



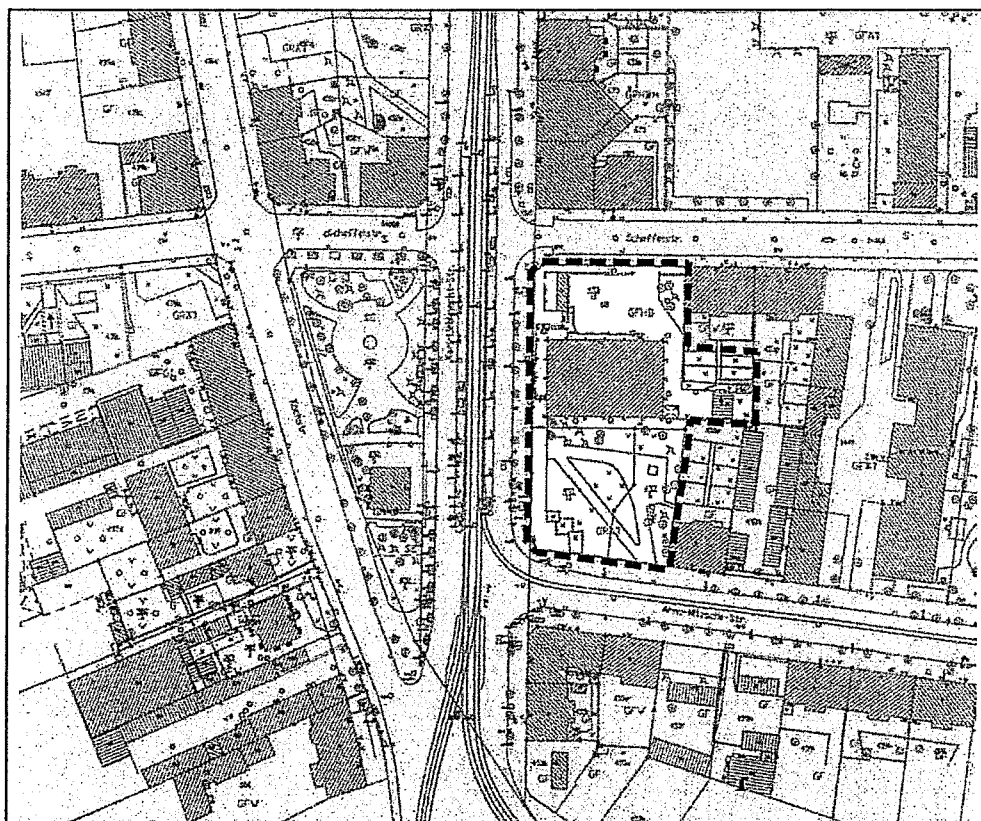
Stadt Leipzig

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 307 “Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“

Stadtbezirk: Süd
Ortsteil: Connewitz

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Vorhabenträger:

TLG Immobilien GmbH
01069 Dresden

Planverfasser:

DR. KARLFRIED DAAB SRL
STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR

IN BÜROGEMEINSCHAFT



Leipzig, den 29. August 2011

Inhaltsverzeichnis

A)	Einleitung	5
1.	Lage und Größe des Plangebiets	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Verfahren.....	6
B)	Grundlagen der Planung.....	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	7
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	7
5.2	Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen.....	7
5.3	Soziale Infrastruktur.....	7
5.4	Technische Infrastruktur	8
5.4.1	Verkehrsinfrastruktur	8
5.4.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	8
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	8
6.1.1	Landesentwicklungsplan.....	8
6.1.2	Regionalplan	9
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	9
6.1.4	Landschaftsplan	9
6.1.5	Bebauungsplan.....	10
6.1.6	Denkmalschutz	10
6.2	Sonstige Planungen.....	10
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	10
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren).....	10
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" (STEP W+S)	11
6.2.4	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	11
6.2.5	Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"	12
6.3	Eigentumsverhältnisse.....	12
6.4	Plangrundlage	12
7.	Umweltbelange.....	13
7.1	Ziele und Inhalte des Planes.....	13
7.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen.....	13
7.2.1	Gesetzliche Zielvorgaben	13
7.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	14
7.2.3	Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	14
7.2.4	Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig.....	14
7.2.4.1	Immissionsbelastung	14

7.2.4.2	Lokalklima.....	14
7.2.4.3	Flächennutzung, Versiegelung	14
7.2.4.4	Schutz von Pflanzen und Tieren.....	14
7.2.4.5	Landschaftsschutz.....	15
7.2.4.6	Bodenschutz.....	15
7.2.4.7	Grundwasserschutz.....	15
7.2.4.8	Freiflächenschutz	15
7.2.5	Luftreinhalteplan	15
7.2.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
7.3	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	16
7.3.1	Bestandsaufnahme.....	16
7.3.1.1	Schutzgut Menschen	16
7.3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
7.3.1.3	Schutzgut Boden	19
7.3.1.4	Schutzgut Wasser	19
7.3.1.5	Schutzgut Klima / Luft.....	20
7.3.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	20
7.3.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.3.1.8	Zusammenfassung und Wechselwirkungen.....	20
7.3.2	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen.....	21
7.3.2.1	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	21
7.3.2.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	21
7.3.2.2	Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung	21
7.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	21
7.3.3.1	Schutzgut Menschen	21
7.3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
7.3.3.3	Schutzgut Wasser	22
7.3.3.4	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
7.3.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	23
7.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
7.5	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	24
7.6	Zusammenfassung	24
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	25
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf.....	25
8.2	Öffentliche Auslegung des Entwurfs	25
8.3	Beteiligung der TÖB zum Entwurf.....	25
9.	Städtebauliches Konzept.....	26
9.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	26
9.2	Erschließungskonzept	26
9.3	Grünkonzept.....	27

C)	Inhalte des Bebauungsplans	28
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	28
11.	Gliederung des Plangebiets.....	28
12.	Baugebiete	28
12.1	Baugebiet SO	28
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	28
12.1.1.1	Beschränkung der Verkaufsflächen.....	28
12.1.1.2	Werbeanlagen	29
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
12.1.2.1	Grundflächenzahl	29
12.1.2.2	Geschosszahl	30
12.1.2.3	Höhe baulicher Anlagen	30
12.1.3	Bauweise.....	30
12.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen.....	30
12.1.5	Flächen für Stellplätze	30
12.1.6	Verwendung von Regenwasser.....	32
12.1.7	Immissionsschutz	32
12.1.7.1	Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe.....	32
12.1.7.2	Schallschutzmaßnahmen	32
12.1.8	Natur und Landschaft	33
12.1.9	Örtliche Bauvorschriften	35
D)	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz.....	36
13.	städtebauliche Kennziffern.....	36
14.	Bodenordnung.....	36
15.	Kostenbilanz.....	36
E)	Anhang	37

A) EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km südlich des Stadtzentrums Leipzig im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Connewitz. Es liegt unmittelbar am Connewitzer Kreuz an der Karl-Liebknecht Straße und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der Scheffelstraße,
- im Osten: von der angrenzenden Wohnbebauung,
- im Süden: von der Arno-Nitzsche-Straße,
- im Westen: von der Karl-Liebknecht-Straße.

Die Karl-Liebknecht-Straße als wichtige Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung grenzt unmittelbar an. Direkt vor dem Markt befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, die von mehreren Linien bedient wird. Auf der anderen Straßenseite befindet sich eine kleine öffentlich nutzbare Parkanlage.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der Planzeichnung bzw. Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet wird momentan dominiert durch ein auf dem Flurstück 453/11 befindliches eingeschossiges Gebäude eines Verbrauchermarktes. Dieses Gebäude ist ca. 30 Jahre alt und entspricht nicht mehr den aktuellen Erfordernissen.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren/Versorgungsräume der Stadt Leipzig wird unter Nummer 19 das C-Zentrum Connewitzer Kreuz aufgeführt. Hier wird als planerische Prämisse die Neuordnung des funktional zergliederten Bereiches formuliert.

Mit der Neuordnung der Versorgungsfunktionen sollte gleichzeitig eine begrenzte Erweiterung des Einzelhandelsvolumens an zentraler Stelle verbunden werden.

Aus diesem Grund hat die TLG Immobilien GmbH (TLG), die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, in Abstimmung mit der Stadt Leipzig ein Struktur- und Nutzungskonzept erarbeitet.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von maximal 1500 m² sowie ergänzenden kleinen Läden und Schank- und Speisegaststätten
- Schaffung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr
- Bewältigung der Immissionsschutzproblematik auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes angrenzende Misch- und Wohngebiete.

- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt/Beschluss/Entscheidung (wird im weiteren Verfahren entsprechend Verfahrensstand ergänzt)	Datum
Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 70 Beschluss Nr. 573/92 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 23 vom 09.11.1992	16.9.1992
frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 vom 1.7.2006	13.7.2006
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 30.11.2006	30.11.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3 vom 04.02.2012	14.02.2012 – 13.03.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	10.02.2012

Dieses Verfahren wird im sog. Normalverfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die TLG-Immobilien GmbH hat am 13.7.2006 eine öffentliche Bürgerinformation durchgeführt, in der die Bürger entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung unterrichtet wurden und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand.

B) GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Connewitzer Kreuzes in Leipzig, Stadtbezirk Süd, Ortsteil Connewitz. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Geländes beträgt ca. 95 Meter, die Ost-West-Ausdehnung des Geländes beträgt ca. 70 Meter.

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Der Standort des Plangebietes befindet sich regionalgeologisch im Gebiet der Leipziger Tieflandsbucht, die durch bis zu 100 m mächtige tertiäre Ablagerungen mit Braunkohleschichten unter quartären Sedimenten aus der Eiszeit (Elster und Saalekaltzeit) und von gegenwärtigen Flussauen gekennzeichnet ist.

Im Untersuchungsbereich steht Geschiebemergel der jüngeren Eiszeit über einer Schicht aus fluvioglazialen Schottern und Schmelzwassersedimenten an, die wiederum von Geschiebemergel der älteren Eiszeit unterlagert wird.

Der obere Geschiebemergel ist heller und sandiger als der untere Geschiebemergel. Geschiebemergel zeichnet sich durch einen Kalkgehalt und eingelagerte Geschiebe aus.

Im Plangebiet ist mit kriegsbedingtem Trümmerschutt im Untergrund zu rechnen.

5.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen

Auf dem südlichen Teil des Flurstückes 453/11 befindet sich ein etwa 24 x 36 Meter großes, eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, welches heute als Verbrauchermarkt genutzt wird. Ansonsten stehen auf dem Flurstück 453/11 noch mehrere fliegende Bauten, die von Klein-gewerbetreibenden im Umfeld des Verbrauchermarktes errichtet wurden. Weiterhin befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 453/11 an der Scheffelstraße eine Kompaktrafostation. Die Freiflächen des Flurstückes 453/11 werden zurzeit als Anliefer- und Wendeflächen für den bestehenden Verbrauchermarkt genutzt. Diese Flächen sind nahezu vollständig versiegelt. Entlang der Karl-Liebknecht-Straße gehören Teile des unterschiedlich breiten Gehweges (Teile der Flurstücke 453/10 und 451/11) zum Plangebiet. Der außerhalb des Plangebiets liegende Gehweg entlang der Karl-Liebknecht-Straße ist ca. 2,60 m breit. Innerhalb des Plangebiets befindet sich angrenzend an den öffentlichen Gehweg eine öffentlich zugängliche asphaltierte Fläche.

An der nördlichen Grundstücksgrenze hat sich ein geringfügiger Baumbestand erhalten.

Die Flurstücke 453/6 und 453/10 sind derzeit unbebaut, sie werden als Grünflächen genutzt. Sie sind mit Rasen und mit eingestreuten Gehölzgruppen verschiedener Wertigkeit begrünt. Diagonal über diese Flurstücke verläuft ein Fußweg als Abkürzung zwischen Arno-Nitzsche-Straße und Karl-Liebknecht-Straße.

5.3 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Östlich des Plangebiets befindet sich mit der Apollonia-von-Wiedebach-Schule eine Mittelschule.

5.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Leipzig und ist somit grundsätzlich in alle Netze der technischen Infrastruktur eingebunden.

5.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Anbindung des Plangebiets an das städtische Verkehrssystem ist sehr gut. Westlich des Plangebietes schließt sich die Karl-Liebknecht-Straße an, südlich grenzt die Arno-Nitzsche-Straße an. Die Karl-Liebknecht-Straße ist eine Hauptnetzstraße.

Entlang der Karl-Liebknecht-Straße verlaufen die Gleise der Straßenbahn der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB). Die Haltestelle Connewitzer Kreuz befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet. Hier halten mehrere Linien der Straßenbahn.

Mit dem Radweg auf der Karl-Liebknecht-Straße ist das Plangebiet an das öffentliche Radwegenetz der Stadt Leipzig angebunden.

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist seit mehr als einem Jahrhundert bebaut und über die angrenzenden Straßen Scheffelstraße, Karl-Liebkecht-Straße sowie Arno-Nitzsche-Straße mit allen notwendigen Medien (Gas, Wasser, Abwasser, Elektro- und Telefon) angeschlossen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Fernwärmeanschlussleitung 2 x DN 32 KMR, die den derzeitigen Verbrauchermarkt versorgt. Südwestlich des Plangebiets liegt eine Niederdruckgasleitung DN 150 PE. An der Scheffelstraße befindet sich die Trafostation 9048.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen¹ ist gemäß § 24 des Gesetzes zur Raumordnung und auf Grund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen (insbes. demografische Entwicklung) überarbeitet worden. Mit Verordnung vom 16.12.2003 ist der LEP 2003 zum 01.01.2004 in Kraft getreten.

Die Stadt Leipzig ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 als größte Stadt des sog. „Sachsendreiecks“ (Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau) als Zentraler Ort ausgewiesen. (LEP Ziel 2.3.5). Die Stärkung und Entwicklung der Oberzentren im Freistaat Sachsen gehört zu den vorrangigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP Ziel 2.2.1 i.V.m. Ziel 2.3.1 und Ziel 2.3.2). Damit hat die Stadt die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren. Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung hat die Stadt Leipzig im Einzelhandel sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktionen wahrzunehmen.

In den Zentralen Orten ist die Siedlungstätigkeit im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung und darüber hinaus zulässig (LEP Ziel 5.1.2).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden (LEP Ziel 5.1.4). Das Plangebiet liegt im Zentrum von Connewitz. Eine Neuausweisung von Baugebieten findet nicht statt.

¹ Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2004

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugefügt werden (LEP Ziel 5.1.5). Es handelt sich im Plangebiet teilweise um eine brachliegende Baufläche (s. Kap. 5.2).

Die Erweiterung dieser Einzelhandelseinrichtung wirkt sich auf die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums positiv aus und entspricht daher insbesondere Ziel 6.2.4 des LEP. Da der Verbrauchermarkt unmittelbar durch den ÖPNV erreichbar ist, entspricht er auch Ziel 6.2.5.

Die Weiterentwicklung der Verkaufsflächen auf dem Gelände Scheffelstraße 34 entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsplanes. Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen² ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen als bebaute Fläche dargestellt. Für das Plangebiet selbst definiert der Regionalplan keine spezifischen Ziele oder Grundsätze. In der Karte Entwicklungskonzept Landschaft Verdichteter Raum Leipzig sind für das Plangebiet keine Maßnahmen ausgewiesen.

Die Aufwertung dieses zentral gelegenen Gebietes als Stadtteilzentrum entspricht den Zielen des Regionalplans Westsachsen (Ziel 5.2.3).

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im seit 1995 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)³ der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der FNP der Stadt Leipzig befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat vom 28.02.2012 bis 27.03.2012 stattgefunden. Nach derzeitigem Stand⁴ soll der Bereich in der Fortschreibung ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt werden.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) Sächsisches Naturschutzgesetz (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. Der Landschaftsplan wurde auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer strategischen Umweltprüfung (abgeschlossen 2/2009) unterzogen. Der aktuelle Entwurf (4/2011) befindet sich gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan im Verfahren⁵.

Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept (Stand Überarbeitung 4/2011) folgende Ziele dar:

² Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 25.7.2008, Leipzig 2008

³ Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995

⁴ Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung des Entwurfs Stand 1/2012

⁵ Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig (in Überarbeitung) in der Fassung der Änderung Stand 4/2011

Das für den Planungsraum geltende teilräumliche Leitbild 6 "innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauung" beinhaltet folgende Planungsziele des LSP:

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

Zu den übrigen, für den Bebauungsplan relevanten Zielen siehe auch Kap. 7 Umweltbericht.

6.1.5 Bebauungsplan

Es gibt für das Plangebiet derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan mit der Nr. 70 (Aufstellungsbeschluss vom 16.9.1992 durch Beschluss-Nr. 573/92) wurde nicht weitergeführt.

Der Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB.

6.1.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Bau- oder Kleindenkmäler vorhanden.

In der Nachbarschaft befindet sich als Kulturdenkmal das Garten- und Parkdenkmal „Schmuckplatz Connewitzer Kreuz“ mit dem ehemaligen Brausebad (heute Cafe „Südbrause“), die Baudenkmale Kochstraße 118, 122 und 124 sowie Scheffelstraße 18, 21-27, 35. Die Kochstraße hat eine historische Gehwegpflasterung.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV-1595/09 vom 20.05.09). Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb der SEKo-Schwerpunkträume. In den Fachkonzepten Zentren und Wohnen ist jedoch das Stadtteilzentrum Connewitzer Kreuz bzw. das Plangebiet als räumlicher Handlungsschwerpunkt (vgl. 6.2.2. und 6.2.3) benannt.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht somit dem im SEKo formulierten Handlungsbedarf, die städtebaulichen Konzepte am Connewitzer Kreuz zu prüfen und anzupassen. Ziel ist es, ein angemessen breites und vielfältiges Einzelhandelsangebot zu schaffen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren)

Der STEP Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche⁶. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält.

⁶ Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Zentren Stand März 2009

Das Plangebiet befindet sich in dem im STEP ausgewiesenen Stadtteilzentrum (Kategorie C) „Connewitzer Kreuz“.

Für den B-Plan relevant ist das im STEP Zentren allgemein formulierte Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und so dauerhaft die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen zu können.

Zum Stadtteilzentrum enthält der STEP die nachfolgenden, für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 5.3 Versorgungsraum Süd): Die Entwicklung zum Stadtteilzentrum am Connewitzer Kreuz eröffnet die Chance, die Versorgungs- und Mittelefunktion für Connewitz für weitere Teile des Versorgungsraumes zu verbinden. Dies betrifft insbesondere ein breites und angemessen leistungsfähiges, gut erreichbares Einzelhandelsangebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Wegen seiner Bedeutung als Verkehrsknoten und großer verfügbarer Flächenpotenziale bietet das Connewitzer Kreuz für deren Ansiedlung gute Voraussetzungen. Vorrangig zu entwickeln und durch eine angemessen urbane bauliche Fassung aufzuwerten ist das Areal an der Karl Liebknecht-Straße, Ecke Arno-Nitzsche-Straße um den bisherigen Supermarktstandort direkt an der Straßenbahnhaltestelle.

Damit werden über den vorhabenbezogenen B-Plan die im STEP Zentren genannten Ziele umgesetzt.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"(STEP W+S)

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003)⁷ legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs – bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung.

Die bisherige Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung in Leipzig wurde aktuell im Rahmen des SEKo überprüft und weiterentwickelt. Ziel ist, Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen sowie insgesamt eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern.

Mit Beschluss des SEKo wurden die Zielpläne Stadterneuerung und Großsiedlungen des STEP W+S durch die Karte B 1.2 „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen“ im SEKo ersetzt. Darin ist das Wohnquartier Scheffelstraße/Karl-Liebknecht-Straße/Arno-Nitzsche/B.-Göring-Straße als „konsolidiert“ dargestellt und das Plangebiet selbst als „Umstrukturierungsbereich mit Priorität“ enthalten.

Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes den Belangen des STEP W+S.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

(STEP Gewerbliche Bauflächen)

Der Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"⁸ (STEP Gewerbliche Bauflächen) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV-330/05).

Die Aussagen des STEP sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da das Plangebiet nicht im STEP untersucht wurde.

⁷ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 30 – Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Leipzig 2000

⁸ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46 – Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen, Fortschreibung“, Leipzig 2005

6.2.5 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"

Im STEP „Verkehr und öffentlicher Raum“⁹ ist die Karl-Liebknecht-Straße im Bestand als wichtige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diese Funktion bleibt entsprechend der Straßenhauptnetzplanung mit Zielhorizont 2015 auch künftig bestehen. Allerdings prognostiziert der STEP „Verkehr und öffentlicher Raum“ für diesen Straßenzug eine Minderbelastung von über 2000 Kfz pro Tag bis zum Jahr 2015 gegenüber dem Stand von 2001, sofern der mittlere Ring Süd im Abschnitt bis zur Richard-Lehmann-Straße realisiert wird. Nach gegenwärtigem Stand ist eine Realisierung dieses Straßenabschnitts bis 2015 nicht mehr realistisch.

Der STEP „Verkehr und öffentlicher Raum“ geht weiterhin davon aus, dass sich auf Grund der im Plan festgeschriebenen zusätzlichen Maßnahmen im Verkehrsbereich die Erreichbarkeit und die Lagegunst verschiedener Stadtteile verändern werden. So wird eingeschätzt, dass im Besonderen durch den Ausbau des Tangenten- und Ringsystems bis 2015 die Kfz-Erreichbarkeit des Stadtteiles Connewitz aufgewertet wird.

Neue Entwicklungschancen ergeben sich laut STEP „Verkehr und öffentlicher Raum“ durch die Reduzierung des Durchgangsverkehrs in bisher hoch belasteten Straßenkorridoren. Dazu gehört laut Planung auch die Hauptachse Karl-Liebknecht-Straße und das anliegende Ortsteilzentrum Connewitzer Kreuz.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der TLG Immobilien GmbH.

6.4 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan der Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Amt für Bodenordnung und Geoinformation im Maßstab 1:1000 (Stand 8.7.2011). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

⁹ Stadt Leipzig – Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 40 – Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum, Fortschreibung“, Leipzig 2005

7. Umweltbelange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 3a UVPG wurde geprüft, ob es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Nach Anlage 1, Punkt 18.8 i.V.m. 18.6.2 handelt es sich um ein Vorhaben, bei dem nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist. Im Rahmen dieser vom Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig durchgeführten Vorprüfung wurde festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, da nach überschlägiger Prüfung davon ausgegangen wurde, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind aus Sicht des Amtes ebenfalls gegeben. Das beschleunigte Verfahren wurde hier aus Gründen einer intensiveren Beteiligung der Öffentlichkeit nicht angewendet.

Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbelastungen werden in Kap. 12 begründet.

7.1 Ziele und Inhalte des Planes

Die derzeit bestehende Kaufhalle an der Scheffelstraße 34 in Leipzig soll durch eine Neubebauung, verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen, ersetzt werden. Weitere Angaben dazu siehe Kapitel 2 und 9.

7.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.2.1 Gesetzliche Zielvorgaben

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

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt 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. Der Boden ist zu erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. 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 ebenfalls 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).

7.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht werden nicht berührt. Ca. 1 km westlich beginnt die Auelandschaft des Leipziger Ratsholzes, die als Landschaftsschutzgebiet, als SPA (Special Protected Area) teilweise als Naturschutzgebiet und als geschützte Biotope gem. § 26 SächsNSchG unter Schutz steht. Der Auwald ist auch Bestandteil des Europäischen Netzes Natura 2000. Auf Grund des Umfangs und der Entfernung der Schutzgebiete weist dieses keine Betroffenheit auf.

Das Vorhaben liegt weder in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 19 oder 32 des Wasserhaushaltsgesetzes noch in einem Heilquellenschutzgebiet nach Landeswasserrecht.

7.2.3 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der 1999 für das damalige Stadtgebiet aufgestellte Landschaftsplan und der Entwurf des aktuellen Landschaftsplans enthalten für den Bebauungsplan relevante Aussagen zu den örtlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (siehe Kap. 6.1.4.). Hierzu gehören neben den Inhalten des teilsräumlichen Leitbildes u.a. auch, dass aus Gründen des Artenspektrums in der Stadt die Lebensraumsituation für Tiere und Pflanzen in den bebauten Gebieten zu verbessern ist (Vegetation, unversiegelte Flächenanteile) etc.

7.2.4 Umweltqualitätsziele und -standards der Stadt Leipzig

Die Festlegung von Umweltzielen ist eine Methode zur Beschreibung gesellschaftlicher Zielvorstellungen. Sie sollen helfen, notwendige fachliche Auseinandersetzungen über divergierende Interessen transparenter zu führen. Die Stadt Leipzig hat ihre Umweltqualitätsziele und -standards 2003 beschlossen. Eine Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten besteht nicht.

7.2.4.1 Immissionsbelastung

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.

Zur Vermeidung von Fahrzeugverkehr ist die Bauleitplanung, so auszulegen, dass die Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung der Grundversorgung sowie wohngebietstypische Dienstleistungseinrichtungen wie (z. B. Apotheke, allgemeiner Arzt, Drogerie, Gaststätte) wirtschaftlich existenzfähig und von den Wohnungen zu Fuß erreichbar sind.

7.2.4.2 Lokalklima

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

7.2.4.3 Flächennutzung, Versiegelung

Der Anteil versiegelter Fläche ist zu minimieren und der Bestand an Frei- und Grünflächen (einschließlich Straßenbegleitgrün) soll erhöht, vernetzt und dauerhaft erhalten werden.

7.2.4.4 Schutz von Pflanzen und Tieren

Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten soll gesichert und weitest möglich entwickelt werden. Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen werden in einem repräsentativen Umfang erhalten und entwickelt. Wichtige und seltene Biotoptypen werden durch umliegende Flächen mit Pufferwirkung geschützt und entwickelt. Vorhandene Standortunterschiede sind weitgehend zu erhalten. Gleichartige Biotoptypen sind möglichst zu verbinden. Bei Neupflanzungen sind einheimische, mitteleuropäische Arten zu bevorzugen. Bei Neubauten ist möglichst ein zusätzliches Angebot für den Artenschutz zu schaffen.

7.2.4.5 Landschaftsschutz

Die typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes sollen erhalten oder tendenziell wiederhergestellt werden.

7.2.4.6 Bodenschutz

Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Außerdem sind die natürlich gewachsenen Böden als Wert an sich zu erhalten.

7.2.4.7 Grundwasserschutz

Die vorhandenen Trinkwasserleiter sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist grundsätzlich zu vermeiden.

7.2.4.8 Freiflächenschutz

Die vorhandenen städtischen Grün- und Freiflächen sollen weitgehend erhalten werden. Darüber hinaus sollen Brachflächen revitalisiert und baulich nicht mehr genutzte Flächen in Grünflächen umgewandelt werden. Die Inanspruchnahme bzw. die Zerschneidung großer, zusammenhängender Freiflächen ist zu vermeiden.

7.2.5 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2005) beruht auf § 47 Abs. 1 BImSchG und der 22. BImSchV, die das EU-Luftreinhalteplanrecht für Deutschland umsetzt. Ausgehend von einer ausführlichen Analyse der gegenwärtigen Situation und einer Prognose der zukünftigen Entwicklung enthält der Luftreinhalteplan mittel- und langfristige wirksame Maßnahmen, durch die die Einhaltung des nunmehr gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwertes von 50 µg/m³ PM10 sichergestellt werden soll.

Weiterhin werden die folgenden Ziele formuliert, die relevant für die vorliegende Planung sind:

- Anthropogen bedingte Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder dem jeweiligen Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden
- Die Stadt wirkt darauf hin, dass alle notwendigen Wege in der Stadt vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) zurückgelegt werden können.
- Das Lokalklima in der Stadt ist so zu beeinflussen, dass eine anthropogen-klimatisch bedingte Stressbelastung für den Menschen weitgehend reduziert wird.
- Die Sicherung und Reaktivierung von brachliegenden, bereits bebauten bzw. versiegelten Wohn- und Gewerbestandorten erhält absoluten Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen.
- Eine Verlagerung von Umweltbelastungen aus der Stadt Leipzig in das Umland oder entfernter Regionen soll weitgehend vermieden werden.

7.2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Beurteilungswerte der TA Lärm heranzuziehen. Wegen der höheren Anforderungen der TA Lärm (Ruhezeitzuschläge usw.) wurde die TA Lärm zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Betrieb des Verbrauchermarktes herangezogen (vgl. Goritzka Akustik, Schallgutachten 3089/11, siehe auch Kap. 12.1.7).

7.3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.3.1 Bestandsaufnahme

Die Bewertung der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. BNatSchG und SächsNatSchG.

7.3.1.1 Schutzgut Menschen

Beeinträchtigung durch Lärm

Ein schalltechnisches Gutachten untersuchte die schalltechnisch relevanten Emissionsquellen des Verbrauchermarktes mit dem Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts entsprechend des gewählten Emissionsansatzes eingehalten werden (siehe auch Kap. 7.3.3.1 sowie Kap. 12).

Freizeit- und Erholungsfunktion

Vor dem Eingang der Kaufhalle halten sich häufig Menschen aus einem bestimmten sozialen Milieu auf. Sie stören sich offensichtlich nicht an der unwirtlichen Umgebung und ziehen diesen Platz der gegenüber der Karl-Liebnecht-Straße gestalteten Parkanlage vor.

Auf dem unbebauten Eckgrundstück stehen zwei Parkbänke, was eine Freiraumgestaltung andeuten soll. Tatsächlich hat die Fläche durch ihre Lage und fehlende Gestaltung keine Aufenthaltsqualität, nur im Notfall verweilen Menschen auf dieser Fläche.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten. Die Einfassung des Parkplatzes mit einem Pflanzstreifen wird die Lärmimmissionen etwas abmildern. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Einhausung der Anlieferungsrampe auf einer Länge von 10,0 Metern vorgesehen. Die im Schallgutachten genannten Maßnahmen für passiven Schallschutz sind anzuwenden.

7.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vegetation

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von einem Einkaufsmarkt bestimmt. Neben einem großen Gebäude bestimmen hier voll- und teilversiegelte Flächen sowie fliegende Bauten (Verkaufs- und Imbissstände) das Bild.

Der südliche Teil des Plangebietes wird von einer Grünfläche bestimmt. Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um eine ungepflegte Rasenfläche, welche im Norden und Osten von Gehölzen umstanden ist. Hinzu kommen kleinere Gebüsche und junge Einzelbäume auf der Grünfläche. Durchzogen werden die Rasenflächen von Wegen und einem kleinen Platz mit einer kiesig - erdigen Oberfläche. In den Bereichen geringerer Nutzungsintensität hat sich auf diesen Flächen eine mehr oder weniger schütterere Vegetationsdecke etabliert.

Die Kartierung der aktuellen Bodennutzung und der Vegetation ist im Lageplan Bestand dargestellt und in nachfolgender Tabelle ausgewertet.¹¹

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung Bericht 3089/11, Goritzka und Partner, Leipzig 2011

¹¹ Die Größe des Gebäudes wurde ermittelt anhand des Grundrissplans /Neu Bollrich Gchterr, Stand 10.03.2010] verglichen mit der Planzeichnung des vorhabenbezogene B-Planes (Daab; Stand Juli 2011). Die Gebäudegröße entspricht der Größe des Baufeldes. Die Flächen haben sich durch eine Neuvermessung des Grundstücks geringfügig um ca. 30 m² insgesamt geändert. Die aktuellen Zahlen befinden sich in Kapitel 13

Bestand

Flächennutzungs- und Biotoptyp	Fläche in m²	Anteil in %
vollversiegelte Flächen, Bitumen	241	5,1
vollversiegelte Flächen, Beton	239	5,1
vollversiegelte Flächen; Gebäude	1.116	23,8
teilversiegelte Flächen; Pflaster, Platten	806	17,2
wasserdurchlässig befestigte Flächen; wassergebundene Decke	239	5,1
wasserdurchlässig befestigte Flächen mit schütterer Vegetationsdecke mit einem Deckungsgrad von max. 75 %	239	5,1
unbefestigte, nahezu vegetationsfreie Flächen	73	1,6
Baustelle (ehemalige Gartenbrache)	248	5,3
Rasenflächen, z. T. leicht ruderalisiert	661	14,1
ruderales Gras- und Krautfluren, ruderales Säume	51	1,1
Ziergehölzpflanzungen (Berberitze, Rosen) auf Mauerkrone	29	0,6
Strauchhecken und Gebüsche ohne Bäume	99	2,1
Baumbestände z. T. mit Strauchunterwuchs	654	13,9
gesamt	4.695	100

Planung

Flächennutzungs- und Biotoptyp	Fläche in m²	Anteil in %
überbaubare Grundstücksfläche	4.132	88,0
darin:		
<i>Stellplätze, Zufahrten, Fußwege etc. (versickerungsoffen)</i>	1.786	38,0
<i>Gebäude mit Dachbegrünung (80 % des Flachdaches)*</i>	1.877	40,0
<i>Gebäude ohne Dachbegrünung*</i>	469	10,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	563	12,0
darin:		
<i>mit Strauchpflanzungen</i>	83	1,8
<i>mit kombinierten Baum- und Strauchpflanzungen (mit Baumpflanzgebot gemäß Planzeichnung)</i>	480	10,2
gesamt	4.695	100,0

Hervorzuheben ist der Baumbestand. Vor der Giebelseite des Wohngebäudes Scheffelstraße 36 stehen zwei gut ausgeprägte Götterbäume. Südlich an die Kaufhalle angrenzend befindet sich ein Gehölzstreifen, auf dem vorwiegend Spitz-Ahorn und Esche aufgewachsen sind. Ein weiterer Gehölzstreifen befindet sich entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Arno-Nitzsche-Straße 3. Alle Gehölzbestände haben – abhängig vom Nutzungsdruck – mehr oder weniger Unterwuchs, zum Beispiel mit Holunder.

Das unbebaute Grundstück ist mit Rasenflächen angelegt; an der Straßenecke befinden sich Pflanzbeete für Wechselbepflanzung.

Entlang der Karl-Liebke-Straße und der Arno-Nitzsche-Straße stehen städtische Straßenbäume; zum Teil sind es Neupflanzungen. Die Baumart ist jeweils Winter-Linde.

Aufgenommen wurden alle größeren Bäume des Gebiets. Diese Bäume müssen bei der Realisierung des Vorhabens gefällt werden. Es wird geprüft, ob die beiden Jungbäume Nr. 28 und 29 an eine andere Stelle verpflanzt werden können.

Der Sächsische Landtag hat am 01.09.2010 das „Gesetz zur Vereinfachung des Landesumweltrechtes“ beschlossen. Dieses beinhaltet eine Änderung des Sächsischen Naturschutzgesetzes, durch welche der Geltungsbereich kommunaler Gehölzschutzsatzungen eingeschränkt wird. Durch das Gesetz werden einzelne Baumarten und Bäume bis zu einem bestimmten Stammumfang auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken vom Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ausgenommen. Dies betrifft Nadelgehölze, Pappeln, Birken, Baumweiden, Obstbäume (unabhängig vom Stammumfang) und alle anderen Bäume mit einem Stammumfang unter 100 cm, gemessen in 1,0 m Höhe auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken. Diese Gehölze sind nicht mehr durch die Baumschutzsatzung geschützt und können ohne Genehmigung beseitigt werden.

Laubbäume (ausgenommen die aufgeführten Arten) mit einem Stammumfang über 100 cm (Durchmesser ca. 32 cm) sind auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken weiterhin geschützte Gehölze, ebenso Laub-Sträucher ab 4,0 m Höhe, Laubholz-Hecken ab 1,0 m Höhe und Rank- und Klettergehölze mit einer Höhe von über 3,0 m.

Dementsprechend muss im Rahmen des Bauantrags für insgesamt 8 Bäume Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung geschaffen werden. Diese zu ersetzenden Bäume sind in Tabelle 1 fett gedruckt. Ein Erhalt dieser Bäume ist nicht möglich. Die Bäume stehen mitten in der geplanten Einfahrt (Götterbäume) oder haben einen Abstand zu befestigten Flächen von weniger als 2 m (Esche und Ahorne). Die Möglichkeit ihres Erhalts trotz möglichen Beschädigungen der Wurzeln kann erst nach Vorliegen der Genehmigungsplanung geprüft werden. Im Plangebiet sind insgesamt 21 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Tab. 1: Baumbestandsliste

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm Durchmesser in 1,30 m Höhe (in cm)	Krone Durchmesser in m
1	Ailanthus altissima	Götterbaum	40	12
2	Ailanthus altissima	Götterbaum	40	10
3	Fraxinus excelsior	Esche	35	10
4	Fraxinus excelsior	Esche	15	8
5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	30	8
6	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	30	7
7	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	30	7
8	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	30	7
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20	6
10	Betula pendula	Sand-Birke	20	8
11	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	25	8
12	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20	7
13	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	30	8
14	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50	10
15	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50	10
16	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	40	8
17	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20	5
18	Fraxinus excelsior	Esche	22	8
19	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	40	10
20	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	40	8
21	Betula pendula	Sand-Birke	24	6
22	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	30	8

23	Tilia cordata	Winter-Linde	20	5
24	Tilia cordata	Winter-Linde	30	7
25	Robinia pseudoacacia	Robinie	20	4
26	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	18	5
27	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	22	5
28	Tilia cordata	Winter-Linde	<10	3
29	Tilia cordata	Winter-Linde	<10	3
30	Syringa vulgaris	Flieder	20	5
31	Malus (Sorte)	Apfelbaum	20	5
32	Prunus (Sorte)	Kirschbaum	20	5
33	Prunus (Sorte)	Pflaumenbaum	20	5
34	Malus (Sorte)	Apfelbaum	20	5
35	Prunus (Sorte)	Pflaumenbaum	20	5
36	Pyrus (Sorte)	Birnbaum	28	5

Fauna

Die Gehölze sind Lebensraum für die an die extrem städtische Situation angepassten Lebewesen. Dies sind einige Wirbeltiere wie Vögel sowie Wirbellose wie z.B. Spinnen, Insekten und Schnecken.

Bewertung

Der Baumbestand ist vor allem aufgrund seiner stadtoökologischen Leistungen bei der Luftreinhaltung von Bedeutung. Der Schutz des Biotoptyps / Lebensraums ist weniger bedeutend.

Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung als potentieller Lebensraum für die einheimische Tierwelt.

Es sind keine gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten betroffen.

Die Gehölzinseln haben eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund als Trittsteine im städtischen Siedlungsraum.

7.3.1.3 Schutzgut Boden

Die Kartierung der versiegelten Flächen ist im Lageplan Bestand dargestellt. In diesen Flächen sind die Bodenfunktionen gestört.

Altlasten sind nicht vorhanden, die Flächen des Plangebiets sind nicht im Sächsischen Altlasterkataster erfasst. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor. Sollten im Zuge des Planungs- und Bauarbeiten trotzdem schädliche Bodenveränderungen entdeckt werden, sind diese zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

Bewertung

Der Boden ist durch die Lage innerhalb der Stadt stark anthropogen überformt und daher in seinen wesentlichen Funktionen bereits stark beeinträchtigt. Zusätzlich werden die Bodenfunktionen durch die geplante weitere Versiegelung beeinträchtigt.

7.3.1.4 Schutzgut Wasser

Wie beim Schutzgut Boden sind auch hier die unversiegelten Flächen von Bedeutung. Sie haben eine Abflussregulations- und Retentionsfunktion. Der Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen wird verringert.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch die städtische Bebauung sind das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildung als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Landschaftsplan nennt eine mäßige Grundwassergeschüttheit (GWL 1,8+).

Eine potentielle Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist durch die Planung nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete nach dem Wasserrecht werden nicht berührt.

Bewertung

Nur auf den nicht überbauten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Daher ist eine Begrünung der Dachflächen zur Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser von hoher Bedeutung.

7.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Der vorhandene Baumbestand mit Großbäumen, die zum Teil eine gut ausgebildete Baumkrone besitzen, hat eine wichtige ausgleichende Funktion für das Stadtklima. Die Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe werden verringert. Allerdings ist an diesem innerstädtischen Standort von einer erheblichen Vorbelastung der klimatischen Zustände auszugehen.

Die befestigten Flächen (Verkehrsflächen und Gebäudedächer) heizen sich im Sommer stark auf.

Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung

Der Baumbestand hat eine wichtige stadökologische Funktion. Die Dachbegrünung hat für das Kleinklima eine hohe Bedeutung.

Weitere Beeinträchtigungen sind durch die Planung voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Unter dieses Schutzgut fällt auch das Ortsbild bzw. die städtebauliche Situation. Der Stadtteil Connewitz ist durch gründerzeitliche Bebauung geprägt. Allerdings ist diese in der Umgebung des Plangebietes mehr und mehr mit anderen Bauformen vermischt. Zum Teil sind unterschiedliche Traufhöhen und auch unbebaute Brachflächen zu finden.

Bewertung

Die Lage am Connewitzer Kreuz hat eine hohe städtebauliche Bedeutung. Durch die vorgesehene Planung wird eine Verbesserung der Situation erreicht.

7.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

7.3.1.8 Zusammenfassung und Wechselwirkungen

Durch die geplante Maßnahme entstehen folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

- Lärmbelastung;
- Beseitigung der vorhandenen Vegetation;
- vermehrte Flächenversiegelung.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unter Berücksichtigung der geplanten Ersatzmaßnahmen zu vertreten. Die ökologische Leistungsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wie des Naturhaushalts insgesamt ist gewahrt. Der Schutz des Menschen vor Lärmimmissionen ist durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

7.3.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

7.3.2.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung könnte eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung errichtet werden.

- Der Neubau von Verkaufsflächen würde evtl. an andere Standorte verlagert.
- Die jetzige unbefriedigende städtebauliche Situation würde erhalten bleiben.
- Der Gehölzbestand würde erhalten werden und nach längeren Zeiträumen ersetzt werden müssen.

7.3.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft nicht vollständig erhalten werden.

Mit den im Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können die Verluste überwiegend kompensiert werden. Es sind folgende Entwicklungen zu erwarten, die im Übrigen auch bei anderen geplanten Vorhaben in ähnlicher Weise zu erwarten wären:

- Rodung der vorhandenen Gehölze; Neupflanzung von Gehölzen im Parkplatzbereich; Neupflanzungen benötigen Zeit, bis sie die Wirkungsweise der jetzt vorhandenen Vegetation erreichen.
- Änderung des Stadtbildes durch die Errichtung von neuen Gebäuden; insgesamt Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes.
- Vermehrter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch zunehmende Flächenversiegelung.
- Dauerhafte Vernichtung von belebtem Boden.
- Beeinträchtigungen auch angrenzender Flächen durch den Baustellenbetrieb sind möglich.

7.3.2.2 Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die wichtigsten Ziele des Umweltschutzes bezogen auf das konkrete Vorhaben sind:

- Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen, die direkt oder indirekt von dem Betrieb des Verbrauchermarktes ausgehen.
- Ersatz der Gehölzbestände, auf dem Grundstück selbst oder auf Ersatzstandorten.
- Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser.
- Sicherstellung eines städtebaulich positiven Erscheinungsbildes.

Es wird prognostiziert, dass die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Baumaßnahmen eingehalten werden können.

7.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel werden die notwendigen Ziele und Maßnahmen beschrieben. Diese werden, soweit planungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 12) bzw. in den Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan aufgenommen.

7.3.3.1 Schutzgut Menschen

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung an der Rampe kann in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ wurde ermittelt, dass selbst bei einer Anlieferungsfahrt und des damit verbundenen Einzelereignisses eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes „Nacht“ nach TA Lärm, auf Grund störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen von > 20 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort auftritt.

Während der Anlieferungszeit sind die Lkw-Motoren abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dieser Notwendigkeit Rechnung zu tragen.

Die Nutzung des Parkplatzes durch Kunden erfolgt ebenfalls nur tagsüber in der Zeit von 07.00 bis 22.00 Uhr. Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung, Zeitschrift Beton 1/92).

Anlieferung und Parkplatz werden im Nachzeitraum vom Betreiber des SB-Marktes abgeschlossen.

Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung).

Die Rampe ist einzuhausen. Um zu vermeiden, dass die mit der Anlieferungszone verbundenen Geräusche an der Arno-Nitzsche-Straße 3 zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte führen, ist diese ca. 10 m überdacht vorzuziehen.

Alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen (Kühltechnik bzw. lufttechnische Aggregate) sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum der luft- und klimatechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage dieser Aggregate/Emissionsquellen ist der Gutachter zu Rate zu ziehen.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Der Nachtzeitraum ist auf Grund der anzusetzenden Emissionsquellen (ausschließlich stationäre lufttechnische Quellen) nicht relevant.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Die geplante Einfassung des Parkplatzes bietet einen Schutz für die Nutzer des Geh- und Radweges. Im Unterwuchs der Baumpflanzungen sollen auch blühende Stauden mit vorgesehen werden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Der Nachtzeitraum ist wegen der anzusetzenden Emissionsquellen (ausschließlich stationäre lufttechnische Quellen) nicht relevant

7.3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel ist weitest möglicher Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe. Daher werden Baumpflanzungen von heimischen Arten (in Sorten für den städtischen Straßenraum) gemäß den Empfehlungen der Stadt Leipzig vorgenommen.

Die Anzahl der Bäume bemisst sich nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Die Baumstandorte sind durch entsprechende Vorkehrungen gegen das Überfahren zu schützen. Zur Unterpflanzung der Baumstandorte werden Sträucher empfohlen.

7.3.3.3 Schutzgut Wasser

Ziel ist die Festsetzung der Regenwasserrückhaltung auf den ansonsten versiegelten Flächen. Dazu dient die Festlegung einer Dachbegrünung auf 80% der Dachflächen des Einkaufszent-

rums. Zur Sicherung der Wirksamkeit soll die Dachbegrünung eine Substratdicke von mindestens 10 cm aufweisen.

7.3.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Es ist eine ansprechende optische Einbindung des Parkplatzes vorgesehen. Großgrün durch Alleebäume bildet eine Raumkante als Ersatz für die fehlende städtebauliche Kante. Es werden attraktive Bäume als Blickfang verwendet. Eine Mauereinfassung unterstreicht diese Kante.

Die Dachflächen sind von den angrenzenden Gebäuden einsehbar. Hier bietet die Dachbegrünung eine optische Verbesserung.

Mit dem durchgeführten Fassadenwettbewerb wurde eine ansprechende Gestaltung der Baukörper sichergestellt.

7.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich, da der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen mit dem Bebauungsplan nicht erweitert wird - eine Bebauung des Grundstücks in dem dargestellten Maß ist nach § 34 BauGB bereits zulässig. Gemäß § 18 BNatSchG Abs. 2 sind „auf Vorhaben ... im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ... die §§14 bis 17 (Vorschriften der Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.“

Die Pflicht zur Ermittlung der tatsächlichen Beeinträchtigung besteht aber ebenso wie die Prüfung der Vermeidungsmöglichkeit. Lediglich das Ausgleichserfordernis wird durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB modifiziert.

Daher wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ durchgeführt.

Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgte nach dem Leipziger Bewertungsmodell, das einen Orientierungsrahmen für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen schafft. Die Ermittlung eines Ausgleichserfordernisses ist nicht Ziel der Bilanzierung.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Gesamtwertzahl Bestand: 99.444 Wertpunkte
- Gesamtwertzahl Planung: 99.321 Wertpunkte
- Defizit: - 124 Wertpunkte

Das theoretische Biotopwertdefizit von 124 Wertpunkten ist vernachlässigbar klein und liegt im Rundungsbereich der Flächenbilanz insbesondere im Bestand.

Die Eingriffsbetrachtung und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz verdeutlichen die Bedeutung der großflächigen Dachbegrünung. Diese ist maßgeblich für die ausgeglichene Bilanz verantwortlich.

Unter Berücksichtigung der potentiellen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird der Eingriff als ausgeglichen eingestuft. Es wird nicht in gefährdete und unter Schutz stehende Biotoptypen eingegriffen. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Störungen entstehen nicht. Für das Landschaftserleben werden ebenfalls keine Beeinträchtigungen auftreten.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortentscheidung wurde für den zu prüfenden Bebauungsplan im Rahmen der Flächennutzungsplanung, aus welchem der Bebauungsplan entwickelt wird, getroffen.

Ein Vorhaben, das eine Blockschließung in historischer Traufhöhe vorsehen würde, wäre wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht realisierbar. Aufgrund des in Leipzig vorhandenen erheblichen Leerstandes von Wohn- und Büroflächen ist davon auszugehen, dass sich für die in den Obergeschossen angeordneten Nutzungen keine Mieter finden würden.

Aufgrund der Verkehrsbelastung und der Kreuzungssituationen scheiden eine Erschließung über die Karl-Liebknecht-Straße sowie über die Arno-Nitzsche-Straße aus. Der Parkplatz wird wie bei der bisherigen Kaufhalle über eine Einfahrt an der Scheffelstraße erschlossen. Alternativen zur Anlieferung wurden geprüft und aus logistischen Überlegungen verworfen.

Das Gutachterverfahren zum Fassadenwettbewerb erbrachte eine ansprechende äußere Gestaltung, die umgesetzt werden soll (siehe Kap. 9).

7.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Qualität der Baumpflanzungen sowie der Dachbegrünung sind durch die Stadt Leipzig erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Entsprechend ist auch die Ausführung der Baumpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung auf den privaten Flächen zu kontrollieren.

7.6 Zusammenfassung

Mit der Realisierung des geplanten Stadtteilzentrums in Connewitz kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Boden und den aktuellen Baumbestand. Durch die Neuversiegelung sind in diesem Bereich Boden bildende Prozesse nicht mehr möglich. Die Fällung von Bäumen bedeutet den Verlust von Lebensraum für Insekten und Vögel. Dies wird durch eine Dachbegrünung und durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgeglichen.

Von Bedeutung sind die folgenden Maßnahmen des Umweltschutzes. Sie vermindern bzw. vermeiden nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Schutz der Anwohner vor Lärmemissionen

- Fahrgassen des Parkplatzes mit Asphalt oder schalltechnisch gleichwertiger Belag.
- Einhausung und schallabsorbierende Verkleidung der Rampe.
- Abschaltung der Motoren während der Verladearbeiten.
- Einhaltung der Schalleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen.

Schutz der Vegetation

- Pflanzung von Alleebäumen mit Unterwuchs auf dem Grundstück.
- Dachbegrünung.

Schutz des Wasserhaushaltes

- Die vorgesehene Dachbegrünung sichert einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers und bietet gleichzeitig eine optisch verbesserte Aufsicht.

Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes

- Der Parkplatz wird optisch eingebunden und die unbefriedigende städtebauliche Situation verbessert.
- Optimierung der Straßenansicht durch Festlegungen gemäß Fassadenwettbewerb.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf

Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 13 vom 1.7.2006 frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet. Am 13.7.2006 fand eine Bürgerinformation in der Appolonia-von-Wiedebach-Schule statt, bei der durch den Vorhabenträger über die Planung umfassend öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Die Planung wurde dort vom Grundsatz her befürwortet. Widerspruch bezog sich auf den damals vorgesehenen Abriss des Gebäudes Scheffelstraße 36. Angeregt wurde, das Gebäude zu sanieren und zu erhalten. Dies ist inzwischen erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.11.2006 gem. §4 (1) BauGB von der Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Von den beteiligten Behörden wurden 8 Stellungnahmen mit zu prüfenden Belangen abgegeben. Diese wurden soweit möglich berücksichtigt.

8.2 Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die Öffentlichkeit wurde über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 04.02.2012 unterrichtet. Ergänzend wurden drei Bürgervereine / Verbände beteiligt. Der Bebauungsplan lag im Rathaus der Stadt Leipzig vom 14.2.2012 bis 13.3.2012 aus.

Ein Bürger sowie der Ökolöwe haben zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung genommen. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf das Schallgutachten sowie auf die Unterbringung von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder. Die Anregungen wurden soweit möglich in den Bebauungsplan übernommen (siehe dazu ausführlich Abwägungsvorschlag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 307 "Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz").

8.3 Beteiligung der TÖB zum Entwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 10.2.2012 zu einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert. Sie wurden gebeten, bis zum 13.3.2012 schriftlich Stellung zu nehmen.

Von den 14 beteiligten Behörden wurden 13 Stellungnahmen abgegeben. 5 Träger öffentlicher Belange erklärten, dass ihrerseits keine Einwände bestehen oder sie von der Planung nicht berührt werden:

- Mitnetz Strom GmbH
- MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- Verbundnetz Gas AG, DGMcom mbH
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle

8 Träger öffentlicher Belange haben zu prüfende Belange vorgetragen.

- Landesamt für Archäologie
- Polizeidirektion Leipzig
- Stadtreinigung Leipzig, Abteilung Abfallentsorgung
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- Landesdirektion Leipzig
- Leipziger Verkehrsbetriebe LVB
- Stadtwerke Leipzig GbmH
- KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Sie beziehen sich im Wesentlichen auf ergänzende Hinweise, die weitest möglich übernommen wurden oder für das Planverfahren nicht relevant sind (siehe dazu ausführlich Abwägungsvorschlag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 307 "Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz").

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Durch den Abriss des Bestandsgebäudes mit der Nutzung „Einzelhandel“ und den darauf folgenden Ersatzneubau soll der vorhandene Einzelhandelsstandort weiterentwickelt werden. Zu diesem Zweck sollen ein großflächiger SB-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1500 qm sowie ergänzende kleine Läden sowie Schank- und Speisegaststätten errichtet werden. Damit wird eine dem Bereich Connewitzer Kreuz angemessene Entwicklung gewahrt.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird straßenbegleitend zur Arno-Nitzsche-Straße und zur Karl-Liebknecht-Straße ein Baukörper angeordnet, der den Verbrauchermarkt als großflächige Handelseinrichtung und entlang der Karl-Liebknecht-Straße weitere kleine Geschäfte beherbergen soll. Dieser Baukörper soll eingeschossig sein. Im Bereich der Arno-Nitzsche-Straße wird der eingeschossige Baukörper entsprechend des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbs¹² mit einem Schriftzug „Connewitzer Kreuz“ optisch um 2 bis 3 m erhöht ausgebildet. So wird an der Kreuzung Karl-Liebknecht-Straße / Arno-Nitzsche-Straße der städtebaulich notwendige Akzent gesetzt und der Anschluss an die im Verlauf der Arno-Nitzsche-Straße folgende viergeschossige Wohnbebauung verträglich gestaltet. Hinter den prägnanten Lettern lassen sich Entlüftungsanlagen und andere Haustechnik unauffällig integrieren.

Das Einkaufszentrum erhält einen „Rahmen“ aus fünf Meter hohen Stelen und Bäumen, der den Markt umschließt. Der „Rahmen“ nimmt die gründerzeitliche Blockrandbebauung wieder auf und verbindet Markt, Stellplatzflächen und Freiflächen. Er besteht aus einem System aus profilierten Betonstützen im Bereich des Parkplatzes sowie Toren aus Stützen mit Balken im Bereich der Zufahrt Scheffelstraße und am Eingang Karl-Liebknecht-Straße. Die Stützen können z.T. als Fahnenmaste genutzt werden. Die dahinter liegenden Bäume schaffen eine grüne Kulisse und lassen die Stellplätze für Kurzzeitparker in den Hintergrund treten.

An der Front des Einkaufszentrums sind neben dem REWE-Markt mehrere kleine Einzelhandelseinrichtungen geplant, die sich zur Karl-Liebknecht-Straße präsentieren durch zurückgesetzte Eingangstore aus lackiertem Stahlblech mit hinterleuchteten Werbefeldern über den Eingängen. Nördlich an das Einkaufszentrum angrenzend wird der Eingang über ein „Eingangstor“ für Fußgänger zum Markt erreicht. Durch dieses Tor gelangen Kunden auch zum Parkplatz.

9.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird an der Nord-, Süd- und Westseite von öffentlichen Straßen umschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich von Norden über die Scheffelstraße. Dort

¹² Entwurf Dr. Karlfried Daab, Stadtplanung+Architektur, in Bürogemeinschaft DNR Daab Nordheim Reutler

wird eine 7,50 Meter breite Zufahrt mit einem Abstand von ca. 42,0 Metern zum Kreuzungsbereich Scheffelstraße / Karl-Liebknecht-Straße angeordnet. Dieser Einfahrtsbereich entspricht im Prinzip der vorhandenen Situation, lediglich Breite und Lage wurden dem aktuellen Bauungskonzept angepasst. Eine Anlieferung über die Karl-Liebknecht-Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.

Für Kurzzeitparker stehen 42 Kfz-Stellplätze zur Verfügung, für Radfahrer im Eingangsbereich des Marktes 30 Abstellplätze mit sog. Leipziger Bügeln.

Die Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz kann über alle drei anliegenden öffentlichen Straßen erfolgen. Die genaue Planung der Anbindung erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Hydrantennetz (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.

9.3 Grünkonzept

Vorrangiges Ziel der Grünordnungsmaßnahmen ist der Ausgleich des Flächenverlustes und des Verlustes an Grünstruktur, bedingt durch die bauliche Verdichtung des Plangebietes. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt (siehe Kap. 12)

Dazu ist neben der Begrünung der straßenbegleitenden Freiflächen mit Laubbäumen „Tilia cordata, Sorte Rancho“ und des Grünstreifens an der Ostgrenze des Plangebiets auch eine Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums geplant.

Die Grünbereiche werden entsprechend der Hinweise des Ordnungsamtes der Stadt Leipzig weitgehend vandalismusresistent ausgeführt.

C) INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Westen	durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 453/10 und 453/11,
im Norden	durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 453/11 und 453/13,
im Osten	durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 453/6, 453/11 und 453/13,
im Süden	durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 453/6, 453/10 und 453/13.

Die genannten Flurstücke (453/6, 453/10, 453/11, 453/13) befinden sich in der Gemarkung Connewitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Die Abgrenzung orientiert sich an den angrenzenden drei öffentlichen Straßen und den gegebenen Eigentümerstrukturen.

11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Sonstige Sondergebiete nach §11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

12. Baugebiete

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet erläutert¹³.

12.1 Baugebiet SO

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1.1 Beschränkung der Verkaufsflächen

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend § 1 (3) 3 BauNVO in Verbindung mit § 11 (3) BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der konkreten Zweckbestimmung Einkaufszentrum und einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1700 m² festgesetzt. Die Laden- und Verkaufsflächen werden als großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsflächen zur Entwicklung dieses Nahversorgungsbereiches sachgerecht eingeordnet und somit das Ziel des STEP „Zentren“ erfüllt, diesen Standort von einem D-Zentrum in ein C-Zentrum zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen sowie der derzeitigen Einstufung des Standorts bilden die Ortsteile Connewitz und Südvorstadt den Kerneinzugsbereich des künftigen C-Zentrums. Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen überwiegend der Versorgung dieser beiden Ortsteile dienen. Gegenwärtig leben im so abgegrenzten Kerneinzugsgebiet insgesamt ca. 35.500 Einwohner, eine weitere Steigerung der Bevölkerungszahlen ist zu erwarten.

¹³ gemäß Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen der Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stand 2008

Der derzeitige Verkaufsflächenbestand im Lebensmitteleinzelhandel entspricht einem Ausstattungsniveau von ca. 380 m² Verkaufsfläche je 1000 Einwohner. Diese Kennziffer zeigt, dass die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsgebiet leicht unterdurchschnittlich ist. Die mittlere Betriebsgröße in den beiden Ortsteilen liegt bei lediglich ca. 63 m².

Das Planvorhaben wird wesentlich dazu beitragen, die Versorgung der Einwohner im Kerneinzugsbereich des Stadtteilzentrums „Connewitzer Kreuz“ mit Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs zu verbessern.

Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes des Einkaufszentrums, des SB-Markts, wird mit Festsetzung 1.1.2 auf maximal 1500 m² begrenzt. Damit ist gewährleistet, dass der Einzugs- und Verflechtungsbereich des Einkaufszentrums auf die Ortsteile Connewitz und Südvorstadt beschränkt bleibt.

Kleinere Ladengeschäfte sowie Schank- und Speisegaststätten sollen im Einkaufszentrum gem. Festsetzung 1.1.2, zweiter Spiegelstrich, zulässig sein, diese Nutzungen ergänzen den großflächigen SB-Markt. Sie können z.B. als Treffpunkt gerade für ältere Menschen dienen und haben auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Stadtteilzentrums insgesamt zu erwarten.

Umsatzumverteilungen, die gegenüber bestehenden, z.T. nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben im Kerneinzugsbereich stattfinden werden, lassen lediglich wettbewerbliche Effekte erwarten. Damit ist das Planvorhaben städtebaulich verträglich.

12.1.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung beugt gleichzeitig Konflikten mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vor und sichert das städtebauliche Gesamterscheinungsbild (Festsetzung 1.1.3)

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen und dem Erfordernis der ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung tragen, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen. Für solche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten (s. Kapitel 12.1.9)

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

12.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Baunutzungsverordnung legt für sonstige Sondergebiete eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest (§ 17 (1) BauNVO). Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,6 bleibt unterhalb dieses Rahmens. Bei ihrer Ermittlung bleiben aber die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß Festsetzung 1.1.4 unberücksichtigt (§ 19 (4) Abs. 4 letzter Satz BauNVO). Würden diese mitgerechnet, ergäbe sich rein rechnerisch ein Anteil befestigter Flächen von insgesamt ca. 0,89.

Folgende städtebauliche Gründe erfordern eine solche bauliche Verdichtung;

Die hohe Verdichtung resultiert aus dem erforderlichen Bau einer Stellplatzanlage. Eine Verringerung der befestigten Flächen durch eine Reduzierung der Stellplatzzahl würde aufgrund des dann entstehenden Parksuchverkehrs in den angrenzenden Wohngebieten zu einem städtebaulichen Missstand führen. Die Verringerung könnte auch nur durch eine vertikale Stapelung von Verkaufs- bzw. Stellplatzflächen erzielt werden, doch wäre eine solche Anordnung wirtschaftlich und immissionsschutzrechtlich nicht tragfähig.

Aus der baulichen Verdichtung resultiert kein entsprechend hoher Versiegelungsgrad, weil den negativen Wirkungen der Flächenbefestigung durch die Pflasterung auch der Fahrgassen und

durch die Versickerung des Niederschlagswassers weitestgehend innerhalb oder am Rand dieser Flächen entgegengewirkt wird. (vgl. Festsetzung 1.5.3 und 1.4.2).

Sonstige Belange stehen dieser Erhöhung nicht entgegen:

Die höhere bauliche Verdichtung ist wegen der Nähe zu den angrenzenden Freiflächen vertretbar, da diese Freiflächen negative Auswirkungen auf die Umwelt und auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgleichen. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die sehr gute Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Verdichtung nicht entgegen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die GRZ in Gebieten, die am 1.7.1990 überwiegend bebaut waren (um ein solches handelt es sich hier), ohnehin überschritten werden darf, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 17 (3) i.V.m. § 26 a (1) BauNVO).

12.1.2.2 Geschoszahl

Da das Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen nur eingeschossig gebaut werden kann, wird eine Geschoszahl von „1“ festgesetzt.

12.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des prämierten Fassadenwettbewerbes werden die zulässigen Gebäudehöhen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Spanne zwischen 5,5 und 9,0 Metern ermöglicht sowohl die Einordnung der eingeschossigen Gebäude mit den entsprechenden Geschosshöhen einschließlich notwendiger gebäude-technischer Aufbauten, als auch die im Bereich der Ecke Karl-Liebknecht-Straße / Arno-Nitzsche-Straße vom Siegerentwurf angestrebte Gebäudeüberhöhung.

Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

12.1.3 Bauweise

Die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt. Dadurch erhält die Blockrandbebauung das – für das Stadtviertel typische – geschlossene Gefüge. Das Einkaufszentrum wird an das Gebäude Arno-Nitzsche-Straße 3 ohne Abstand gebaut.

12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Entlang der Straßenfronten Karl-Liebknecht-Straße und Arno-Nitzsche-Straße sind Baulinien festgesetzt. Damit sollen die straßenbegleitenden Baufluchten erhalten werden, die das Gründerzeitviertel prägen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt, die auf die Erfordernisse des Marktes mit entsprechendem Anlieferungsverkehr (interne Betriebsabläufe) abgestimmt sind.

12.1.5 Flächen für Stellplätze

Um den im Zusammenhang mit der Neubebauung entstehenden Bedarf an Parkmöglichkeiten für die Verkaufsflächen zu decken, wurden im nordwestlichen Teil des Plangebietes zwei Flächen für insgesamt 42 Stellplätze festgesetzt. Ihre Zufahrt ist vom festgesetzten Einfahrtbereich an der Scheffelstraße über das Sondergebiet möglich.

Stellplätze sollen nur auf den entsprechend dieser Nutzung in der Planzeichnung festgesetzten Flächen angelegt werden, um auf den verbleibenden Grundstücksteilen ausreichende Rangier- und Zufahrtsflächen zu sichern sowie eine zusammenhängende Grün- und Freifläche gestalten zu können (Festsetzung 1.3).

Die festgesetzte Zahl von 42 Stellplätzen ergibt sich aus folgender Berechnung:

Die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Sächsischen Bauordnung geht bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten von einem Bedarf von einem Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche (VKF) aus (Zeile 3.3) - daraus ergäben sich hier 75 Stellplätze (bei 1 Stellplatz pro 20 m² VKF) bis 150 Stellplätze (bei 1 Stellplatz pro 10 m² VKF) allein für den 1.500 m² großen REWE-Markt.

Für „Läden und Geschäftshäuser“ ist in der Verwaltungsvorschrift ein Stellplatz je 30 bis 40 m² Verkaufsnutzfläche vorgesehen (Zeile 3.1). Daraus würden sich (allein für REWE) 37,5 bis 50 notwendige Stellplätze ergeben.

Das Vorhaben „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“ ist aufgrund seiner gemischten Nutzungsstruktur (großflächiger REWE-Markt / drei weitere Läden / 1 Cafe) in der Mitte zwischen dem unteren Bedarf eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs außerhalb von Kerngebieten (= 1 Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche) und dem Mindestbedarf von Läden und Geschäftshäusern (1 Stellplatz pro 40 m² Verkaufsfläche) einzuordnen. Demnach ist es gerechtfertigt, für den REWE-Markt als Ausgangspunkt der Berechnung je 1 Stellplatz pro 30 m² vorzusehen. Damit findet die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO dergestalt Anwendung, dass der obere Wert für Läden und Geschäftshäuser (1 Stellplatz pro 30 m² VKF) angewendet wird.

Diese (für einen großflächigen Einzelhandel relativ niedrige) Zahl findet ihre Rechtfertigung auch darin, dass der REWE-Markt mit einer hohen Zahl von Kunden aus dem unmittelbar benachbarten Wohngebiet rechnen kann, die den Markt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können und daher keinen PKW-Stellplatz benötigen. Die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift sieht unmittelbar für diesen Tatbestand keine Ermäßigung der Stellplatzpflicht vor, sondern beschränkt sich auf die unten vollzogene Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Verwaltungsvorschrift betont jedoch, dass die Richtzahlen lediglich einen Anhalt darstellen, von denen im Einzelfall und mit besonderer Begründung abgewichen werden kann. Eine solche besondere Fallkonstellation liegt hier vor.

Im Ergebnis bedeutet dies für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb REWE mit 1500 m² Verkaufsfläche als Ausgangsbasis eine notwendige Stellplatzanzahl von 1 Stellplatz pro 30 m² VKF, also von 50 Stellplätzen. Für die integrierten kleineren Läden werden nach der genannten Tabelle, Zeile 3.1, insgesamt sechs Stellplätze benötigt (einen Stellplatz je 40 qm Verkaufsfläche bzw. mind. 2 Stück pro Laden. Das Cafe mit 19 Sitzplätzen benötigt (aufgerundet von 3,2) 4 Stellplätze (Richtwert: 1 Stellplatz je 6 bis 12 Sitzplätze).

Daraus ergibt sich in der Summe zunächst folgender Bedarf:

REWE.Markt	50 Stellplätze
Läden	6 Stellplätze
Cafe	4 Stellplätze
Summe	60 Stellplätze

Nach anerkannter Praxis der Stellplatzbemessung in der Stadt Leipzig ist diese Zahl unter Anwendung der Verwaltungsvorschrift mit Rücksicht auf den guten ÖPNV-Anschluss des Plangebiets um 30 % (also um 18 Stellplätze) zu vermindern. Daraus ergeben sich die festgesetzten 42 Stellplätze. Diese Zahl ist mit dem Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgestimmt und als Mindestausstattung von ihm akzeptiert worden. Weniger als 42 Stellplätze wären - insbesondere im Hinblick auf den großflächigen REWE-Markt - weder nach der Richtwerttabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung zu rechtfertigen noch für den Vorhabenträger im Hinblick auf seine eigene Bedarfsprognose akzeptabel.

12.1.6 Verwendung von Regenwasser

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für den Umgang mit Regenwasser. Grundstücksbezogene Lösungen werden im Rahmen des Bauantrags erarbeitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzte Dachbegrünung bereits einen hohen Teil des Niederschlagswassers zurückhält. Denkbar ist die weitere Rückhaltung und ggf. Versickerung in geeigneten Anlagen, die Speicherung im Grünstreifen zwischen den Stellplatzanlagen oder die Nutzung der örtlichen Kanalisation in der Karl-Liebknecht oder Arno-Nitzsche-Straße.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch für Brauchwasserzwecke oder für die Bewässerung der Freianlagen verwendet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist für die genannten Zwecke zulässig, es ist nicht erforderlich, dazu Trinkwasser zu verwenden¹⁴.

12.1.7 Immissionsschutz

12.1.7.1 Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe

Da nach den Darstellungen des Luftreinhalteplans der Stadt Leipzig das Plangebiet als durch Feinstaub belastet einzustufen ist, wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen (Festsetzung 1.4.1).

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaubes festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten.

Um eine wirkungsvolle Reduzierung an Luft verunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) vom 18.12.2009 aufgenommen.

Die Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quelle der Feinstaubbelastung (Hausbrand/Kleinverbraucher) ausgerichtet.

Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen.

Die Stufe 2 der 1. BImSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23 a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

12.1.7.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden die der gewerblichen Anlage „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“ zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten durch eine schalltechnische Untersuchung rechnerisch ermittelt.

Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 des Gutachtens ausgewiesenen Emissionsansatz die vorgegebenen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. nach TA Lärm, für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in den Beurteilungszeit-

¹⁴ Rechtsvorschriften, auch nicht die europarechtliche Richtlinie, deren Umsetzung die TrinkwasserVO dient, verbieten nicht, Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung oder zum Wäschewaschen zu nutzen (BverwG 8 C 41.09, 8 C 16.08 vom 31.3.2010 sowie 8 C 44.09)

¹⁵ Schalltechnische Untersuchung Bericht 2101/06, Goritzka und Partner, Leipzig 2008

räumen tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden (siehe Tabelle 10 des Gutachtens), wenn nachfolgende Anforderungen bei der Realisierung des Vorhabens erfüllt werden:

- Anlieferungen im Nachtzeitraum, 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, sind auszuschließen.
- Die Öffnungszeiten dürfen den Zeitraum 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr nicht überschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass der letzte Kunde den Parkplatz spätestens 22:10 Uhr verlassen hat.
- Sollten sich in der weiteren Planungsphase Immissionsrichtwertüberschreitungen oder beim späteren Betrieb Konflikte ergeben, kann sich das Erfordernis von Einschränkungen der Öffnungs- und oder Anlieferzeiten ergeben.
- Die im Schallgutachten zu Grunde gelegte Anlieferfrequenz darf nicht überschritten werden.
- Der Rampentisch der Anlieferung ist eingehaust, dreiseitig umschlossen und überdacht auszuführen. Die Überdachung ist darüber hinaus ca. 10 m vorzuziehen.
- Die Einhausung ist gemäß Schallgutachten teilweise schallabsorbierend auszukleiden.
- Der Absorptionskoeffizient der Auskleidung α soll dabei ca. 0,7 betragen.
- Die Wände, das Dach der Einhausung sowie die Anschlüsse an die Nachbarbauwerke oder –bauteile müssen den durch die Wand gehenden A-bewerteten Schall um mindestens 25 dB(A) mindern.
- Die Motoren sind während der Verladearbeiten abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern sowie Kontrollen ist dem Rechnung zu tragen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes sind Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung, Zeitschrift Beton 1/92, oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Die luft- und klimatechnischen Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auszuführen (abgestrahlte Schallspektrum sind einzelntonfrei, schwingungsisierte Aufstellung der Verdichter, etc.).
- Das Schallgutachten ist an den weiteren Planungsfortschritt anzupassen. Spätestens mit Bauantragstellung, wenn weitergehende Angaben, insbesondere zur Heizung, Lüftungs- und Kältetechnik vorliegen, ist das Schallgutachten zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan in Punkt 1.4.2 festgesetzt bzw. in den Durchführungsvertrag als Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen.

Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden. Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A), nicht zu erwarten.

12.1.8 Natur und Landschaft

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht.

Die Eingriffsregelung gem. § 8 SächsNatSchG kommt nicht zu Anwendung, da die Eingriffe gem. § 1a BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Eingriffsbi-

lanzierung wurde durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung darstellen zu können (siehe vorne Kap. 7).

Die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand werden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeglichen (siehe Kap. 7.3.1). Auf dem Grundstück sind 21 Baumpflanzungen sowie Strauchpflanzungen an den Grundstücksrändern geplant.

Die festgesetzte Dachbegrünung von Flachdächern bis zu 80% der Dachfläche führt u.a. dazu, dass das auf den Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. verzögert abgeleitet wird. Mit dieser Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild verbessert. Als Flachdächer gelten gemäß DIN 18531 Dächer mit einer Neigung bis zu 5° oder 8,8% (Dachneigungsgruppe II).

Die übrigen Dachflächen können nicht begrünt werden, da sie für die Belichtung, Belüftung und für Servicezwecke (Wege) benötigt werden. Hier ist die Nutzung der Dächer nicht mit Begrünung vereinbar (Festsetzung 1.5.1).

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen mit 4 Sträuchern pro m² flächendeckend dicht begrünt werden (Festsetzung 1.5.2).

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Zufahrten sowie Fuß und Radwege so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, wird eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in den Mischkanal verringert (Festsetzung 1.5.3). Als Befestigung sind z.B. Pflaster mit breitem Fugenanteil, aber auch wassergebundene Decken oder Schotterterrassen möglich. Vorgesehen ist in diesem Fall eine Pflasterung, die im Bereich der Fahrgassen aus Schallschutzgründen mit Pflasterbelägen ohne Fase aufgeführt wird.

Auf eine separate Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen gemäß dem Leipziger Standard konnte im Plan verzichtet werden, da Baumpflanzungen, die auch der Begrünung der Stellplätze dienen, zeichnerisch festgesetzt wurden. So setzt der Bebauungsplan an der Straßenecke Karl-Liebknecht- / Scheffelstraße das Anpflanzen von neun einheimischen Bäumen und um die östliche Stellplatzanlage das Anpflanzen von weiteren Bäumen fest. Insgesamt sind 21 Bäume zeichnerisch festgesetzt (zur Artenauswahl und Pflanzgröße Festsetzung 1.5.4 sowie Durchführungsvertrag).

Der Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen kann lediglich mit Sträuchern bepflanzt werden, da die Breite des Pflanzstreifens mit 1,50 m für Baumpflanzungen zu schmal ist und nicht vergrößert werden kann. Die Stellplatztiefe unterschreitet bereits die Anforderungen der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) sowie der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um 0,50 m. Dies ist möglich, weil der Fahrzeugüberhang teilweise in den Grünstreifen reichen kann. Eine weitere Verkürzung der Stellplätze ist aus verkehrstechnischen und grünordnerischen Gründen nicht möglich. Auch eine weitere Reduzierung der Fahrgassenbreite ist nicht möglich, da die Fahrgassen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Breite von mindestens 7,0 m erhalten müssen, um einen Mindestschutz beim Beladen des Kofferraums bei gleichzeitigem Rückwärtsfahren gegenüberliegender Fahrzeuge zu gewährleisten. Auf der kleinen Stellplatzanlage an der Rückseite des Marktes konnten die Fahrgassen auf lediglich 6,0 m reduziert werden, weil davon auszugehen ist, dass diese abseits gelegenen Stellplätze in der Praxis nicht so häufig genutzt werden und die Einschränkungen für die wenigen Nutzer zumutbar sind. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass der Betreiber des Verbrauchermarktes ursprünglich aus Gründen der Verkehrssicherheit für alle Parkplätze eine Fahrgassenbreite von mind. 7,50 m und eine Stellplatztiefe von 5,0 m forderte. Die festgesetzte Lösung stellt bereits einen Kompromiss zwischen den Anforderungen des Betreibers und den grünordnerischen Zielen dar.

12.1.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) aufgenommen. Sie beziehen sich auf Werbeanlagen sowie auf die Eingrünung von Müllstandplätzen.

Werbeanlagen (Festsetzung 2.1)

Die Beschränkungen über die Anbringung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Stadtbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z. B. blinkende Leuchtwerbungen sind ausgeschlossen. Auch hinsichtlich ihrer Größe wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf bis zu 2 m² Fläche beschränkt, um überdimensionale Werbung auszuschließen. Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne Werbung unverhältnismäßig zu beschränken.

Von der Größenbeschränkung ausgenommen werden die Einfahrtsstele an der Scheffelstraße, die drei Fahnenmasten an der Ecke Karl-Liebknecht-Straße / Scheffelstraße sowie der Schriftzug „Connewitzer Kreuz“ an der Straßenecke Karl-Liebknecht und Arno-Nitzsche-Straße. Mit dem Schriftzug soll in erster Linie aber auf den Ort „Connewitzer Kreuz“ aufmerksam gemacht werden (siehe Kap. 9), während die übrigen Werbeanlagen für Verbrauchermarkte in Leipzig typisch sind und für den Vorhabenträger unverzichtbare Mindestbestandteile einer angemessenen Werbung darstellen.

An dieser Stelle wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten verwiesen, nach der Werbeanlagen dort als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig sind. Auch damit wird gesichert, dass sich Werbeanlagen unterordnen und großflächige Produktwerbung nicht den Siedlungs- und Stadtraum dominiert.

Müllstandplätze (Festsetzung 2.2)

Die Festsetzung, nach der Müllstandplätze und Recyclingbehälter so zu begrünen sind, dass sie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

Dachform

Zeichnerisch ist, auch als Ergebnis des durchgeführten Fassadenwettbewerbs, als Dachform das Flachdach festgesetzt (FD). Als Flachdächer gelten gemäß DIN 18531 Dächer mit einer Neigung bis zu 5° oder 8,8% (Dachneigungsgruppe II).

D) STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

13. städtebauliche Kennziffern

Flächenbilanz nach Nutzungen für das gesamte Plangebiet

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Sondergebiet "Einkaufszentrum"	4.665	100,0%
Anteil Gebäudefläche	2.400	51,4%
Anteil Zufahrten und Stellplätze	1.735	37,2%
Anteil Flächen für Pflanzmaßnahmen	530	11,4%
Gesamtfläche Plangebiet	4.665	100,0%

Anmerkung: Zahlen sind gerundet.

14. Bodenordnung

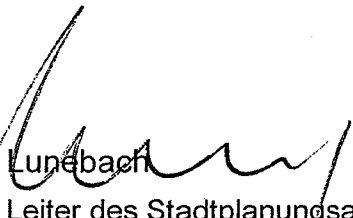
Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Verfahren erforderlich, da die Grundstücke bereits in der Hand eines Eigentümers, der TLG Immobilien GmbH und so erschlossen sind, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Grundstücksneuordnung umgesetzt werden können.

15. Kostenbilanz

Durch die Realisierung der geplanten Bauvorhaben im Umgriff des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leipzig keine Kosten.

Die TLG Immobilien GmbH schließt mit der Stadt Leipzig einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ab, in der sie sich verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten wie z.B. die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und für die dazu erforderlichen Fachgutachten, zu tragen.

Leipzig, den 23.7.2012


Lünebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

E) ANHANG

I. Literatur

Bastian, Olaf, Schreiber, Karl-Friedrich.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Gustav Fischer, Jena, Stuttgart, 1994

Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2009

Baugesetzbuch, BauGB, 11. Auflage Stand 2007

Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig, in der Fassung vom 16.10.1992

Baunutzungsverordnung - BauNVO – Stand 23. 1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22. 4.1993

Blume, Hans-Peter [Hg.]: Handbuch des Bodenschutzes, Bodenökologie und –belastung Vorbeugende und abwehrende Schutzmaßnahmen, 1992

Bunzel, A.: Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin, Mai 1999

Daab, Karlfried, Büro Stadtplanung + Architektur in Bürogemeinschaft DNR Daab Nordheim Reutler, Fassadenwettbewerb Connewitzer Kreuz, 1. Preis

Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, München 2010

Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Stuttgart 2004

Goritzka, Manfred, Schalltechnische Untersuchung Bericht 3089/11. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 307 „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“, Bericht 3090/11, Leipzig 2011

Jedige, E.: Biotopverbund, Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie, Eugen Ulmer, Stuttgart, 1990

Kaule, Giselher, Arten- und Biotopschutz, zweite Auflage 1992

Maidowski, Rechtssichere Einzelhandelssteuerung – Anforderungen auf Sicht der Rechtsprechung, Institut für Städtebau Berlin 2009

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionalplan Westsachsen in der Fassung vom 25.7.2008, Leipzig 2008

Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2003

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau – „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 28, Stadtentwicklungsplan Zentren“, Leipzig 2000

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 30, Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Leipzig 2000

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 35, Kulturdenkmale der Stadt Leipzig“, Leipzig 2002

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 40, Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum“, Leipzig 2004

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46, Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen, Fortschreibung“, Leipzig 2005

Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, Stadtklimauntersuchung Leipzig und Umland, Leipzig 1997

Stadt Leipzig, Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in der Fassung 16.10.1992

Stadt Leipzig, Brutvogelatlas der Stadt Leipzig und des Landkreises Leipzig in der Fassung vom Dezember 1995

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1995, Änderung und Ergänzung Stand 10/2009

Stadt Leipzig, Grünflächenamt, Empfehlung zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig in der Fassung vom 11.08.1997

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Handbuch für die Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen (Handbuch B-Plan) Teil I, Bebauungsplan, Ausarbeitung von Bebauungsplänen, Fassung 08/2005 (zuletzt geändert/ergänzt am 27.05.2008)

Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996

Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig in der Fassung vom Oktober 1996, Änderung und Ergänzung Stand 10/2009

II. Hinweise

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischen liegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Archäologie

Da das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich werden, die zu Bauverzögerungen führen können. Deshalb ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen mit Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus §14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabens ergab sich aus dessen Lage in der Nähe mehrerer archäologischer Kulturdenkmale, die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.