1.2 u. 12.1.7)

- Umweltverträglichkeit (s. Begründung 12.1.1, 12.1.2)
- Ausgleichsmaßnahmen (s. Festsetzungen 1.4, 1.5, Begründung Pkt. 7.5, 7.6 u. 12.1.5)

Ein Bürger kündigte in seinem Schreiben an, dass er Anregungen nachreichen wird. Dies erfolgte nicht.

Die o.g. Hinweise wurden zum Anlass genommen, um die Begründung inhaltlich anzureichern.
In einem Schreiben wurde eine Stellungnahme angekündigt, aber nicht eingereicht.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen

Es wurde die Mitnutzung des Parkdecks für die Muko gefordert.

Begründung:

Das vorliegende Schallgutachten schließt die Nacht-Nutzung des Parkdecks aus. Die Muko benötigt aber bis 24 Uhr nutzbare Stellplätze. Eine Mitnutzung des Parkdecks im Rahmen des geplanten Vorhabens ist daher immissionsschutzrechtlich unzulässig. Äußerst problematisch und schallschutztechnisch nicht zu bewältigen ist dabei der Ein/Ausfahrtsbereich des Parkdecks mit seiner Lage zu einem Wohngebiet, wo die zulässigen Höchstwerte bereits bei Tagesnutzung erreicht werden.

Hinzu kommt, dass die Stadt Leipzig z.Z. keine Haushaltsmittel für die Betreibung eines Parkhauses, für ev. Einmietung, Beteiligung an zusätzlichen Baukosten oder gar einem Neubau im Umfeld der Muko zu sichern kann.

Unabhängig davon wird gegenwärtig die Aktivierung des Parkhauses in der Gemeindeamtsstraße mit dem Ziel einer privaten Betreibung geprüft. Der Eigentümer erwägt zunächst eine Parkebene zu öffnen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen alle am Standort durchgeführt werden.

Begründung:

Mit der Eingriffs- /Ausgleichs-Bilanzierung wurden die möglichen Standorte der Ausgleichsmaßnahmen verwaltungsintern geprüft und die Kompensationsmöglichkeiten sowohl im Plangebiet festgelegt als auch extern zugewiesen. Da ein vollständiger Ausgleich am Vorhabenstandort nicht möglich ist, und im Umfeld des Eingriffes kein ausreichendes Ausgleichspotential zur Verfügung steht, wurde auf das Ökokonto der Stadt Leipzig zurückgegriffen.

Auf die kleinteiligen Läden sollte zugunsten einer Aktivierung der im Umfeld leerstehenden Läden verzichtet werden.

Begründung: Die kleinen Läden stehen im städtebaulichen Kontext zum Lindenauer Markt und werden von der Händlergemeinschaft gewünscht. Konflikte (Verdrängung) werden hiervon nicht gesehen. (s. auch Begründung Pkt. 12.1)

Das Center ist nicht notwendig.

Begründung:

Entsprechend § 1 BauGB sind Fachplanungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Der vom Stadtrat beschlossene STEP Zentren stellt eine solche Fachplanung dar. Der STEP Zentren sieht für den Versorgungsbereich Altwest, der die Ortsteile Leutzsch, Altlindenau, Neulindenau, Lindenau und Böhlitz-Ehrenberg mit insgesamt 47.400 Einwohnern (Stadt Leipzig, Amt f. Statistik u. Wahlen, 12/2006) umfasst, die Entwicklung des Lindenauer Marktes zu einem Zentrum der Kategorie C vor. Allein der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit Schwerpunkt im Facheinzelhandel und im Nicht-Lebensmittelbereich am Lindenauer Markt wird der Bedeutung eines wichtigen Stadtteilzentrums bisher nicht gerecht. Es fehlt ein leistungsfähiger Magnetbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich, das ergänzt wird durch ein breites Angebot für den mittelfristigen Bedarfsbereich. Aus den genannten Gründen ist es ein vorrangiges stadtentwicklungsplanerisches Ziel, die vorhandene Geschäftsstruktur um den Lindenauer Markt zu stärken. Dem wird das Vorhaben gerecht.

Durch die Flächenbeschränkungen sollen sowohl städtebaulich negative Auswirkungen- wie Leerstände- auf den vorhandenen Geschäftsbesatz am Lindenauer Markt selbst als auch in den umgebenden zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden. Das Planvorhaben wurde im Hinblick auf seine städtebaulich verträgliche Einordnung gutachterlich (GMA –Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) beurteilt. Der Gutachter sieht beim Planvorhaben im Nicht-Lebensmittelbereich den Marktanteil in seinem

Einzugsgebiet als relativ gering an, so dass er keine städtebaulichen Auswirkungen auf den relevanten Geschäftsbesatz am Lindenauer Markt selbst und die Versorgungszentren in seinem Einzugsbereich einschätzt. (s. auch Begründung Pkt. 6.2.1 und 12.1)

Die Begrünung der Nordseite sollte helles Grün mit Blühern sein, kein dunkler Efeu.

Begründung:

Auf der beschatteten Nordseite ist die Ansiedlung geeigneter Pflanzen sehr begrenzt - hier ist nur mit Anwuchserfolgen durch Efeu zu rechnen. Siehe Anhang II zur Begründung (Pflanzempfehlung)

Als Alternative zur externen Begrünung wird Dachbepflanzung mit großen Bäumen vorgeschlagen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Dachbepflanzung wurde bereits in einer frühen Planungsphase geprüft. Aufgrund der erforderlichen Wachstumsbedingungen und der damit verbundenen Mehraufwendungen ist die Anpflanzung von Bäumen auf dem Parkdeck finanziell nicht zumutbar.

Die Aussage „im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gewerblichen Bauflächen“ ist falsch.

Begründung:

In der genannten Textstelle wird lediglich die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wiedergegeben. Im FNP ist für den Bereich der Planung aber keine „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die im Gebiet vorhandene Nutzung wird im Pkt. 12.2 ff der Begründung abgehandelt, wo auch auf die vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet hingewiesen wird.

Das Parkdeck sollte komplett überdacht und begrünt werden.

Begründung:

Die vorgeschlagene Begrünung wurde bereits in einer frühen Planungsphase geprüft. Aufgrund der erforderlichen Wachstumsbedingungen und den damit verbundenen Mehraufwendungen ist eine Dachbepflanzung auf dem Parkdeck finanziell nicht zumutbar. Eine komplette Überdachung ist nicht erforderlich und vorgesehen, da einerseits die geforderten Immissionsrichtwerte mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz eingehalten werden und andererseits damit zusätzliche Be- und Entlüftung sowie Brand- und Schutzanlagen für das Parkdeck erforderlich wären, die kostenseitig nicht vertretbar sind.

Fazit:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen. Diese führten nur zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung. Eine erneute Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

9 Vorhaben- und Erschließungsplan

9.1 Gliederung

Das beabsichtigte Vorhaben soll unter Einbeziehung denkmalgeschützter Gebäudeteile am Lindenauer Markt auf ca. 80 % des Plangebietes realisiert werden. Die übrigen Flächen (zwei bebaute Grundstücke) werden durch vorhandene Bebauung und deren Nutzungen beansprucht. Grünflächen werden zu den bebauten Nachbargrundstücken Henricistraße 14 und 16 festgesetzt.

9.2 Bebauungskonzept

Auf derzeit weitgehend unbebauten bzw. im Zuge des Ausbaus der Kuhturmstraße beräumten Flächen zwischen dem Lindenauer Markt, der Kuhturmstraße und der Henricistraße möchte ein privater Investor das sogenannte „Handelscenter am Lindenauer Markt“ mit einem SB-Warenhaus (ca. 3.800 m² Verkaufsfläche, einschließlich Mall und Windfang) sowie ergänzenden kleinteiligen vom Lindenauer Markt zugängliche Läden im Erdgeschoss errichten.

Die zum Lindenauer Markt orientierten Läden sowie die Flächen für Konzessionäre und Dienstleister sollen über eine Mall – eine zweite innere Erschließung des Handelscenters - direkt an das im Blockinneren entstehende SB-Warenhaus angeschlossen werden. In den Obergeschossen der zum Lindenauer Markt orientierten und in das Handelscenter integrierten denkmalgeschützten Altbaubestände werden die erforderlichen Büro- und Sozialräume des Handelscenters eingeordnet. Das Vorhaben umfasst insgesamt eine Bruttogeschossfläche von ca. 14.500 m².

Die 235 Stellplätze für das Handelscenter befinden sich auf dem Parkdeck im 1. Obergeschoss. Über eine Fahrsteiganlage und einen Behinderten gerechten Aufzug ist das Parkdeck mit der Mall im Erdgeschoss verbunden. Die Stellplätze werden über eine Rampenanlage erschlossen, deren Einfahrt sich an der Ostseite des Handelscenters in der Kuhturmstraße befindet.

In der Kuhturmstraße befindet sich die Einfahrt zur Anlieferzone des Handelscenters. Der Anlieferbereich ist in den Gebäudekomplex integriert und mit einer Parkebene überbaut. An die Anlieferzone schließen sich auf der gesamten Breite des Blockes die Lager-, Technik- und Kühlräume und das Leergutlager an. Die Ausfahrt erfolgt über die Ostseite des Handelscenters in die Kuhturmstraße.

Mit der Errichtung des Vorhabens ist der vollständige Abriss eines leer stehenden und ruinösen denkmalgeschützten Gebäudes an der Henricistraße verbunden. Die denkmalgeschützten Gebäude am Lindenauer Markt und in der Kuhturmstraße werden bis auf die Straßenfassaden abgebrochen, bleiben aber in ihrer äußeren Gestalt erhalten. Im Bereich des Lindenauer Marktes wird das Vorhaben äußerlich als III-geschossiger Baukörper wirken. Tatsächlich werden jedoch nur zwei Geschosse (Erdgeschoss sowie Parkdeck) errichtet. Die Abweichung resultiert aus der sehr hohen Deckenhöhe des Erdgeschosses, die ca. 6,50 m über Gelände liegt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Lindenauer Markt 4 befinden sich der Haupteingang zum Handelscenter mit der Fahrsteiganlage und der Behinderten gerechte Aufzug zum Parkdeck bzw. in die oberen Etagen. Die oberen Etagen werden unter anderem für Büro- und Sozialeinrichtungen des SB-Warenhauses und für die Technik der Kleinläden genutzt.

Die Eingangsbereiche (Vorkassenzone des Handelscenters) und die Fassaden des Handelscenters waren Gegenstand eines Gutachterverfahrens. Dadurch soll die optische und städtebaulich architektonische Einordnung des Vorhabens hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbildes in das historische Ensemble des Lindenauer Marktes und seiner angrenzenden Straßenzüge gewährleistet werden.

Die Fassade der Henricistraße wird in Anlehnung an den Maßstab des gründerzeitlichen Gebäudeduktus zusätzlich in Fassadenabschnitte gegliedert. Die dafür geeigneten Maßnahmen sind während der Ausführungsplanung zu präzisieren und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

9.3 Erschließungskonzept

Die Anlieferung des Handelscenters wurde im Rahmen der erstellten verkehrsgutachterlichen Stellungnahmen der Dr. BRENNER+MÜNNICH Ingenieurgesellschaft mbH (verkehrstechnische Untersuchung Zschochersche Straße / Lützner Straße vom 09.02.2004, verkehrstechnische Erschließung Lindenauer Markt vom 23.04./06.07.2004, verkehrstechnische Erschließung Lindenauer Markt – Kundenverkehr – vom 05.08.2004, verkehrstechnische Erschließung Lindenauer Markt – Lieferverkehr – vom 05.08.2004) untersucht.

Die Anlieferungszone des Handelscenters befindet sich an der Ecke Kuhturmstraße in Richtung Lindenauer Markt bzw. Henricistraße. Die Zufahrt dahin erfolgt im Wesentlichen über die Straßen des Straßenhauptnetzes. Über die Lützner Straße, wo im Zuge der gegenwärtigen Straßenbaumaßnahmen eine Linksabbiegemöglichkeit aus Richtung West an der Kreuzung Zschochersche Straße/Lützner Straße eingerichtet wurde, kann der Zielverkehr über die Zschochersche Straße und Kuhturmstraße den Anlieferbereich erreichen. Die Zufahrt zur Anlieferung befindet sich an der Südseite des Handelscenters während sich die Ausfahrt der Anlieferzone an der Ostseite des Handelscenters in der Kuhturmstraße befindet. Der Anliefer- und Kundenverkehr wird durch verkehrsorganisatorische Richtungsvorgabe in den Zu- und Abfahrtsbereichen der Kuhturmstraße und des Handelscenters so geregelt, dass ein Fahren über die Henricistraße in Richtung Lindenauer Markt unterbunden wird.

Der motorisierte Kundenverkehr erreicht über die Kuhlturnstraße und eine separate Rampe die Parkebene im Obergeschoss des Handelscenters. Im Bereich der Parkebene gilt die Straßenverkehrsordnung. In einem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass die Erschließung des Handelscenters in der oben beschriebenen Weise erfolgen kann.

Unter Einbeziehung der Bewohner des Ortsteiles wird zeitnah ein integriertes Verkehrskonzept für den Bereich des Lindenauer Marktes und der benachbarten Straßen erarbeitet, das neben der Begrenzung der zusätzlichen Belastungen durch den Autoverkehr von und zum Handelscenter in den Wohnstraßen auch die weitere Verkehrsberuhigung des Platzes selbst und das Besucherparken der Musikalischen Komödie zum Inhalt hat.

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums wird durch Einordnung von Pollern (östlich von Henricistraße 16) das Linksabbiegen aus dem Parkdeck und diverser Schleichverkehr in Richtung Henricistraße unterbunden.

Zur Baumpflanzung sind alternative Begrünungsmaßnahmen in der Henricistraße zu prüfen.

9.4 Grünkonzept

Das Nutzungskonzept erfordert eine sehr dichte Überbauung des Plangebietes. Daher sollen Alternativen zu „herkömmlichen“ Begrünungen verfolgt werden, deren Schwerpunkt in der Begrünung der Fassaden sowohl zum angrenzenden Baugebiet WB als auch zu den Straßenräumen liegt.

Die Begrünung des Baukörpers soll überwiegend zur Integration des Gebäudekörpers in die Umgebung beitragen und neben der Verbesserung der gestalterischen Aspekte auch die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt mindern. Aufgrund der umfangreichen Leitungsbestände in den angrenzenden Straßenräumen ist die Anpflanzung von Straßenbäumen nicht möglich. Wegen der begrenzten Ausgleichsmöglichkeiten am Standort des Vorhabens selbst, wurden alternativ Ausgleichsmaßnahmen in anderen geeigneten Bereichen außerhalb des Plangebietes untersucht und festgesetzt. (siehe zu diesem Punkt auch Ausführungen im Umweltbericht)

C INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1369 (Kuhturnstraße), im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1255/1 (Lindenauer Markt), im Nordwesten und Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 563 (Henricistraße) und im Osten durch westliche Grenze des Flurstücks 1370 (Henricistraße) begrenzt. Innerhalb des ca. 0,8 ha großen Plangebietes befinden sich die Flurstücke 319, 319 b, 319d, 320, 320a, 320b, 321, 322, 325, 328, 329, 1362, 1363, 1364, 1368, 1373 und 1375 der Gemarkung Lindenau. Die Größe des Geltungsbereiches spiegelt mit Ausnahme der Flurstücke 328 und 329 den erforderlichen Flächenbedarf für das beabsichtigte Vorhaben wider.

Aus städtebaulichen Gründen werden die Flurstücke 328 und 329 auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Sie sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Durchführungsvertrages.

Der Geltungsbereich erstreckt sich somit auf den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30.1 "Henricistraße" und dessen 1. Änderung, nachfolgend B-Plansatzungen genannt. Er umfasst die zwischen Lindenauer Markt, Henricistraße und Kuhturnstraße gelegenen o.g. Flurstücke.

11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in ein sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum (SO EKZ) und ein besonderes Wohngebiet (WB). Das SO EKZ überlagert mit Ausnahme der zum Besonderen Wohngebiet gehörenden Flurstücke 328 und 329 alle übrigen Flurstücke innerhalb des Plangebietes.

12 Baugebiete

12.1 Baugebiet SO EKZ – Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (SO EKZ) gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt, da mit der geplanten Errichtung des Stadtteilzentrums mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) und ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Lindenau verbunden sein werden.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ entspricht der Art des geplanten Vorhabens Verbrauchermarkt. Sie ist erforderlich, um die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit der Art des Vorhabens herzustellen und so die notwendigen benötigten (Verkaufs)Flächen für eine einerseits wirtschaftlich sinnvolle Betreibung des Vorhabens zu ermöglichen. Andererseits soll das stadtentwicklungsplanerische Ziel umgesetzt werden das potenzielle C-Zentrum Lindenauer Markt zu einem Stadtteilzentrum im Versorgungsraum Altwest aufzuwerten.

Es ergänzt mit seiner Angebotsstruktur den vorhandenen kleinflächigen Einzelhandelsbestand mit seiner Angebotsstruktur und entspricht damit grundsätzlich den Anforderungen an ein C-Zentrum.

Zur Gewährleistung der markt- und städtebaulichen Verträglichkeit eines solchen Magnetbetriebes wird die zulässige max. Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf max. 3.800 m².

Durch diese Flächenbeschränkung sollen sowohl städtebaulich negative Auswirkungen wie Leerstände auf den vorhandenen Geschäftsbesatz am Lindenauer Markt selbst als auch in den umgebenden zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden. ,

Aus diesem Grund wurde das Planvorhaben in Hinblick auf seine diesbezügliche städtebaulich verträgliche Einordnung gutachterlich (GMA –Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) beurteilt.

Der Gutachter sieht beim Planvorhaben im Nicht-Lebensmittelbereich den Marktanteil in seinem Einzugsgebiet als relativ gering an, so dass er keine städtebaulichen Auswirkungen auf den relevanten Geschäftsbesatz am Lindenauer Markt selbst und die Versorgungszentren in seinem Einzugsbereich einschätzt. Im Bereich des Lindenauer Marktes kann es infolge des Ansiedlungsvorhabens zu Geschäftsanpassungen kommen, aber relevante Leerstände sind nicht zu erwarten.

Beim Lebensmittelsektor sieht der Gutachter durch das Planvorhaben eine positive Wirkung durch Erhöhung der Kaufkraftbindung am Lindenauer Markt.

Gleichzeitig werden aber auch Umsatzumverteilungen gegenüber anderen Einzelhandelsstandorten im Lebensmittelsektor des Einzugsbereiches voraussichtlich ausgelöst werden. Hiervon können insbesondere der ALDI in der Merseburger Straße, PLUS in der GutsMuthsstraße, LIDL in der Hauschildstraße sowie ALDI Am Ellernweg betroffen sein. Die Umsatzumverteilungsquote zu Lasten dieser Standorte liegt deutlich unter 10 Prozent.

Allerdings geht der Gutachter auch davon aus, dass auf Grund der relativen Nahlage zum Planprojekt die Lebensmittelmärkte im C-Zentrum Plagwitz von einer Umsatzumverteilung betroffen sein werden, die 10 % übersteigen könnte. Dies ist ein Indiz für eine mögliche funktionelle Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Plagwitz.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Nahlage von zwei Stadtteilzentren im zentralen Bereich des Leipziger Westens und den daraus resultierenden Überschneidungen der jeweiligen Einzugsbereiche eine stadtstrukturelle Besonderheit darstellt. Große Investitionsmaßnahmen im Einzelhandel in dem einen Zentrum werden damit Umsatzumverteilungsprozesse in dem anderen auslösen.

Die Realisierung des Planvorhabens wird in Abwägung der Problematik von Umsatzumverteilungen im Einzugsbereich gegenüber dem Einzelhandelsbesatz im C-Zentrum Plagwitz in Priorität gesetzt.

Die Entwicklung des Lindenauer Marktes stellt ein wesentliches stadtentwicklungsplanerisches Ziel dar. Für das C-Zentrum Plagwitz gilt als wesentliches Ziel seine Stabilisierung und funktionelle Aufwertung. Diesem Ziel wurden gute Entwicklungschancen im Rahmen der Untersuchungen zum Konzeptionellen Stadtteilplan Leipziger Westen attestiert. Es ist davon auszugehen, dass auf Basis eines Geschäftsstraßenmanagements, der gewachsenen Attraktivität der Geschäftsachse Zschochersche Straße durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren und aufgrund einer genügend großen Kundenfrequenz und Kundenbindung durch die Elster-Passage die Wirtschaftskraft im Stadtteilzentrums Plagwitz sich nach Etablierung des Planvorhabens anpassen und stabilisieren wird.

Für das Sondergebiet SO EKZ wird weiter festgesetzt, dass neben einem Verbrauchermarkt und Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird eine zweckmäßige Nutzung der in das Handelscenter integrieren denkmalgeschützten Gebäudeteile sichergestellt und mit deren Erhalt ein Beitrag zur Bewahrung des historischen Ortsbildes am Lindenauer Markt geleistet. Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft (WA bzw. WB) sind insbesondere deshalb nicht zu erwarten, da die festgesetzten Nutzungen - mit Ausnahme des Verbrauchermarktes ohne Sortimentsbeschränkung - denen entsprechen, die auch in den angrenzenden Baugebieten zulässig sind.

Für das Sondergebiet wird weiterhin festgesetzt, dass in den Straßen begleitenden Erdgeschosszonen am Lindenauer Markt ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- u. Speisewirtschaften zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll sich das Vorhaben mit einer Ladenfront präsentieren, die sich zum Lindenauer Markt hin öffnet und (Aufenthalts)Angebote für Passanten erzeugt. Durch eine innere fußläufige Verbindung (Mall) sollen Kopplungskäufe zwischen dem Handelscenter und den Geschäften des Lindenauer Marktes generiert werden. Dadurch kann -gemeinsam mit anderen Festsetzungen - das Risiko für den vorhandenen Geschäftsbesatz gemindert werden, welches durch den Anteil der Nicht-Lebensmittel-Segmente des SB-Warenhauses entsteht.

Für das Sondergebiet wird weiterhin festgesetzt, dass Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge allgemein zulässig sind. Entsprechend der Beschreibung des Vorhabens sollen die beabsichtigten Stellplätze oberhalb der Verkaufsflächen im 1. Obergeschoss des Stadtteilzentrums angeordnet werden. Die Anzahl von 235 Stellplätzen ist ausreichend, um den zu erwartenden Kundenverkehr gerecht zu werden.

Um eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der angrenzenden Gebiete zu vermeiden sind entsprechende (aktive) Schallschutzmaßnahmen durchzuführen (s. auch Punkt 12.1.6).

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Regelungen des Durchführungsvertrages sollen sicherstellen, dass durch die Realisierung des Vorhabens negative Auswirkungen auf die vorhandenen Handelseinrichtungen am Lindenauer Markt und im weiteren Umfeld desselben möglichst weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus gewährleisten sie die Einhaltung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung. Trotz der festgesetzten Grenzen ist es dem Vorhabenträger möglich, das Vorhaben entsprechend seiner wirtschaftlichen Anforderungen zu betreiben.

Auswirkungen:

Für die Kulturenstraße ist zwischen Zschocherscher Straße und Henricistraße aufgrund des zu erwartenden Kunden- und Anlieferverkehrs mit einer höheren Verkehrsbelegung gegenüber der jetzigen Frequenzierung zu rechnen (s. auch Punkt 12.1.6). Ebenso könnten für die auf der nördlichen Straßenseite der Henricistraße befindlichen Wohnhäuser (die sich entsprechend der Eigenart ihrer näheren Umgebung faktisch in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO befinden) aufgrund der PKW-Stellplätze im 1. Obergeschoss ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Handelscenters Belastungen entstehen, welche die derzeit vorhandenen Beeinträchtigungen übersteigen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde dazu eine Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik erstellt (aktualisiertes Schallgutachten 1817/04 einschließl. Ergänzungen vom 22. April 2008 und 11. September 2009) und die damit verbundenen Maßnahmen über die Festsetzungen im Rechtsplan verankert.

Der mit dem Parkdeck verbundene Kundenverkehr ist Fremdverkehr auf privatem Grundstück, der bei der zu erwartenden hohen Frequenz als sogenannter "tatsächlicher öffentlicher Verkehr" zu werten ist. Auf Antrag erfolgt durch die Verkehrsbehörde entsprechende Verkehrsregelung und Beschilderung.

Das Parkdeck steht nicht zur uneingeschränkten öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Die Mitnutzung z.B. als Besucherstellplätze für die Musikalische Komödie (notwendiger Nutzungszeitraum bis 24 Uhr) wurde geprüft. Die mit der o.g. Schallimmissionsprognose aufgrund der sensiblen Umgebungsnutzung (Allgemeines und Besonderes Wohngebiet) auferlegten immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte erlauben keine Nutzung des Parkdecks nach 22 Uhr, außer der max. 20 ausfahrenden Pkw-Kunden des Handelscenters.

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von den Bestimmungen des § 16 Abs.3 BauNVO in welchem gefordert wird, dass bei einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung "... stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlage (GR) festzusetzen ist ...", wird dieses Regulator für das Baugebiet SO EKZ nicht angewendet. Grundlage dafür ist § 12 (3) BauGB nach welchem die Gemeinde „... bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden (ist)“, d.h. der Gemeinde wird die Freiheit eingeräumt, von den Vorschriften der BauNVO abzuweichen und eigene Planungsinstrumente zu entwickeln.

Der Rückgriff auf die Festsetzungsinhalte der BauNVO stellt dabei lediglich eine Option dar, die von der Gemeinde nicht ergriffen bzw. angewendet werden muss.

Durch die mit dieser Planung beabsichtigte Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** nach § 23 BauNVO mittels Baulinien und Baugrenzen und einer Festsetzung zur **Mindest-Traufhöhe** wird der

beabsichtigte Baukörper bestimmt, zumal die konkreten Gebäudemaße des Vorhabens in den Anlagen des Durchführungsvertrages festgeschrieben werden.

Für das Baugebiet SO EKZ werden zwei Baufenster mit unterschiedlichen Mindest-Traufhöhen entsprechend der Funktionalität des Vorhabens festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Baugebiet SO EKZ werden keine Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse gemacht, da aufgrund der funktionellen Anforderungen des Handelscenters die Geschosshöhen untereinander stark variieren, das obere Geschoss (Parkdeck) kein Dach hat und sich die Geschosshöhen der Bestandsgebäude ebenfalls von denen der neu zu errichtenden Bauteile unterscheiden.

Eine eindeutige Bestimmung der künftigen Kubatur des Handelscenters ist somit auf der Grundlage einer festgesetzten Anzahl von Vollgeschossen nicht möglich. Zur eindeutigen Bestimmung der Höhe des geplanten Baukörpers werden deshalb **Traufhöhen** festgesetzt.

Das Plangebiet ist eben. Als **Bezugshöhe** für die Höhenfestsetzungen wurde daher die Höhe bei **107,25 m NN** textlich festgesetzt. Diese Höhe entspricht dem Projektnullpunkt des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Aus städtebaulichen wie auch funktionalen Gründen werden für die verschiedenen Bereiche des Handelscenters (z.B. Anlieferzone, Parkdeck) unterschiedliche Traufhöhen festgesetzt. Für den mit Schallschutzmaßnahmen belegten Teil des Baugebietes wird eine **Mindest-Traufhöhe von 10,50 m** festgesetzt.

Für den restlichen Teil des Baugebietes im Eckbereich Kuhturmstraße ist eine **Mindest-Traufhöhe von 7.20 m** ausreichend.

Diese Höhen entsprechen der vorgeschlagenen Lösung zur äußeren Gestaltung des Handelscenters und gewährleistet:

1. die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Höhen zum Einfügen des Gebäudes in den Stadtraum,
2. die aus der Schallimmissionsprognose resultierenden Anforderungen an die Schleppdachausführung über dem Randbereich des Parkdecks) und
3. die weitgehende Vermeidung der Einsehbarkeit des oberen Parkdecks aus den gegenüberliegenden Wohngebäuden.

Die Festsetzungen orientieren sich einerseits an den Traufhöhen der verbleibenden Bestandsgebäude im Plangebiet (Henricistraße ca. 11 m) und andererseits an den auf der Grundlage der Festsetzungen der in Kraft getretenen B-Plansatzungen möglichen Gebäudehöhen. Mit den dort festgesetzten Geschossigkeiten

(III -V bzw. II -IV) sind bzw. wären ebenfalls durchschnittliche Traufhöhen von 9 - 15 m bzw. 6 - 12 m zu erwarten gewesen.

Für den Grenzbereich zum Nachbargrundstück Henricistraße 14 kann die Mindest-Traufhöhe ausnahmsweise unterschritten werden. Die Festsetzung gewährleistet die an dieser Stelle geplante Ausformung der Rampenkonstruktion.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen damit die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Gebäudehöhen um die aus dem Umfeld des Lindenauer Marktes resultierenden und nachfolgend genannten städtebaulichen Anforderungen erfüllen zu können:

- Vervollständigung der Raumkante an der nordöstlichen Platzseite
- Betonung der Einmündung der Kuhturmstraße
- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudeteile

Insgesamt soll durch die gewählten Festsetzungen ein städtebaulich verträgliches Einfügen der funktional notwendigen Baumassen des Handelscenters in das dicht bebaute Lindenauer Ortsteilzentrum planungsrechtlich gesichert werden.

Basierend auf dem Siegerentwurf des Gutachterverfahrens zur Fassadengestaltung, das vom Vorhabenträger im August 2005 ausgelobt wurde, sind mit dem einstimmig gefassten Ergebnis des Gutachterverfahrens Fassadenlösungen gefunden, die eine städtebaulich-architektonisch verträgliche Einordnung des Vorhabens in das historische Ensemble des Lindenauer Marktes und seiner angrenzenden Straßenzüge gewährleisten.

Durch die Konzeptänderung des Vorhabens vom März 2006 werden diese Fassadenlösungen den geänderten Gebäudehöhen angepasst.

Anmerkung zu den getroffenen Festsetzungen unter Punkt 12.1.2

Wie bereits ausgeführt wird der Gemeinde auf der Grundlage des § 12 (3) BauGB die Freiheit eingeräumt, bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen von den Vorschriften der BauNVO abzuweichen und eigene, den Anforderungen an Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügende Planungsinstrumente zu entwickeln.

Dennoch sind der Katalog des § 9 BauGB und die Vorschrift der BauNVO für den Inhalt solcher Pläne nicht bedeutungslos, so dass vorliegend auf die klassische „Plansprache“ zurückgegriffen und die bekannten Begriffe und Planzeichen verwendet werden.

Vor diesem Hintergrund sollen die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke (Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und Traufhöhen) in Anlehnung an die im § 17 (2) BauNVO aufgeführten städtebaulichen Kriterien zur Überschreitung der dort aufgeführten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überprüft werden.

Grundsätzlich lassen sich für die sehr hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke die nachfolgenden besonderen städtebauliche Gründe anführen:

standortbedingte Aspekte

- die Lage innerhalb des bestehenden Stadtteilzentrums Lindenauer Markt mit Bereichen die Kerngebietscharakter und vergleichbar hohe Dichte aufweisen
- Bindungen durch Einbeziehung bestehender Gebäude
- das relativ geringe Flächenangebot für ein Verbrauchermarkt
- die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Baublockes und die damit notwendige Einordnung in das Obergeschoss des Vorhabens

stadtentwicklungspolitische Aspekte

- die qualitative Aufwertung bestehender Versorgungslagen am Lindenauer Markt durch sogenannte Magnetbetriebe zur besseren Kundenbindung an das Stadtteilzentrum
- die beabsichtigte Stärkung der Wirtschaftskraft im Umfeld des Geschäftsbereiches durch Bündelung von Versorgungsstrukturen
- die Integration an einem innerstädtischen Standort als Ausdruck einer nachhaltigen Stadtentwicklung (ressourcenschonendes Bauen innerhalb bebauter Gebiete)

Für die Ansiedlung eines solchen Magnetbetriebes mit dem daraus entstehenden Flächenbedarf spricht auch die Zielstellung des Landesentwicklungsplanes und der darin geforderten städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten, um so die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu begünstigen.

Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist dann gegeben, wenn sich das Vorhaben innerhalb eines – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen befindet und eine, den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist. Das bedeutet, dass sich vorrangig Standorte innerhalb baulich verdichteter Gebiete unter Berücksichtigung der zuvor genannten Anforderungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts eignen, auch wenn dadurch hohe und sehr hohe Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke notwendig sein sollte.

Neben den zuvor geprüften städtebaulichen Kriterien ist eine Überschreitung der Obergrenzen daran geknüpft, dass die Überschreitung durch Maßnahmen oder Umstände ausgeglichen sind bzw. werden, durch die sichergestellt wird, dass

1. die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt
2. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und
3. die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Nachfolgend werden diese genannten Punkte geprüft, wobei ausgleichende Umstände oder Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes geschaffen oder bereits bestehen können.

Die Überschreitung ist möglich, wenn durch die Planung sichergestellt ist, dass die Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse (keine Wohnnutzung im SO EKZ zulässig) innerhalb des jeweiligen Baugebietes nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des allseits von Straßen umschlossenen Sondergebietes SO EKZ ist es möglich, die Anforderungen an die gesunden Arbeitsbedingungen hinsichtlich der Besonnung, Belichtung und Belüftung durch den ausreichenden Einbau von Fenstern und Lüftungsanlagen in den Sozial-, Aufenthalts- und Büroräumen einzuhalten. Die beabsichtigte Nutzung eines SB-Warenhauses ist

darüber hinaus regelmäßig dadurch gekennzeichnet, dass der überwiegende Anteil der Verkaufs- und Lagerflächen künstlich belichtet, belüftet und klimatisiert wird.

Die Überschreitung ist möglich, wenn die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. In der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik (aktualisiertes Gutachten 1817/04 goritzka 2007 einschl. Ergänzungen vom 22. April 2008 und 11. September 2009)

zum Stadtteilzentrum wurde nachgewiesen, dass bei sach- und fachgerechter Bauausführung des Vorhabens, der Umsetzung der vorgeschlagenen baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Schallschutz durch das Vorhaben im Tagzeitraum die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Die Überschreitung ist möglich, wenn durch die Planung sichergestellt ist, dass Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt getroffen werden. Unter Punkt 7.3 des Umweltberichtes sind die Maßnahmen ausführlich beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen. Nachfolgend sind die Maßnahmen, die sich auf die Überschreitung der GRZ beziehen, in knapper Form wiedergegeben.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung an den zum WB orientierten Fassaden mindert den rein funktionalen Charakter der Außenwand und schafft einen „weicheren“ Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung. Die Fassadenbegrünung verbessert die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich. Sie vermindert die Aufheizung, bindet Staub und trägt zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

Die Überschreitung ist möglich, wenn durch die Planung sichergestellt ist, dass die Bedürfnisse des Verkehrs zufrieden gestellt werden. Diese Bedürfnisse ergeben sich aus einer Vielzahl von einschlägigen Richtlinien und technischen Regelwerken, die nicht unmittelbar die Bauleitplanung betreffen und mehrheitlich auch auf die Änderung oder Neuerrichtung kommunaler Erschließungsanlagen abgestellt sind. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll für ein Vorhaben auf einem innerstädtisch gelegenen und ausreichend erschlossenen Grundstück Planungsrecht geschaffen werden, dass zudem eine gute überörtliche Verkehrsanbindung und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV hat.

Mit der Integration dieses Vorhabens am Lindenauer Markt, dem Stadtteilzentrum im Leipziger Westen, wird gerade die Absicht verbunden, in einem dicht besiedelten Wohngebiet eine Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation und dadurch auch eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs zu erreichen.

Auswirkungen

Die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung im SO EKZ bedeuten eine Erhöhung des Anteils überbaubarer Flächen gegenüber dem gegenwärtig planungsrechtlich Zulässigen. Die (fast) vollständige Überbauung der Grundstücke im SO EKZ wirkt sich nachteilig auf das angrenzende Baugebiet sowie die ökologische Situation innerhalb des Plangebietes aus, da mit der beabsichtigten Überbauung eine natürliche Versickerung von anfallenden Niederschlägen und Maßnahmen zur Begrünung des Baugebiets nahezu unmöglich werden.

Aufgrund der Erhöhung der baulichen Ausnutzung dieser Bereiche gegenüber den bislang in Kraft getretenen B-Plansatzungen ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs.3 BauGB erforderlich (s.a. Punkt Umweltbericht).

Trotzdem erscheint eine solche kompakte Bauweise vor dem Hintergrund, dass sich in gerade 500 m Entfernung der Grüngürtel des Leipziger Auwaldes und die dazugehörige Parkanlage des Palmengartens befindet, gerechtfertigt. Zumal eine sehr kompakte Bauweise dazu beiträgt, Nutzungen die bislang außerhalb der Stadtgebiete – auf der so genannten „grünen Wiese“ - angesiedelt waren, in die Stadt zurückzuholen und einer weiteren Zersiedelung und Versiegelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Die Wiedererrichtung der brachgefallenen Raumkanten und die Vervollkommnung der Raum bildenden vorgründerzeitlichen Strukturen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Durch den Abriss der denkmalgeschützten Straßen begleitenden Bebauung im Zuge des Ausbaus der Kuhlenturmstraße und der Kuhlenturmstraße (Planstraße) ist ein städtebaulicher Missstand entstanden, welcher durch die nachfolgend angelegten temporären Grünflächen zwar gemildert aber nicht beseitigt werden konnte.

Mehrheitlich widerspiegeln die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der künftigen Bebauung das bislang planungsrechtlich Zulässige oder im Falle gegenüberliegender Bebauungen das dort schon Vorhandene.

12.1.3 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und in Korrespondenz zur angestrebten baulich-räumlichen Gliederung und Zonierung wird in den Bereichen der vorhandenen Blockrandbebauung entlang der Kuhlenturmstraße, des Lindenauer Marktes, der Henricistraße und der Planstraße eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Diese resultiert aus den städtebaulichen Zielen – dem Erhalt des baulich-räumlichen Charakters der vorhandenen Blockrandbebauung und der Ergänzung der gründerzeitlichen Strukturen.

Eine weitere Zielstellung dieser Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung des erforderlichen Flächenbedarfs für die Anlieferzone des Handelscenters im Erdgeschoss, deren bauliche Fassung und die Sicherung der notwendigen Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Obergeschossen. Darüber hinaus sollen so die notwendigen Einrichtungen zum Schutz der benachbarten Bebauungen vor den Emissionen, die durch den Fahrverkehr und den Betrieb des Stadtteilzentrums (Kundenverkehr, Anlieferung) entstehen, geschützt werden.

Eine geschlossene (kompakte) Bauweise ist deshalb erforderlich, weil im dicht bebauten Umfeld des Lindenauer Marktes, der als Stadtteilzentrum der Kategorie „C“ im STEP „Zentren“ ausgewiesen ist, das Plangebiet die einzige zusammenhängende Fläche darstellt, auf der ein solches Vorhaben mit den benötigten (Verkaufs)Flächen für die stadtentwicklungspolitisch beabsichtigte Magnetwirkung eines Stadtteilzentrums verwirklicht werden kann. Insofern ist die Festsetzung der geschlossenen Bauweise nötig, um die geringen Flächenpotentiale optimal auszunutzen.

Das Vorhaben weist zur Grundstücksgrenze der Flurstücke 328 und 329 einen Abstand von 3 - 3,60 m auf. Die aus der Dimension des Vorhabens und der gewünschten städtebaulichen Wirkung zwangsläufig resultierende Festsetzung der geschlossenen Bauweise wurde entlang dieser dritten seitlichen Grundstücksgrenze mittels Baulinie als geschlossen definiert.

Auswirkungen: Die getroffene Festsetzung zur geschlossenen Bauweise bewirkt eine, den ursprünglichen Baustrukturen angepasste, dichte Bebauung die sich auch auf den Blockinnenbereich erstreckt. Freiflächen können daher im Plangebiet fast nicht nachgewiesen werden. Trotzdem trägt diese sehr kompakte Bauweise des Handelscenters dazu bei, Nutzungen die bislang außerhalb der Stadtgebiete - auf der grünen Wiese - angesiedelt wurden, in die Stadt zurückzuholen. Dadurch kann im übertragenen Sinn flächensparend gebaut werden und einer weiteren Zersiedelung und Versiegelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Eine solche kompakte Bauweise erscheint auch vor dem Hintergrund, dass sich in gerade 500 m Entfernung der Grüngürtel des Leipziger Auwaldes und die dazugehörige Parkanlage des Palmengartens befindet, akzeptabel.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden differenziert durch **Baulinien** und **Baugrenzen** festgesetzt. Durch sie werden überbaubare Flächen mit einheitlichen Festsetzungen gebildet. Die Baugrenze teilt zudem das Sondergebiet in zwei Bauflächen mit unterschiedlichen Traufhöhen.

Die Festsetzung der äußeren Baulinien im SO EKZ erfolgt für die Bereiche, in denen eine unmittelbare Straßenrandbebauung gesichert werden soll, um so die vorhandene städtebauliche Prägung der Straßenräume durch die gründerzeitliche Straßen begleitende Bebauung zu bewahren.

Die festgesetzten Baugrenzen an der westlichen Grenze des Baugebietes WB (Abstand 3,0 m) sichern die Einhaltung der Abstandsflächen der Bebauung innerhalb des SO EKZ zur benachbarten Wohnbebauung. Damit wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt werden.

Entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 328 und 329 wird eine Baulinie (Abstand 3,0 - 3,6 m) festgesetzt. Die Baulinie entspricht der konkreten zur Flurstücksgrenze nicht parallel verlaufenden Lage der Vorhabenfassade und ist der Festsetzung der geschlossenen Bauweise geschuldet (s. Punkt 12.1.3). Mit der Baulinie werden die Abstandsflächen des Vorhabens zur benachbarten Bebauung eingehalten.

Das Erfordernis für die Festsetzung der fast das gesamte Areal überspannenden überbaubaren Grundstücksfläche entsteht aus der geringen Größe der zur Verfügung stehenden Flächen im dicht bebauten Umfeld des Lindenauer Marktes, einer notwendigen (Verkaufs)Flächengröße für die stadtentwicklungspolitisch beabsichtigte Magnetwirkung und den daraus resultierenden Anlieferzonen sowie aus den erforderlichen Stellplätzen. Mit dieser Festsetzung soll der erforderliche Flächenbedarf für die Anlieferzone des Handelscenters im Erdgeschoss, deren bauliche Fassung sowie die erforderlichen Flächen zur Erschließung des Parkdecks im 1. Obergeschoss (vollständig umbautes Rampenbauwerk) planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen so die notwendigen baulichen Maßnahmen zum wirksamen Schutz der benachbarten Bebauungen vor den Emissionen, die durch den Fahrverkehr und den Betrieb des Stadtteilzentrums (Kundenverkehr, Anlieferung) entstehen, ermöglicht werden.

Auswirkungen:

Die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung im SO EKZ bedeuten eine Erhöhung des Anteils überbaubarer Flächen gegenüber dem gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen und eine Beeinträchtigung des angrenzenden WB (s.a. Punkt 8.4). Die (fast) vollständige Überbauung der Grundstücke im SO EKZ wirkt sich nachteilig auf die ökologische Situation innerhalb des Plangebietes aus, da mit der beabsichtigten Überbauung eine natürliche Versickerung von anfallenden Niederschlägen und Maßnahmen zur Begrünung des Baugebiets nahezu unmöglich werden.

Aufgrund der Erhöhung der baulichen Ausnutzung dieser Bereiche gegenüber den bislang in Kraft getretenen B-Plansatzungen ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs.3 BauGB erforderlich (s.a. Punkt 7.5).

Die Wiedererrichtung der brachgefallenen Raumkanten und die Vervollkommnung der Raum bildenden vorgründerzeitlichen Strukturen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Durch den Abriss der denkmalgeschützten Straßen begleitenden Bebauung im Zuge des Ausbaus der Kuhlturnstraße und der Henricistraße (Planstraße) ist ein städtebaulicher Missstand entstanden, welcher durch die nachfolgend angelegten temporären Grünflächen zwar gemildert aber nicht beseitigt werden konnte.

12.1.4 Flächen für besondere bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes

In der **Kuhlturnstraße** und im Bereich des **Lindenauer Marktes** können aufgrund der Stadtbahntrasse und des Kfz-Verkehrs an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Abschnitten und Fassaden verkehrsbedingte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt werden.

Die bestehende und beabsichtigte städtebauliche Situation (Straßen begleitende Bebauung) verhindert, dass zur Durchsetzung bestehender Schutzansprüche der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen in den oberhalb der Parkdecks gelegenen Bauteilen im SO EKZ aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der störenden Auswirkungen des ÖPNV durchgeführt werden. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Innerhalb des SO EKZ werden daher an den durch die Linie „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Abschnitten Schallschutzmaßnahmen zeichnerisch festgesetzt. An diesen Abschnitten sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, die dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 72 dB (A) gerecht werden. Bei der Errichtung von Gebäuden ist dafür Sorge zu tragen, dass dort entsprechend DIN 4109 Außenbauteile zum Einsatz kommen, die Schalldämmmaße derart aufweisen, dass die anstehenden Außenlärmpegel auf die gemäß Richtlinie VDI 2719 für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Innenschallpegel abgemindert werden.

Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bezüglich der Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, resultieren aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig.

12.1.5 Pflanzfestsetzungen

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (GOP) durch das Büro Albrechtplan erarbeitet.

Die wesentlichen Inhalte, insbesondere die darin genannten Maßnahmeempfehlungen, stellen eine Grundlage der Planung dar und wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Bebauungspläne unterliegen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) prinzipiell den gesetzlichen Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gem. § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nur dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt ist oder zulässig war. Aufgrund der in Kraft getretenen B-Plansatzungen ist bereits eine planerische Entscheidung über die Zulässigkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt.

Die Bebauungsmöglichkeiten sollen durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem bisher Zulässigen erweitert werden. Somit ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs.3 BauGB erforderlich.

Für die Bilanzierung ist allerdings nicht der vorhandene Ist-Zustand des überplanten Gebietes heranzuziehen, sondern sind die in Kraft getretenen B-Plan- Satzungen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 286 gegenüberzustellen (s. auch Punkt 7.5 Umweltbericht).

Grünordnerisches Konzept

Die allgemeine Absicht der grünordnerischen Festsetzungen ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“ liegt das vordringliche Ziel der grünordnerischen Maßnahmen darin, Vegetation in das Plangebiet zu bringen.

Da die städtebaulichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einen sehr hohen Versiegelungsgrad ermöglichen, werden Alternativen zu „herkömmlichen“ Begrünungen verfolgt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Festsetzungen liegt dabei auf der Fassadenbegrünung, zumal aufgrund der umfangreichen Leitungsbestände in den angrenzenden Straßenräumen keine Festsetzung zur Begrünung der Straßenräume getroffen werden konnten.

Die Begrünung im Plangebiet soll überwiegend zur Integration des Gebäudekörpers in die Umgebung beitragen. Neben der Aufnahme des Ergebnisses aus dem Gutachten zur Fassadengestaltung des

Handelscenters soll die Begrünung auch die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt mindern.

Die Festsetzungen von Vegetationsflächen sollen die Überwärmung des Gebiets bei Umsetzung der städtebaulichen Festsetzungen mindern.

Begrünung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Baugebiet SO EKZ wird festgesetzt, dass die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer Rasenansaat oder Bodendeckern zu bepflanzen. Es wird weiterhin festgesetzt, dass die an die o.g. Pflanzfläche angrenzende Fassade pro angefangenen 1,00 m laufender Wandfläche mit mindestens einer Pflanze aus der Pflanzliste zu begrünen ist.

Aufgrund der kleinen Fläche können Baumanpflanzungen und Strauchbepflanzungen, die einen positiven Abschirmungseffekt hätten, nicht festgesetzt werden. Die Begehbarkeit des 3,00 m breiten Streifens muss gewährleistet sein, so dass der tatsächlich zur Verfügung stehende Raum als zu gering für Baum- und Strauchbepflanzungen angesehen werden muss.

Für die Begrünung dieses Streifens verbleibt somit eine Rasenansaat, die im Bereich des Zugangswegs als Rasenschotter ausgebildet sein kann. Möglich ist auch die Anpflanzung von Bodendeckern.

Die festgesetzte niedrige Bepflanzung mit z.B. Bodendeckern unterstreicht den Abstand zwischen Grundstücksgrenze und geplante Gebäudekörper und vermindert die Beeinträchtigung der Wohnqualität im bestehenden Wohnhaus.

Die Fläche zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ist zudem zu begrünen, um durch kompensatorische Maßnahmen die Qualität des angrenzenden Grundstücks möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung zur Begrünung der Fassaden, die an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angrenzen, dient in erster Linie dazu, den Abschirmungseffekt für die bestehende angrenzende Wohnbebauung, der durch die um 3,00 m zurückgesetzte Bebauung bereits angestrebt wird, zu unterstützen. Zudem sollen die funktional gestalteten Fassadenflächen des Handelscenters optisch in das direkt benachbarte Wohngebiet integriert werden.

Die Fläche dient zur Verbesserung der mikrobiologischen Situation und trägt zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

Auf dieser verbleibenden unversiegelten Fläche kann Niederschlagswasser versickern, was die Bewässerung der Fassadenbegrünung sichert.

Fassadenbegrünung (zum öffentlichen Raum)

Die im GOP gekennzeichneten Bereiche (s. Anhang III Begrünungsplan) sind auf einer Länge von mindestens 77,50 m und maximal auf der Hälfte der benannten Fassadenlänge als Pflanzfläche für Fassadenbegrünung zu sichern. Art der Bepflanzung, Pflanzabstände und die Größe der Pflanzflächen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Festsetzung zur Begrünung der übrigen Fassadenteile erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, da durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Plangebiet sämtliche prägnante, raumwirksame Großgehölze verloren gehen. Alternative dauerhafte Standorte für die Pflanzung von Großgehölzen sind im unmittelbaren Umfeld des B-Plan-Gebietes nicht zu finden, zumal in den Straßenräumen aufgrund der hohen Leitungsdichte keine Baumpflanzungen möglich sind.

Für den Bereich der Kuhlenturmstraße soll aus stadtplanerischen Gründen der untere Teil der Fassade, ca. 1/3 der Gesamthöhe, für Werbebereiche (Schaufenster/Schautafeln u.a.) ohne flächenhaften Bewuchs bleiben. Daher werden in diesem Bereich nur 2/3 der Fassadengesamtfläche berücksichtigt.

Alle Pflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, um den mit ihnen verbundenen Ausgleichseffekt zu gewährleisten.

Folgende positive Entwicklungen sind bei einer flächenmäßig angemessenen Fassadenbegrünung u. a. zu erwarten:

- positiver Einfluss auf das Gebäudeklima (z.B. Wärmedämmung des Luftpolsters zwischen Pflanze und Fassade, Kühlwirkung bei Sonneneinstrahlung durch Wärmeverbrauch durch Verdunstung)
- lufthygienische Verbesserungen (z.B. Ausfiltern von Staubpartikeln aus der Luft, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit)
- Schallschutz durch Schallreflexion und – Absorption
- städtebauliche, freiraumbezogene Aspekte

Die Fassadenbegrünung des Handelscenters wird somit ein wichtiges gestalterisches Element und war daher schon im Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung mit zu betrachten, da Abstimmung von Fassade, Technik und Bewuchs unerlässlich ist. Folgende Aspekte müssen u. a. schon in der Planungsphase für die Fassadenkonstruktion berücksichtigt werden:

- statische Aspekte (Gewicht der Begrünung, Flächenlasten, zusätzliche Windlasten)
- Bautechnische Aspekte (Eindringen von Kletterpflanzen in vorgehängten, hinterlüfteten Fassaden, Einwachsen in Fassadenritzen und dadurch Absprengung von Bauteilen durch sekundäres Dickenwachstum, Abklemmen von Fallrohren)
- Materialaspekte (für eine Begrünung ungeeignete Fassadenmaterialien wie Kunststoffe, zu glatte Metallverkleidung, pflanzentoxisches Kupfer)
- Pflanzenbiologische Aspekte (Zwängung der Pflanzen zwischen Fassade und Rankhilfe bei zu geringen Abständen, bestimmte Rankhilfen nur für bestimmte Kletterpflanzengruppen geeignet)

Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzempfehlung im Anhang II zur Begründung des Bebauungsplanes.

Da im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe (Pflanzstreifen) kein vollständiger Ausgleich / Ersatz möglich ist, soll für die Kompensation, „für nicht im Plangebiet zu kompensierende Eingriffe“ dem Planvorhaben eine externe Ersatzmaßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig anteilig in Höhe von 54.174 Wertpunkten zugeordnet werden.

Diese Punkte sind mit Maßnahmen (Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünung) auf dem ehemaligen Bauhofgelände der AGRA belegt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 192/2, 192/3, 196a und 223 der Gemarkung Dölitz. Die Maßnahme wurde durch die Stadt Leipzig durchgeführt. Näheres zur anteiligen Zahlung der angefallenen Kosten durch den Vorhabenträger wird vertraglich geregelt.

12.1.6 Schallschutz im SO EKZ

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass im Bereich des Baugebietes durch bauliche und technische Vorkehrungen - unter besonderer Berücksichtigung der in dem Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik genannten Maßnahmen - sicherzustellen ist, dass an den angrenzenden Bebauungen mit Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Diese Festsetzung dient insbesondere der Umsetzung gesunder Wohnverhältnisse. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger, die dafür notwendigen baulichen und organisatorischen Maßnahmen auf Dauer zu erfüllen.

Grundlage der Gutachten waren die bestehenden in Kraft getretenen B-Pläne und die darin enthaltenen Festsetzungen zu den jeweiligen Baugebieten (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO). Die außerhalb der in Kraft getretenen B-Pläne und innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gelegenen benachbarten Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO eingestuft. Danach sind die folgenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags (WA 55 dB(A), WB 60 dB(A)) und nachts (WA / WB 40 dB(A)) an den benachbarten Bebauungen einzuhalten.

Mit der Realisierung des geplanten Stadtteilzentrums, seiner Nebenanlagen und den festgesetzten Nutzungen ergeben sich verschiedene gewerblich-schalltechnisch relevante Lärmquellen, die in dem zuvor genannten Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik

untersucht und bewertet worden sind. In dem Gutachten wurden für die täglichen Anliefervorgänge (jeweils 8 LKW-Fahrten (LKW > 7,5 t und LKW < 7,5t)) zu Grunde gelegt.

Im Gutachten wurden außerdem die „Parkvorgänge“ der Kunden des Stadtteilzentrums und deren An- und Abfahrt über die Henricistraße im Zeitraum (06.00 – 22.00 Uhr, Ausfahrt bis 23.00 Uhr) berücksichtigt. Weiterhin wurden 4 Pkw-Ausfahrten von MitarbeiterInnen-Stellplätzen nach 22.00 Uhr über die Ausfahrt Kuhlurmstraße in den Berechnungen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum ist das Parkdeck für die Benutzung gesperrt. Mit der Ausfahrt der Fahrzeuge vom Parkdeck bzw. aus der Ladezone ist eine direkte Vermischung mit dem übrigen Verkehr gegeben.

In Auswertung des Schallgutachtens werden die im Pkt. 7.2.11 dargestellten Maßnahmen zum Schallschutz geplant und festgelegt.

Fazit: Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei der Realisierung und Einhaltung der genannten baulichen und organisatorischen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags (WA 55 dB(A), WB 60 dB(A)) und nachts (WA / WB 40 dB(A)) an den benachbarten Bebauungen eingehalten werden.

12.1.7 Sonstige Festsetzungen

Mit der Festsetzung zum Erhalt der Bestandsfassaden Lindenauer Markt 2-4 und Kuhlurmstraße 1a und deren Einbeziehung in den neu zu errichtenden Baukörper wurde von den § 9 BauGB ergänzenden Festsetzungen in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 Abs. BauGB Gebrauch gemacht. Die Festsetzung begründet sich aus dem Denkmalschutz der auf diesen Gebäuden liegt, den städtebaulichen Anspruch des Lindenauer Marktes und der klaren Aussage des Fassadenwettbewerbes, mit dem der Erhalt der Gebäude präferiert wurde.

Bei der Entscheidung über Erhalt oder Neubau sind, neben den denkmalpflegerischen Aspekten auch die privaten Belange (Aufwendungen und Vereinbarkeit mit den beabsichtigten Nutzungszwängen) zu berücksichtigen. Bei der Abwägung der öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen wurde zu Gunsten des Abbruches entschieden.

Auf gleicher Grundlage wurde der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzungen zur Überbaubaren Grundstücksfläche und zur Traufhöhe ausschließlich an das im Durchführungsvertrag dargestellte Bauvorhaben gebunden. Damit werden auch über den Bebauungsplan die wesentlichen in den öffentlichen Raum wirkenden Parameter des Vorhabens verankert.

12.2 Baugebiet besonderes Wohngebiet – WB

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Teil der Bauflächen, die auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurden, wird als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Dies betrifft die Grundstücke Henricistraße 14 und 16. Diese Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes und dienen vor allem der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung sowie der dort vorhandenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet.

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet besonderes Wohngebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im WB bis maximal 0,8 zulässig ist, wenn dies durch besondere Gründe städtebaulich erforderlich wird (Eckgrundstücke). Die Überschreitung sind der bereits vorhandenen Überbauung der Hofflächen (Henricistraße 14 Werkstattge-

bäude und Henricistraße 16 Seitenflügel des Vorderhauses) geschuldet. Durch die Planung werden daher keine neuen Auswirkungen im Sinne des § 17 Abs.2 Nr. 2 verursacht.

Andererseits kann so (bei Abgang der Eckbebauung) die ebenfalls festgesetzte geschlossene Bauweise umgesetzt werden und die Blockrandstrukturen der gründerzeitlichen Bebauungen gefestigt werden. Diese Festsetzung der in Kraft getretenen B-Plansatzungen wurde geprüft und übernommen.

Damit gehen von diesen Festsetzungen keine Auswirkungen aus.

Für das Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

- für das Straßen begleitende Baufenster: II –IV

Die Festsetzung von II – IV Geschossen resultiert aus den bereits erwähnten in Kraft getretenen B-Plansatzungen. Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich des beabsichtigten Maßes der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken zu eröffnen. Angesichts der großen Bereiche brachliegender Flächen bestehen aus städtebaulichen Gründen keine Zwänge für eng definierte Geschossigkeiten, zumal auch eine zweigeschossige Bebauung geeignet ist, im städtebaulichen Sinne Raum bildend zu wirken. Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen auf dem Eckgrundstück Henricistraße 16 eine Straßen begleitende, II - IV-geschossige Bebauung, die in geschlossener Bauweise bis an das SO EKZ herangeführt werden kann.

12.2.3 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und in Korrespondenz zu der angestrebten baulich-räumlichen Gliederung und Zonierung wird in den Bereichen der vorhandenen Blockrandbebauung entlang der Kuhlurmstraße, des Lindenauer Marktes, der Henricistraße und der Planstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend ist eine Bebauung auf den jeweiligen seitlichen Nachbargrenzen zu errichten. Die Festsetzung resultiert aus der Übernahme bereits bestehender Festsetzungen der in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30.1 „Henricistraße“ und den damit verbunden städtebaulichen Zielen – dem Erhalt des baulich-räumlichen Charakters der vorhandenen Blockrandbebauung und der Ergänzung der gründerzeitlichen Strukturen.

Eine solche kompakte Bauweise erscheint auch vor dem Hintergrund, dass sich in gerade 500 m Entfernung der Grüngürtel des Leipziger Auwaldes und die dazugehörige Parkanlage des Palmengartens befindet, akzeptabel.

12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden differenziert durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der äußeren Baulinien erfolgt für die Bereiche, in denen eine unmittelbare Straßenrandbebauung gesichert werden soll, um die vorhandene städtebauliche Prägung der Straßenräume durch die gründerzeitliche Straßen begleitende Bebauung zu bewahren. Die festgesetzten Baugrenzen, welche die rückwärtige Begrenzung der II-IV-geschossigen Bebauung darstellen, wurden aus den in Kraft getretenen B-Plansatzungen übernommen. Die Tiefe des Baufensters ermöglicht als Ausgleich für die straßenseitige Lärmbelästigung den Anbau von Balkonen, Wintergärten etc. und trägt so zu einer Besserung der Wohnsituation bei. Diese Festsetzung wurde als Festsetzung der in Kraft getretenen B-Plansatzungen übernommen. Damit gehen von diesen Festsetzungen keine Auswirkungen aus.

13 Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Für das Plangebiet werden folgende denkmalgeschützte Gebäude nachrichtlich übernommen:

Henricistraße 12,14,16

Lindenauer Markt 2,4

Kuhlurmstraße 1a

Bei Abbruch der Gebäude ist eine fachgerechte Dokumentation vorzunehmen.

14 Örtliche Bauvorschriften (nach § 89 SächsBO)

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass selbst leuchtende Werbeanlagen nur im Bereich des Lindenauer Marktes und der Kulpturmstraße zulässig sind. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind grundsätzlich unzulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Werbeanlagen auf der Grundlage des Werbekonzeptes (Bestandteil des Durchführungsvertrages) zulässig sind. Die Gesamtlänge aller Werbeanlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Das Ziel dieser Festsetzungen ist es, eine Beeinträchtigung der zumeist gegenüberliegenden Wohnnutzung durch Blendwirkungen der Leuchtreklamen in den Nachtstunden zu vermeiden. Außerdem soll somit die gestalterische Dominanz der Werbeanlagen im Straßenraum vermieden werden.

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

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

15 Flächenbilanzen

Baugebiete	Ist-Zustand	Planung	Anteil
besonderes Wohngebiet	0,83 ha	0,12 ha	15 %
Sondergebiet	0	0,71 ha	85 %
Plangebiet	0,83	0,83 ha	100 %
bebaubare Grundfläche (bei maximaler Ausnutzung)			
Vorhaben - Grundstück	0,57 ha als WB	0,69 ha als SO	
Arbeitsplätze IST (Fa. Kindler, Orthopädie, Schlüsseldienst, Bistro, A&V)			ca. 37
Arbeitsplätze SOLL (Handelscenter, Konzessionäre, Fa. Kindler)			ca. 105

16 Durchführungsvertrag

Da es sich bei dem hier vorliegenden Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs.1 BauGB zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger zwingend erforderlich.

Inhalt des Vertrages sind insbesondere Vereinbarungen:

- zur Realisierung des genau definierten Vorhabens
- zur Umsetzung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens zur Fassadengestaltung
- zur Integration der bestehen bleibenden Fassaden der Denkmale Lindenauer Markt 4 und 2 sowie Kulturenstraße 1a und der denkmalgerechten Sanierung dieser Fassaden
- zu den Fristen der Vorhabenrealisierung
- zur Erschließung, die die Herstellung der Grundstückszufahrten und die Wiederherstellung aller angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen beinhaltet
- zum Maßnahmenpaket Schallschutz
- zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, deren Fertigstellung und Pflege
- zur Zahlung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen für die nicht im Plangebiet zu kompensierenden Eingriffe
- zum Werbekonzept

Zur Sicherung der Erschließung und der Erhaltung und denkmalgerechten Sanierung der historischen Fassaden wurde die Vertragserfüllungsbürgschaft vom Vorhabenträger an die Stadt übergeben.

17 Kosten

Das oben Ausgeführte berücksichtigend kann zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens keine Kosten für die Stadt Leipzig entstehen. Das Vorhaben selbst verbleibt in privatem Eigentum.

Die Realisierung des Bebauungsplanes auf den Flächen (Flurstücke 328 und 329 der Gemarkung Altlin-
denau), die aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich einbezogen wurden, erfolgt durch pri-
vate Investoren.

Leipzig, den

K u n z
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang:

- I Hinweise
- II Pflanzempfehlung
- III Begrünungsplan
- IV Zusammenfassende Erklärung

ANHANG: I: HINWEISE

Hinweise zum Bebauungsplan

Archäologischer Relevanzbereich

Das Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Die notwendigen archäologischen Untersuchungen beschränken sich auf den Bereich der Einfahrtsrampe. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss nach Vorgabe eines Facharchäologen des Landesamtes für Archäologie das archäologisch relevante Niveau durch Grabung freigelegt werden. Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen (Grabung) erforderlich machen. Bauverzögerungen sind daher nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Der Beginn der Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vorher abzusprechen. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Abfall und Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen gem. § 10 Abs. 2 SächsABG sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.

Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (§ 7 (2) EGAB) beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden und ist deren Zugänglichkeit zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten.

Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Hausanschluss Trinkwasser im Bereich der neu verlegten Trinkwasserleitung in der Kuhlturnstraße (östlich Henricistraße) ist herzustellen.

Baugrund

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtverhältnisse wird die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung als erforderlich erachtet. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

Grundwasser

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

Kampfmittel im Boden

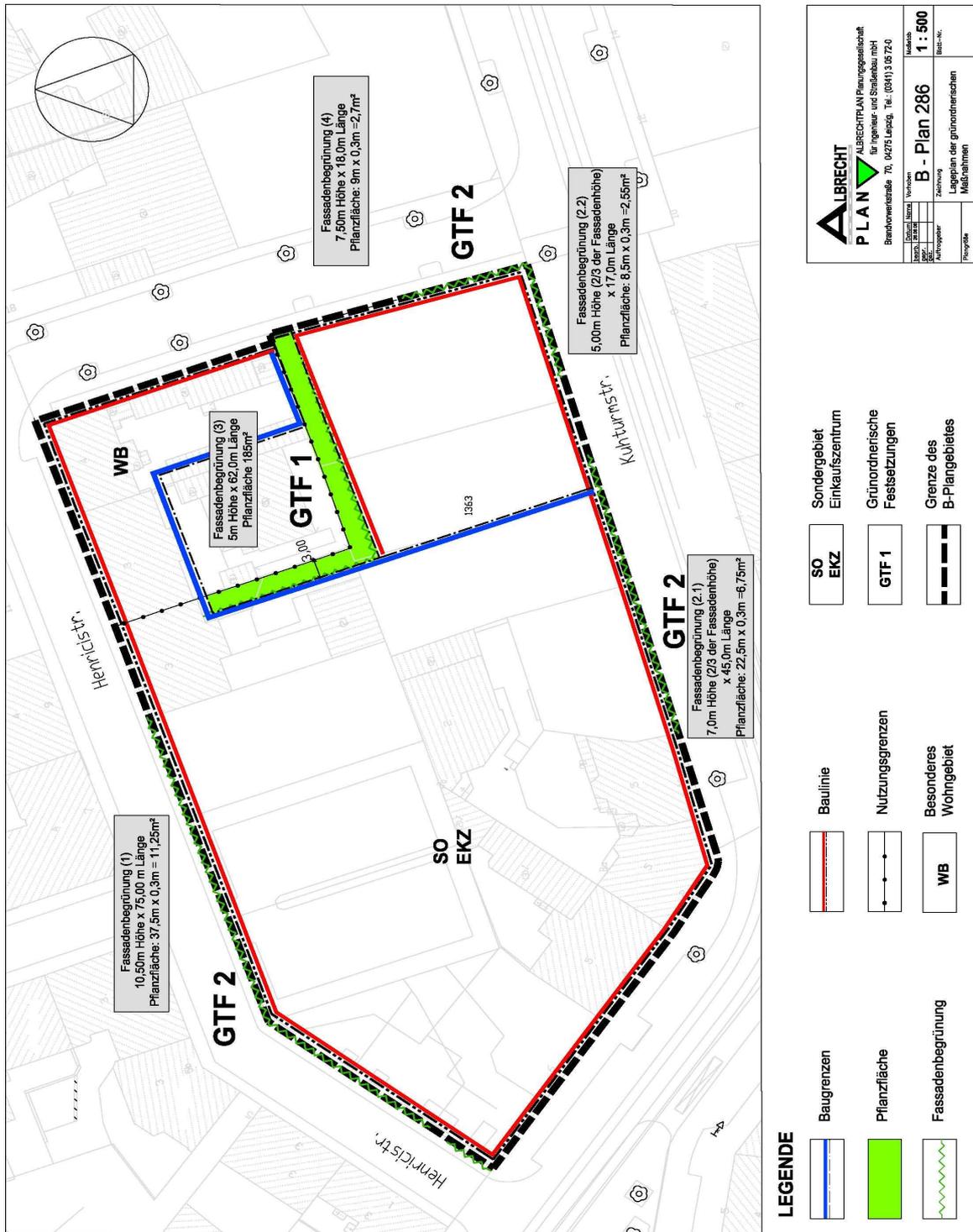
Vor Beginn von jeglichen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Eingriff in den Bodenbereich und von Erdarbeiten ist eine Anfrage auf Kampfmittelfreiheit an die zuständige Behörde zu stellen.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form einer Pflanzliste genannt:

Art	Lichtanspruch	Kletterform
Efeu Hedera helix	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	sonnig- halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie Hydrangea petiolaris	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Waldrebe Clematis vitalba	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Schlingknöterich Fallopia aubertii	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Hopfen Humulus lupulus	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Jelänger- jelieber Lonicera caprifolium	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Bauregen Wisteria sinensis	sonnig geschützt	Klettergerüst

ANHANG III: BEGRÜNUNGSPLAN



ANHANG IV : ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Die vorliegende Planung wurde vom Vorhabenträger im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert und entsprechend den betriebswirtschaftlichen Vorstellungen und im Rahmen der für das Vorhaben maßgeblichen öffentlichen Belange entwickelt. Das Vorhaben soll auf überwiegend brachliegenden Grundstücken errichtet werden. Mit der Planung wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Handelscenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3 800m² und einer im ersten Obergeschoss angeordneten Parkebene für 235 Stellplätze geprüft und nach Abwägung aller Belange für zulässig eingeschätzt.

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird in konzentrierter Form dargestellt, in welcher Art und Weise in diesem Bebauungsplan die Umweltbelange und die Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

Berücksichtigung der Umweltbelange (siehe Pkt. 7 der Begründung)

Zur Ermittlung der umweltrelevanten Auswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die folgende wesentlichen Ergebnisse darstellt:

Der Zustand des **Schutzgutes Tiere** wird als mittelwertig und das Artenspektrum Vogel als klein eingeschätzt. Mit der Planung wird der vorhandene Lebensraum des Schutzgutes nahezu vollständig aufgegeben und daher stark beeinträchtigt.

Die am Vorhaben möglichen Ausgleichsmaßnahmen (Fassadenbegrünung auf ca.1630m²) stellen einen nur begrenzten Ersatz dar.

Das **Schutzgut Pflanzen-** Großgehölzgruppen mit Stadtbild prägender Kastanie, Ziersträuchergruppen und verwilderter Obstgarten- verfügt über einen hohen ökologischen Wert. Auf einer Interimsfläche wurden außerdem 33 Linden und Strauchgruppen angepflanzt.

Durch den z.Z. noch maßgebenden Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistrasse“ wurden Flächen für ein Stadtteilzentrum und einer Straßen begleitenden Bebauung in der Kuhlurmstraße festgesetzt, auf dessen Grundlage bereits ein Großteil des Areals überbaubar wäre. Mit dem aktuellen Vorhaben wird allerdings der vorhandene Lebensraum für das Schutzgut nahezu vollständig entzogen und dieses erheblich beeinträchtigt. Die damit verbundenen Auswirkungen können mit den am Standort geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Das bestehende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Leipzig vollständig ausgeglichen (Abbruch, Entsiegelung und Begrünung ehem. Bauhofgelände AGRA).

Der Zustand des **Schutzgutes Boden** ist durch die langjährige Nutzung als Wohn- und Gewerbestandort als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Der nahezu vollständige Verlust des vorhandenen Bodens wird als erheblich eingeschätzt. Die damit verbundenen Auswirkungen können mit den am Standort geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Das bestehende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Leipzig vollständig ausgeglichen.

Das **Schutzgut Wasser** wird hinsichtlich des Grundwassers wegen der langjährigen Nutzung als Wohn- und Gewerbestandort und der damit verbundenen Schadstoffeinträge als ungünstig eingeschätzt. Im Plangebiet sind weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer vorhanden. Mit der fast vollständigen Versiegelung des Grundstückes wird die Versickerung von Niederschlagswasser unmöglich gemacht. Die damit verbundenen Auswirkungen können mit den am Standort geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Das bestehende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Leipzig vollständig ausgeglichen.

Das **Schutzgut Luft** ist hinsichtlich der Schwebstaubbelastung und der Stickstoffdioxidbelastung als stark vorbelastet einzuschätzen. Wegen des stark reduzierten Luftaustausches ist die Verminderung der Luftverschmutzung problematisch.

Mit dem Vorhaben sind zusätzliche Emissionen (Anliefer- u. Kundenverkehr, Haustechnik) und daher erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich des **Schutzgutes Klima** in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich (geringe Nachtkühle und Luftfeuchte). Mit der fast vollständigen Versiegelung des Grundstückes werden die kleinklimatischen Verhältnisse negativ beeinflusst. Dem steuert die geplante Fassadenbegrünung mit der daraus resultierenden klimatischen Aufwertung entgegen.

Das **Schutzgut Landschaft/Stadtbild** wird mit mittlerem Wert eingeschätzt. Durch die Zwischenbegrünung er Brachflächen wurden die Reste der Blockrandbebauung in eine öffentlich zugängliche „grüne Kulisse“ eingebettet. Mit dem Vorhaben entfallen diese Grünflächen und damit deren optische Wirkung und direkte Erlebbarkeit. Der mit dem neuen Gebäudekomplex verbundene Gesamteindruck wird aber durch umfangreiche Fassadenbegrünungen aufgelockert. Durch das Vorhaben werden brachliegende Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt, die Raumkanten vervollständigt und das Stadtbild deutlich verbessert.

Das **Schutzgut biologische Vielfalt** wird wegen der minimalen Vernetzung der Grünflächen als gering bis mittel eingeschätzt. Mit der Umsetzung des Vorhabens geht diese verloren. Die geplante Fassadenbegrünung bietet einen neuen mit der Ausgangssituation nicht vergleichbaren Lebensraum. Die damit verbundenen Auswirkungen können mit den am Standort geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Das bestehende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Leipzig vollständig ausgeglichen.

Die Wertigkeit des **Schutzgutes Mensch** wird durch die Lärmvorbelastung und den bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten aus dem Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistrasse“ als gering eingestuft. Bei Realisierung der Schallschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten. Die vom Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen werden als unerheblich eingeschätzt.

Das **Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter** wird durch sechs denkmalgeschützte Gebäude und den archäologischen Relevanzbereich „historischer Ortskern“ repräsentiert. Bedingt durch den Bauzustand wird das Objekt Henricistrasse 12 abgebrochen und bei den Gebäuden Lindenauer Markt 2, 4 und Kulturenstraße 1a die straßenseitige Fassade in den Neubau des Vorhabens integriert. Das primäre Ziel der Gebäudeerhaltung wird nicht erreicht.

Für die Schutzgüter Tiere, Luft, Klima und Kulturgüter ist bei Umsetzung des Vorhabens mit negativen Auswirkungen unterschiedlichen Grades zurechnen.

Beteiligung der TÖB (siehe Pkt 8.2 u. 8.3 der Begründung)

Die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB wurden soweit sie Gegenstand der Planung waren im Wesentlichen berücksichtigt.

Der Regionale Planungsverband Westsachsen, die Handwerkskammer Leipzig und Industrie und Handelskammer Leipzig wiesen darauf hin, dass die vorgesehene Dimensionierung der Verkaufsfläche problematisch erscheint.

Die Überprüfung ergab: Die kleinflächige Angebotsstruktur wirkt sich momentan als Hauptproblem der Geschäftslage am Lindenauer Markt aus, daher resultiert auch eine relativ geringe Kundenfrequenz, obwohl der Lindenauer Markt ein zentraler Umsteigepunkt der LVB ist. Zusätzlich weist der Lindenauer Markt durch die kleinteilige Geschäftsstruktur in den vergangenen Jahren immer wieder Geschäftsfuktationen auf sowie auch die Entstehung von Leerständen.

Das Planvorhaben wurde im Hinblick auf seine städtebaulich verträgliche Einordnung gutachterlich (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) beurteilt. Der Gutachter sieht beim Planvorhaben im Nicht-Lebensmittelbereich den Marktanteil in seinem Einzugsgebiet als relativ gering an, so dass er keine städtebaulichen Auswirkungen auf den relevanten Geschäftsbesatz am Lindenauer Markt selbst und die Versorgungszentren in seinem Einzugsbereich einschätzt. (s. auch Begründung Pkt. 6.2.1 und 12.1)

Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Pkt. 8 der Begründung)

erfolgte durch öffentliche Informationsveranstaltungen des Projektentwicklers (01.04.2004 u. 27.09.2005). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgebracht, die sich überwiegend mit Themen beschäftigten, die in vorangegangenen Planungsphasen bereits untersucht wurden und mit der Planaufstellung Berücksichtigung fanden. Dabei wurden folgende Themenschwerpunkte angesprochen:

- Größe und Notwendigkeit des Vorhabens
- zusätzliche Verkehrsbelastung/ Anlieferung
- Mitnutzung des Parkdecks
- Lärmschutz
- Verdrängung der Läden im Umfeld
- Zugang zu kleinen Läden vom Lindenauer Markt aus
- Einfügen in das historische Ensemble des Lindenauer Marktes
- Umweltverträglichkeit
- Ausgleichsmaßnahmen

Die Hinweise wurden zum Anlass genommen, um die Begründung inhaltlich anzureichern.

Nicht berücksichtigt wurde die geforderte Mitnutzung des Parkdecks für die Musikalische Komödie (MuKo). Das vorliegende Schallgutachten schließt die Nacht-Nutzung des Parkdecks aus. Die Muko benötigt aber bis 24 Uhr nutzbare Stellplätze. Eine Mitnutzung des Parkdecks im Rahmen des geplanten Vorhabens ist daher immissionsschutzrechtlich unzulässig. Hinzu kommt, dass die Stadt Leipzig z.Z. keine Haushaltsmittel für die Betreibung eines Parkhauses, für ev. Einmietung, Beteiligung an zusätzlichen Baukosten oder gar einem Neubau im Umfeld der Muko zusichern kann.

Nicht berücksichtigt wurde die Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen am Standort. Da ein vollständiger Ausgleich am Vorhabenstandort nicht möglich und gesetzlich auch nicht notwendig ist. Da im direkten Umfeld des Eingriffes kein ausreichendes Ausgleichspotential zur Verfügung steht, wurde auf das Ökokonto der Stadt Leipzig zurückgegriffen.

Nicht berücksichtigt wurde, auf die kleinteiligen Läden zu verzichten.
Die kleinen Läden stehen im städtebaulichen Kontext zum Lindenauer Markt und werden von der Händlergemeinschaft gewünscht.

Nicht berücksichtigt wurde, auf das Vorhaben ganz zu verzichten.
Der STEP Zentren sieht die Entwicklung des Lindenauer Marktes zu einem Zentrum der Kategorie C vor. Allein der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit Schwerpunkt im Facheinzelhandel und im Nicht-Lebensmittelbereich am Lindenauer Markt wird der Bedeutung eines wichtigen Stadtteilzentrums bisher nicht gerecht. Es fehlt ein leistungsfähiger Magnetbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich, das ergänzt wird durch ein breites Angebot für den mittelfristigen Bedarfsbereich. Aus den genannten Gründen ist es ein vorrangiges stadtentwicklungsplanerisches Ziel, die vorhandene Geschäftsstruktur um den Lindenauer Markt zu stärken. Dem wird das Vorhaben gerecht.
Durch die Flächenbeschränkungen sollen sowohl städtebaulich negative Auswirkungen -wie Leerstände- auf den vorhandenen Geschäftsbesatz am Lindenauer Markt selbst als auch in den umgebenden zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden.

Nicht berücksichtigt wurde die Begrünung der Nordseite mit hellem Grün- kein dunkler Efeu.
Auf der beschatteten Nordseite ist die Ansiedlung geeigneter Pflanzen sehr begrenzt - hier ist nur mit Anwuchserfolgen durch Efeu zu rechnen.

Nicht berücksichtigt wurde die komplette Überdachung und Begrünung des Parkdeckes.
Aufgrund der erforderlichen Wachstumsbedingungen und den damit verbundenen Mehraufwendungen ist eine Dachbepflanzung auf dem Parkdeck finanziell nicht zumutbar. Eine komplette Überdachung ist nicht erforderlich und vorgesehen, da einerseits die geforderten Immissionsrichtwerte mit den Festsetzungen zum

Immissionsschutz eingehalten werden und andererseits damit zusätzliche Be- und Entlüftung sowie Brandschutzanlagen für das Parkdeck erforderlich wären.

Abwägung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aus den mit dieser Planung festgesetzten Inhalten ergeben sich gegenüber der bestehenden Bebauungsplansatzung u.a. folgende wesentlichen Auswirkungen:

- zusätzliche Verkehrsbelastung und Zunahme der Emissionen von Schadstoffen durch Kunden- und Anlieferverkehr
- Ausweitung von Baurechten und damit Schaffung einer höheren Bebauungsdichte
- Verringerung der Vegetationsfläche im Wohngebiet
- quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung, vor allem für die nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen
- bauliche und funktionale Aufwertung des Lindenauer Marktes als einer der wichtigsten Initialpunkte für die Stadtteilentwicklung in Altlindenau
- Beseitigung des städtebaulichen Mangels "große Baulücke" am Markt und in Kuhturmstraße

Die Umsetzung des in Kraft getretenen B-Planes scheiterte in den vergangenen Jahren immer wieder an dem damit festgesetzten Größenlimit der Einzelhandelseinrichtung. Die mit dem nun tragfähigen Handelskonzept verbundene Größenordnung der Verkaufsfläche bedingt einen kompakten Baukörper und zwingt in der räumlich eng begrenzten Ausgangssituation zur Überbauung des fast kompletten Blockes. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden gerade diese neuen Vorhabendimensionen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich untersucht.

Hinsichtlich der äußeren Wirkung des Vorhabens im städtebaulichen Gefüge des Lindenauer Marktes wurde ein Gutachterverfahren zur Gestaltung der Fassade durchgeführt. Mit der Umsetzung des Siegerentwurfes, der sich hinsichtlich der Gebäudehöhe als auch der Fassadenrhythmik und -struktur an den vorhandenen denkmalgeschützten Fassaden orientiert, wurde die Voraussetzung für eine dem Standort angemessene Fassadengestaltung geschaffen.

Fazit:

Die bei der Bewertung der Schutzgüter zugrunde liegenden Zielvorgaben wurden in den verschiedenen Fachplanungen, Analysen und Gutachten für den gesamten Ortsteil mit seinen unterschiedlich geprägten Landschaftsräumen formuliert. Diesen Zielvorgaben können Baumaßnahmen in städtisch geprägten Lagen nur unzureichend gerecht werden, was in der Natur des Bauens an sich liegt. Mit dem Vorhaben werden brachgefallene private Baugrundstücke wieder einer baulichen Nutzung zugeführt und eine damit zwangsläufig verbundene Beeinträchtigung der ökologischen Mikrosituation ist der Beseitigung des städtebaulichen Mangels „Baulücke“ geschuldet. Bis auf das Schutzgut Kultur wird die Wertigkeit der betroffenen Güter zudem als mittelwertig oder bereits stark vorbelastet eingestuft, was die Auswirkungen des Vorhabens relativiert. Entsprechend § 1 BauGB sind Fachplanungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Danach fehlt laut Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept Zentren dem Stadtteilzentrum Lindenauer Markt ein Magnetbetrieb. Dem wird die Planung mit der Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen gerecht. In Abwägung der öffentlichen Belange untereinander wurde daher dem städtebaulichen Ziel der Vorrang eingeräumt.

Nach Abwägung aller vorgebrachten Hinweise und Wichtung der städtebaulichen Fachplanungen und Gutachten bestand kein Grund zur Reduzierung oder Aufgabe des Vorhabens.