



Stadt Leipzig

Anlage 4

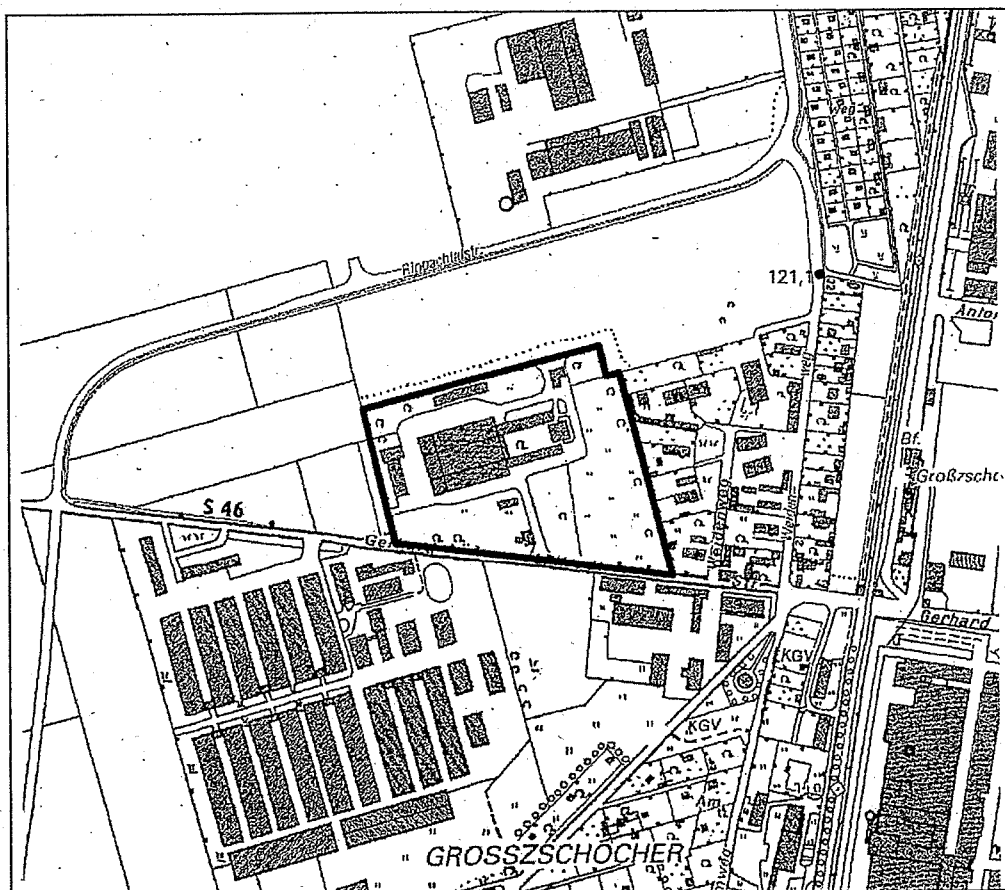
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 331 „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard - Ellrodt - Straße“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Großzschocher

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplans



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Büro M² - Meinberg.Meinberg
Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH
Nonnenstraße 21 (Brückenatelier 312)
04229 Leipzig

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A.	EINLEITUNG	
1.	Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	4
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	5
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	5
5.3	Technische Infrastruktur	6
5.3.1	Verkehrsinfrastruktur	6
5.3.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	7
6.1.2	Flächennutzungsplan	7
6.1.3	Landschaftsplan	7
6.1.4	Bebauungspläne	8
6.2	Sonstige Planungen	
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	8
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"	8
6.2.3	Stadtentwicklungsplan "Zentren"	9
6.2.4	Rahmenplanung Weidenweg	10
6.2.5	Immissionsschutz	10
7.	Umweltbericht	11
7.1	Einleitung	11
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	12
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
7.4	Zusammenfassung	25
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	25
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	25
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25
8.3	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	26
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	27
9.	Städtebauliches Konzept	28
9.1	Gliederung des Gebietes, Bebauungs-/Nutzungskonzept	28
9.2	Erschließungskonzept	28
9.3	Grünkonzept	28
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	
10.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	29
10.2	Gliederung des Plangebietes	29
10.3	Art der baulichen Nutzung	29
10.4	Maß der baulichen Nutzung	30
10.5	Grünordnerische Festsetzungen	31
10.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	34

10.7	Örtliche Bauvorschriften	35
10.8	Hinweise	36

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

11.	Flächenbilanz	36
12.	Bodenordnende Maßnahmen	36
13.	Umsetzung der Kosten	36

Anhang I:	Pflanzenlisten	37
-----------	----------------	----

II:	Zusammenfassende Erklärung	40
-----	----------------------------	----

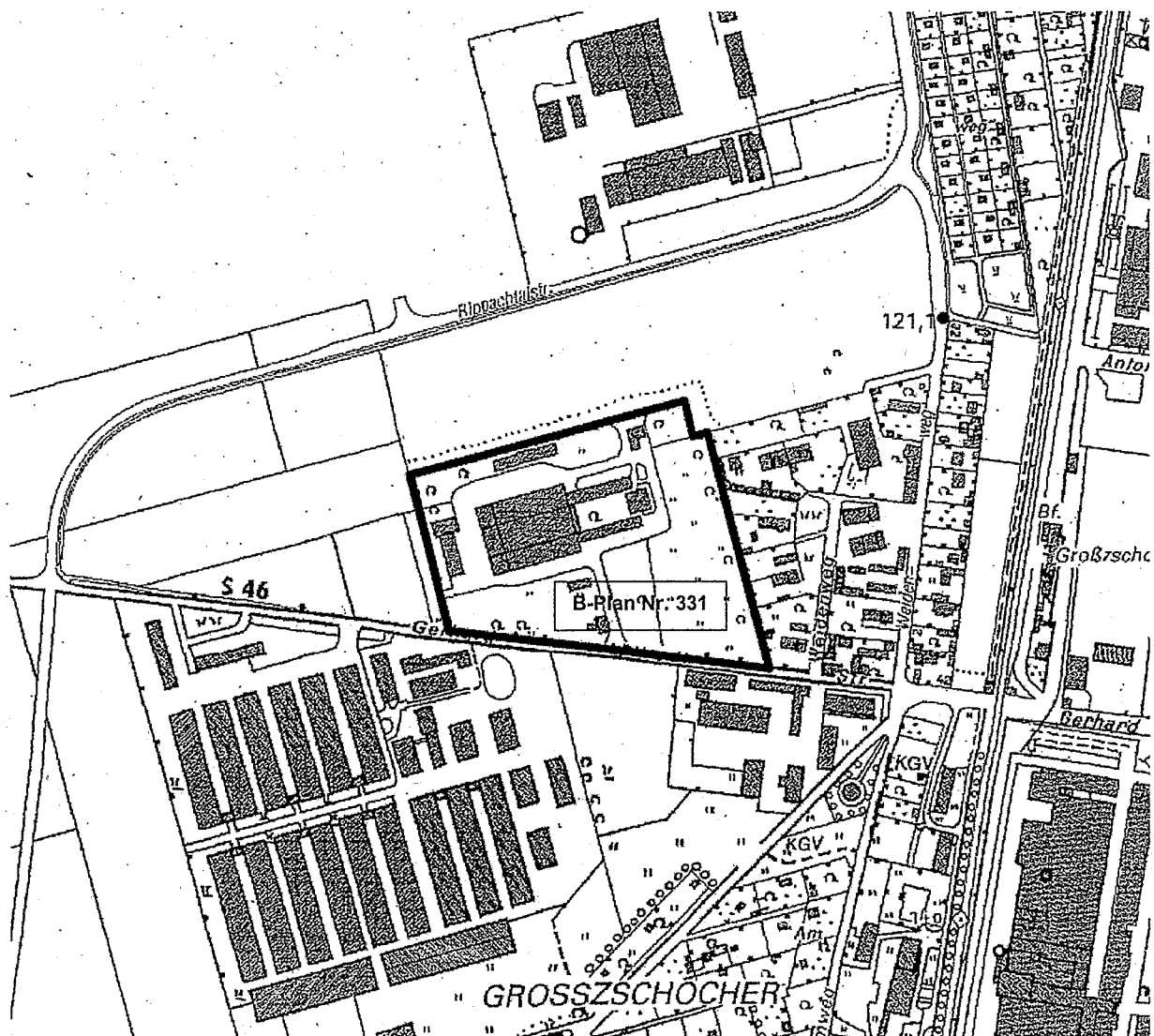
A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Großzschocher. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km, die zur nächstgelegenen Autobahn A 38 ca. 6 km. Der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich in ca. 13 km Entfernung.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Leipzig, nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße und westlich des Weidenwegs. Es ist zwischen der Rippachtalstraße im Norden und Westen und der Ortslage Großzschocher im Osten eingebettet.

Im Osten wird das Plangebiet direkt durch ein kleines Mischgebiet um den Blanchardweg begrenzt. Westlich und nördlich verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang von landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden bildet die Gerhard-Ellrodt-Straße die Grenze.



Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist ca. 4 ha groß und hat eine räumliche Ausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 250 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 170 m. Es umfasst das Flurstück 1151/1. Das Grundstück des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum.

Unmittelbar angrenzend bzw. in der Umgebung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9.4 „Gewerbegebiet an der S 46“ (Verfahrensstand: Frühzeitige Behördenbeteiligung, Juni/Juli 2007).

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der ehemaligen Molkerei Südwest. Ende Sommer 2007 wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses B-Planes mit dem oberirdischen Abbruch der Gebäude begonnen.

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der S 46 und die Fertigstellung der A 38 im Abschnitt zwischen A 14 und A 9 im Jahr 2006 ist durch eine besondere Lagegunst gekennzeichnet, so dass mit einer zeitnahen gewerblichen Nutzung zu rechnen ist. Das Plangebiet ergänzt den im Verfahren befindlichen B-Plan 9.4 „Gewerbegebiet an der S 46“. Entsprechend den dort formulierten städtebaulichen Zielen und Vorgaben ist eine analoge Entwicklung des Plangebietes vorgesehen.

Im Gegensatz zum B-Plan 9.4 ist für das Plangebiet auf Grund der Vornutzung als Molkerei eine wasser- und abwasserseitige Erschließung vorhanden bzw. kann die Anbindung wieder hergestellt werden. Die Erschließung ist somit gesichert.

Durch den Beginn des oberirdischen Gebäudeabbruchs ist der bauliche Zusammenhang nach § 34 BauGB verloren gegangen. Das Plangebiet ist daher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Um eine gewerbliche Wiedernutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes somit erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung dieses B-Planes dient dem Ziel, Baurecht für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen und eine Gewerbebrache einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Außerdem beinhaltet der B-Plan folgende allgemeine Ziele:

- Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft entsprechend der geplanten Gebietsentwicklung
- Bewertung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Konkret beinhaltet der B-Plan, basierend auf dem in der Rahmenplanung Weidenweg erarbeiteten städtebaulichen Nutzungskonzept, die nachfolgend aufgelisteten inhaltlichen Zielvorstellungen.

1. Nutzung

- Wiederansiedlung von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mit höheren Umfeldanforderungen und des produzierenden Handwerks im Rahmen der im "STEP Gewerbe" beschriebenen Gebietseignung (Bestandsfläche).

2. Grünordnung / Umweltschutz

- landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes durch eine artenreiche Vegetation
- Ein- bzw. Begrünung der Grundstücke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschl.-Nr.: RB IV-1198/08 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2008 vom 31.05.2008	21.05.2008
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB), mit Schreiben vom	08.08.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 21 vom 15.11.2008	18.11.2008 - 09.12.200

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	13.01.2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr.01/2010 vom 09.01.2010	19.01.2010 – 20.02.2010

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet wurde durch die ehemalige Nutzung als Molkerei geprägt, die inzwischen abgerissen wurde. Das Gelände verläuft eben, die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Grundwasserstand des Gebietes wird beeinflusst durch die Auswirkungen der Tagebaue im Leipziger Süden. Die Flutung des Cospudener Sees führte zu einem Anstieg des Grundwasserstandes. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in den ehemaligen Tagebauflächen wird ein Grundwasserflurabstand von ca. 7-10 m unter Flur in diesem Gebiet erreicht sein.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet:

-Nutzungen

Die Fläche des Plangebietes ist zu ca. 60% versiegelt, vor dem Abbruch der Hochbauten handelte es sich um zwei Gebäudehauptkomplexe und einige kleinere Gebäude / Schuppen. Asphaltierte und betonierte Betriebsflächen sind noch vorhanden.

-Straßen- und Wegenetz

Das Plangebiet wird begrenzt von der Gerhard-Ellrodt-Straße im Süden. Es ist somit über diese Trasse an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Eine innere Erschließung besteht mit der Zufahrt von der Gerhard-Ellrodt-Straße, sowie einer Umfahrt, die innerhalb der Plangebietsgrenze verläuft.

-Leitungen

Das Plangebiet wird im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze unterirdisch durch eine Abwasserleitung und oberirdisch durch eine Hochspannungsleitung gequert.

Angrenzende Bereiche:

-Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen

Nördlich des angrenzenden Mischgebietes befindet sich die Kleingartenanlage „Am Weidenweg“. An diese schließt sich in östlicher Richtung die Ortslage Großzschocher an (zwischen Bismarck- und Dieskaustraße). Südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße liegen die Kleingartenanlagen „Am Wasserturm“ und „Gartenfreunde Südwest“.

-Gewerbliche- und Mischgebietsnutzungen

Die an der Gerhard-Ellrodt-Straße dem Plangebiet gegenüberliegenden Flächen wurden als Gärtnerei genutzt. Östlich angrenzend, zwischen dem Weidenweg und dem Plangebiet, hat sich kleines Mischgebiet entwickelt. In östlicher Richtung befindet sich der Bahnhof Leipzig – Großzschocher.

-Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Weiträumig betrachtet ist das Plangebiet durch folgende Hauptverkehrsstraßen erschlossen: Südlich verläuft die A 38, die in Ost-West-Richtung als Verbindung zwischen der A 14 und der A 9 dient. Über die B 186 wurde die S 46 als direkter Autobahnzubringer von der A 38 zur Stadt Leipzig errichtet. Der Ausbau der S 46 erfolgte im Jahr 2001 / 2002.

Über das innerörtliche Straßennetz der Stadt Leipzig besteht eine Verbindung zu den im Norden der Stadt befindlichen Gewerbeflächen.

Die Verkehrsanbindung Richtung Süden, Raum Chemnitz, ist über die B. 186 bzw. die B 2 gewährleistet.

Das Plangebiet ist über eine Anbindung an die Gerhard-Ellrodt-Straße und über diese an die Rippachtalstraße erschlossen. Zudem besteht die Möglichkeit der Ausbildung einer zusätzlichen Grundstückszufahrt (westliche Grundstücksgrenze) über die im Rahmen des B-Plan 9.4 vorgesehene Planstraße C. Zur Gerhard-Ellrodt-Straße können maximal 2 Zufahrten eingeordnet werden.

Eine Anbindung des Gebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht durch eine Buslinie. Die Linie 65 verkehrt von Markkleeberg nach Markranstädt über Gerhard-Ellrodt-Straße, Weidenweg, Rippachtalstraße und Schönauer Straße.

5.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Durch die ehemalige Nutzung als Molkerei kann das Plangebiet durch das angrenzende bestehende Trinkwasser- und Abwasserkanalnetz erschlossen werden. Trinkwasserseitig ist eine Erschließung über die entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 möglich. Bei Ansiedlung eines wasserintensiven Industriebetriebes kann die Versorgung über die Trinkwasserleitung DN 900 (Westringleitung), die entlang Schönauer Straße und Weidenweg verläuft, gesichert werden. In diesem Fall ist eine Abgabestation an der Hauptversorgungsleitung zu errichten und die Trinkwasserleitung DN 200 nördlich des Plangebietes wieder in Betrieb zu nehmen.

Die Ableitung von Schmutzwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal DN 600 nördlich des Plangebietes erfolgen. Am Ostrand des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 350/300, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Für die Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) der Flurstücke 803/19; 803/18; 803/9; 803r; 803/24 an den öffentlichen Schmutzwasserkanal werden Leitungsrechte festgesetzt. Aus dem Plangebiet ist eine Abwasserableitung von 100l/s (für Schmutzwasser) möglich. Das anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und vollständig im Plangebiet zu versickern.

In der Gerhard-Ellrodt-Straße sind Anschlusspunkte für die stadttechnischen Medien vorhanden. Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom und Erdgas kann durch die entsprechenden Netzerweiterungen ermöglicht werden. Gleiches betrifft die Hochdruck-Gasleitungen.

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes befindet sich eine Hochspannungsfreileitung (Fläche mit bestehenden Leitungsrechten, einschließlich 36 m Schutzstreifen).

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Ziele des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ stehen im Einklang mit den im Landesentwicklungsplan 2003 (LEP Rechtskraft seit 01.01.2004) und im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008, Rechtskraft seit 25.07.2008) formulierten Grundsätzen und Zielstellungen:

Für die Entwicklung des Gewerbegebietes sprechen die Forderungen der Landesentwicklungsplanung, zentrale Orte als wettbewerbsfähige Wirtschaftsstandorte zu entwickeln (LEP 2003, Ziel 2.3.1) und insbesondere die Entwicklungsfunktion von Ober- und Mittelzentren innerhalb ihres räumlichen Wirkungsbereiches auszubauen (LEP 2003, Ziel 2.3.2).

- Die bedarfsgerechte Ausweisung von neuen Bauflächen auf der Grundlage integrierter Entwicklungs- und Teilentwicklungskonzepte. (LEP 2003 Ziel 5.1.3)
- Die Überplanung bzw. Wiedernutzung brachfallender bzw. brachliegender Gewerbeflächen. (LEP 2003 Ziel 5.1.5)
- Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (LEP, Grundsatz 6.1.1)
- Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen. (RPWS 2008, Ziel 6.1.3)

Diese Untersuchung fand in Form der Rahmenplanung 1993 sowie der Fortschreibung der Rahmenplanung von 1999 und der Aufstellung und Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes „Gewerbliche Bauflächen“ statt.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, bekannt gemacht am 22.05.1995, als gewerbliche Baufläche für vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören, dargestellt.

Für die Darstellung der Flächen des überörtlichen Verkehrs und die örtlichen Hauptverkehrszüge trifft der wirksame FNP für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Teil des Straßenhauptnetzes sind Weidenweg und die Gerhard-Ellrodt-Straße
- Teil des übergeordneten Straßenhauptnetzes ist die Rippachtalstraße

Der FNP befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Der Vorentwurf des FNP stellt für das Plangebiet wiederum gewerbliche Nutzung dar. Gerhard-Ellrodt-Straße und Rippachtalstraße sind dem Straßenhauptnetz zugeordnet. Der Weidenweg wird im Straßenhauptnetz nicht mehr dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus den Darstellungen im FNP entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 15.12.1999 beschlossener Landschaftsplan aufgestellt, der gegenwärtig auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer Umweltprüfung unterzogen wird. Ein aktueller Entwurf liegt vor. Er wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Für das Plangebiet enthält der Landschaftsplan u.a. folgende Darstellungen:
Gewerbliche Baufläche, landschaftsräumliches Leitbild 12 – Industrie- und Gewerbestandorte, Defizitabbau in der Durchgrünung und Verknüpfung mit dem Grünsystem, stadtklimatische Entlastung durch Vegetation (Wärmeinsel), verbesserte Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr (Erholungsvorsorge, Reduzierung motorisierter Individualverkehr).

6.1.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 331 grenzt an den B-Plan Nr. 9.4, dieser befindet sich noch im Verfahren. Für den Bebauungsplan Nr. 9.4 „Gewerbegebiet an der S 46“ fand im Juni / Juli 2007 die Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Festgesetzt sind Gewerbeflächen, Erschließungsstraßen und Grünflächen.
Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9.4 grenzt im Westen und Norden an den B-Plan Nr. 331.

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) am 20.05.2009 vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09).

Das SEKo formuliert eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung. Damit ist das SEKo Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Ein wichtiger Handlungsschwerpunkt der im SEKo formulierten Ziele für die Stadtentwicklung bis 2020 ist die Bereitstellung von Flächen und Infrastrukturen für Industrie und Gewerbeentwicklung (SEKo, Seite C 6, Zielbereich Wettbewerbsfähigkeit stärken). Im Fachkonzept Wirtschaft und Beschäftigung ist das Plangebiet als Entwicklungsfläche mit Priorität für Industrie und Gewerbe dargestellt (Karte B 2.1). Die Zielstellungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen des SEKo.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Der 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). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem STEP Gewerbliche Bauflächen folgende relevante Inhalte:

Das Plangebiet ist Teil des STEP-Gebiets Nr. 78 "Gerhard-Ellrodt-Straße", das als traditioneller Gewerbestandort, der zu großen Teilen brach liegt, zu der mittel- bis langfristig neu entstehenden Gewerbeagglomeration im Leipziger Südwesten gehört.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender - vor allem industriell nutzbarer - Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen

angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Das Gewerbegebiet erfüllt zu großen Teilen diese Anforderungen durch:

- eine gute Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ohne Durchquerung von Wohngebieten,
- die Nachbarschaft nichtstörepfindlichen Umfeldes im Süden, Westen und Norden sowie
- das vorhandene kompakte Flächenpotenzial.

Das Gebiet erweist sich laut STEP Gewerbliche Bauflächen als besonders geeignet für kleinere produzierende Betriebe, z.B. aus gering emittierenden Branchen des verarbeitenden Gewerbes und des produzierenden Handwerks. Bei der Aufstellung des STEP wurde aber noch von einer kleinteiligen Umnutzung des Gewerbeareals unter Nutzung der Bestandsgebäude ausgegangen. Bei der nunmehr nach Beräumung vorliegenden geänderten Situation sollte der Standort primär für die Ansiedlung von Betrieben mit Flächenbedarfen von mehr als 2 Hektar vorgehalten werden, da in diesem Segment im Südwesten ein Angebotsengpass besteht.

Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet "Gerhard-Ellrodt-Straße" im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie "Revitalisierung" eingestuft. Sie enthält diejenigen Bestandsgebiete, deren gewerbliche Nutzung im Sinne des STEP dauerhaft gesichert werden soll. Die vorgesehene Entwicklung entspricht somit den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Mit dem vom Stadtrat am 18.03.2009 (RB IV – 1544/09) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Durch die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet könnten zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden.

Hierzu zählen insbesondere die im Stadtbezirk Südwest gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wie das D-Zentrum „Südwestzentrum“ und die Nahversorgungslage „Knautkleeberg“.

Die Zielstellungen des STEP „Zentren“ sind Grundlage für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 Rahmenplanung Weidenweg

Im Jahr 1993 wurde die Rahmenplanung Weidenweg erarbeitet.

Auf Grund der Veränderungen in der Stadtentwicklung von Leipzig Ende der 1990-er Jahre wurde der Rahmenplan im Jahr 1999 überarbeitet.

Folgende städtebauliche Leitvorstellungen - die das Plangebiet betreffen - beinhaltet die Rahmenplanung Leipzig Südwest von 1993:

- Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten westlich der Bahnlinie Leipzig-Zeitz.
- Planung einer Südwestumgehung, ausgehend von der Autobahnsüdtangente über Göhrenz, Albersdorf nach Lausen und südlich der Gemarkungsgrenze auf der Gerhard-Ellrodt-Straße und deren Verlängerung bis zum Weidenweg.

Diese Leitvorstellungen finden sich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig.

Die Überarbeitung der Rahmenplanung von 1993 wurde aus städtebaulicher Sicht sowohl durch die auf Grund der Eingemeindungen geänderte Gebietskulisse und die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, als auch durch den Neubau der S 46 erforderlich. Ziel war es, die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten und eine dem realistischen Bedarf angepasste Nutzung der potentiellen Bauflächen zu sichern.

Für das Plangebiet „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ ergeben sich aus der Rahmenplanung Weidenweg von 1999 folgende städtebaulichen Zielvorstellungen:

- Erschließungsstufe 3: Arrondierung bestehender Gewerbeflächen (Plangebiet) zwischen der Rippachtalstraße und der Gerhard-Ellrodt-Straße

6.2.5 Immissionsschutz

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent (früher als „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ bezeichnet) ist ein zuverlässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dabei wurde das Baugebiet in zwei Gebiete unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den festgesetzten Emissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Andererseits folgt aus einer Überschreitung des festgesetzten Wertes noch nicht zwangsläufig seine Unzulässigkeit. Vielmehr kommt es dabei auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent

enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingentes verhindert.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.0 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches 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. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und ist ausgehend von der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches auszuarbeiten.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Durch den Beginn des oberirdischen Gebäudeabbruchs ist der bauliche Zusammenhang nach § 34 BauGB verloren gegangen. Das Plangebiet ist daher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 331 besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Neuordnung und Entwicklung der Fläche zu schaffen. Für die ehemals als Molkerei genutzte Fläche wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung zu einem ca. 4 ha großen Gewerbegebiet ermöglicht. Der B-Plan dient der Ansiedlung von Gewerbe und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung. Damit soll sowohl die wirtschaftliche als auch die soziale Entwicklung des Stadtbezirks gefördert werden. Die vorhandene verkehrliche Anbindung des Vorhabengebietes ist dafür eine gute Voraussetzung.

Es wird als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen wird ausgeschlossen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 10 m bestimmt. An den Rändern des Plangebiets werden Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt von der Gerhard-Ellrodt-Straße aus.

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 331 (Stand: 04.08.2008)

Geltungsbereich B-Plan „Gewerbegebiet an der Gerhard-Ellrodt-Str.“	41.214 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (60 % von GE)	24.728 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (40 % von GE)	16.486 m ²

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. Naturschutzgesetzen

Es befinden sich keine Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (SPA) in der unmittelbaren Nähe bzw. im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs, so dass in diesem Zusammenhang keine Fachgesetze zu beachten sind. Auch Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Nördöstlich des Geltungs-

bereichs zwischen Kurt-Kresse-Straße und Grauackeweg liegt das Flächennaturdenkmal „Grauackesteinbruch“.

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Leipzig (1999 und Arbeitsstand August 2007) enthält folgende, für den Bebauungsplan relevante Aussagen zu den örtlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das Plangebiet wird dem landschaftsräumlichen Leitbild Industrie- und Gewerbestandorte zugeordnet. Die Entwicklungsziele der Gewerbe- und Industriestandorte sind (gekürzt):

- Schaffung von begrünten Freiräumen und deren Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt
- Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

Zudem stellt der Landschaftsplan das gesamte Plangebiet als Fläche mit einer Bodenschutzfunktion dar.

Der Grünordnungsplan (GOP) wird gemäß § 6 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 331 ist dies erfolgt (Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 331 „Gewerbegebiet an der Gerhard-Ellrodt-Straße“, Büro Terra IN).

Vordringlich ist der Erhalt bzw. die Herstellung zusammenhängender Grünflächen im Plangebiet und deren Verbindung zu den umliegenden Flächen mit dem Ziel, neue ökologische Funktionen zu entwickeln. Es wird der gesamte Naturhaushalt (Relief, Boden, Wasser, Luft, Tierwelt und Vegetation) des betroffenen Gebietes berücksichtigt. Die grünordnerische Bearbeitung des B-Plans Nr. 331 ist in direktem Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9.4 zu betrachten und zu bewerten.

Folgende Festsetzungen und Maßnahmen dienen zur Verwirklichung der Ziele:

Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen entlang der Grenzen des Plangebietes mit Einbeziehung des Gehölzbestands, Begrünung von mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Baumes je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Zudem wird im Grünordnungsplan der naturschutzrechtliche Eingriff ermittelt, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird (§ 1a BauGB).

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Im Jahr 2007 wurden die baulichen Anlagen der ehemaligen Molkerei abgerissen, der Bau-schutt ist im Gebiet verblieben. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter berücksichtigt sowohl den derzeitigen Zustand (April 2008) als auch den vor dem Abriss bzw. während der Nutzung als Molkerei. Der Zustand der Fläche während der Nutzung als Molkerei entspricht dem planungsrechtlich zulässigen Zustand. Dieser Zustand ist Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung, da diese Eingriffe (Versiegelung, Nutzung) bereits erfolgt sind bzw. waren.

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Im Frühjahr 2008 wurden Begehungen der Fläche durchgeführt und es wurde das Luftbild aus dem Jahr 2000 ausgewertet. Die Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig (1991-1993) wurde berücksichtigt (aufgrund ausgelaufener Nutzungsrechte muss auf die Daten von 1991-1993 zurückgegriffen werden). Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 9.4 wurden - soweit relevant - einbezogen.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Während der Nutzung als Molkerei stellten besonders die Gehölzgruppen am nördlichen und am östlichen Rand wertvolle Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt dar. Durch ihre lineare Ausbildung trugen sie zum Biotopverbund zwischen offener Ackerflur und den bebauten, aber recht gehölzreichen Flächen südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße bei. Auch im Inneren des Gebiets befanden sich nicht versiegelte Flächen, die mit unterschiedlicher Vegetation bewachsen waren (kleinere gehölzbestandene Flächen und Rasenflächen). Diese Vegetationsflächen waren als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt nutzbar.

Nach Aufgabe der Nutzung und der zunehmenden Ruderalisierung (Verbrachung) des Plangebiets entwickelten sich auch die übrigen Vegetationsflächen (Rasen, Zierpflanzungen) zu recht vielfältigen, wertvollen Lebens- und Nahrungsräumen. Auch Offenlandarten fanden Schutz in dem unübersichtlichen, störungsfreien Gelände.

Heuschrecken, Schmetterlinge und andere Insekten nutzen das Gebiet derzeit als Lebens- und Nahrungsraum. Auch mit dem Vorkommen von Kleinsäugetieren wie z.B. Feldhase, Fuchs und verschiedenen Mäusearten ist zu rechnen. Die Kleinsäuger machen das Gebiet als Nahrungsraum für Greifvögel wie Bussard, Falken und Milane interessant. Folgende Brutvögel wurden im Rahmen der Brutvogelkartierung (1991-1993) in den Quadranten, in denen sich das Plangebiet befindet, nachgewiesen: Turmfalke, Fasan, Türkentaube, Baumpieper, Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Singdrossel, Amsel, Gelbspötter, Dorngrasmücke, Zaungrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise, Elster, Rabenkrähe, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling, Goldammer, Feldlerche. Zu beachten ist, dass sich in dem Quadranten 85/21, in dem das Plangebiet liegt, auch angrenzende Ackerflächen befinden, die das Artenspektrum mit beeinflussen.

Sollte der Bauschutt länger im Gebiet verbleiben, könnten sich darin Lebensräume für wärmeliebende Arten entwickeln. Derzeit wird noch nicht mit dem Vorkommen solcher Arten gerechnet, da die Zeit für die Einwanderung dieser Arten seit nur einer Vegetationsperiode gering ist. Mit Amphibienvorkommen ist aufgrund nicht vorhandener Gewässer nicht zu rechnen. Die nicht mehr genutzten Gebäude wurden möglicherweise von gebäudebewohnenden Tierarten genutzt.

Während der Nutzung als Molkerei stellten die begrünten Freiräume eine Verbindung zum Grünsystem der Stadt dar. Die auch nach dem Abriss der Gebäude erhaltenen Gehölze an den Rändern des Gebiets bilden ein wertvolles Grundgerüst für die Entwicklung neuer zusammenhängender Grünstrukturen im Gebiet.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die im Gebiet vorhandenen Bauschutthalden würden sich bei Nichtdurchführung der Planung zu Lebens- und Nahrungsräumen wärmeliebender Tierarten entwickeln. Auf den nicht versiegelten Flächen würden im Verlauf der Jahre Gehölze dominieren. Es würden sehr vielfältige Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt entstehen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,6 maximal rund 24.700 m² versiegelt werden, d.h. die verbleibenden rund 16.500 m² werden als Vegetationsflächen für die heimische Tierwelt als Lebens- und Nahrungsraum nutzbar sein. Im Vergleich zur Situation, als die Fläche als Molkerei genutzt wurde, stehen demnach rund 2.000 m² weniger Vegetationsfläche (s. Tab.1 und Tab.2) als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt zur Verfügung. Aufgrund der Anordnung des Baufensters und der Festsetzung zum Erhalt von Bepflanzungen am östlichen Rand des Gebiets wird der Erhalt des Baumbestands gesichert. Zudem wirken die am Rand befindlichen Gehölzstrukturen als Biotopverbindung. Sie tragen zur Vernetzung des Gebiets mit den angrenzenden Ackerflächen bzw. in Zukunft mit den Grünstrukturen in den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten bei.

Im Vergleich zur derzeitigen Situation wird die intensivere Nutzung des Gebiets zur Verdrängung von störungsempfindlichen Arten führen, die sich potenziell im Gebiet befinden. So genannte Allerweltsarten werden wahrscheinlich in den Grünanlagen des Gewerbegebiets anzutreffen sein.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzung der maximalen Versiegelung auf 60% der Fläche (GRZ 0,6) trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere bei.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen an den Rändern des Geltungsbereichs bei Einbeziehung der vorhandenen Gehölze und die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung zur Verwendung von heimischen Gehölzen bei.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet. Im Rahmen der Grünordnungsplanbearbeitung wurde eine Ortsbegehung im Frühjahr 2008 durchgeführt und das Luftbild aus dem Jahr 2000 ausgewertet. Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum B-Plan Nr. 9.4 wurden - soweit relevant - berücksichtigt.

Darstellung und Bewertung des ermittelten Bestandes

Bis 1990 war der größte Teil der nicht versiegelten Flächen als Wiesen bzw. Rasen genutzt. Im direkten Umfeld der Gebäude waren Zierpflanzungen angelegt. An den Rändern des Plangebiets, besonders am nördlichen und östlichen Rand waren Gehölze angepflanzt. Entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße standen einige straßenbegleitende Bäume in Plangebiet. Nachdem die Molkerei 1990 ihren Betrieb einstellte, blieben die Gebäude und Flächenbefestigungen ungenutzt bestehen. Somit änderte sich der Versiegelungsgrad nach Aufgabe der Nutzung nicht. Gebäude und befestigte Fläche nahmen zusammen mehr als die Hälfte der Gesamtfläche ein (ca. 55 %). Während der Nutzung des Gebiets als Molkerei bewirkte der für ein Gewerbegebiet recht hohe Anteil an Vegetationsflächen, dass sich das Gebiet gut in das umliegende Grünsystem der Stadt einfügte.

Tab. 2: Flächenbilanz 1990

Geltungsbereich B-Plan „Gewerbegebiet an der Gerhard-Ellrodt-Str.“	41.214 m ²
Versiegelte Flächen Gebäude und Flächenbefestigungen	22.700 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (40 % von GE)	18.514 m ²

Nach Aufgabe der Nutzung kamen in den Rasenflächen zunehmend Kräuter und besonders Hochstauden auf. Auch in den ehemaligen Zierpflanzungen breiteten sich mehr und mehr Wildkräuter aus. Die Gehölzstrukturen in den Zierpflanzungen und an den Rändern des Gebiets blieben erhalten. Im östlichen Bereich kommen Sträucher verschiedener Arten flächig auf, wahrscheinlich wurden alte Strauchbepflanzungen gemäht und treiben nun erneut aus.

Im Jahr 2007 wurden alle Gebäude auf dem Gelände abgerissen. Der Bauschutt ist bisher (Sommer 2008) im Gebiet verblieben. Die Flächenbefestigungen und Fundamente der ehemaligen Gebäude (Versiegelungen) sind zum größten Teil erhalten geblieben. Auf den umgelagerten Bodenflächen entwickeln sich Ruderalfluren. Die Gehölzgruppen am nördlichen und am östlichen Rand der Fläche sowie die Bäume entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße sind weitgehend erhalten geblieben.

Im April 2008 wurden insgesamt 41 Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in einem Meter Höhe im Plangebiet kartiert (s. Baumbestandsliste im Grünordnungsplan). Alle aufgenommenen Bäume sind erhaltenswert. Besonders hervorzuheben sind die Bäume an der Gerhard-Ellrodt-Straße, die aufgrund ihres Standorts an der Straße, ihrer Eigenart, ihres Alters und ihrer Vitalität stadtbildprägend sind. Im Inneren des Gebiets sind eine Esche und eine Mehlbeere (*Sorbus aria*) aufgrund ihrer Eigenart, ihres Alters und ihrer Vitalität als besonders wertvoll einzustufen. Die Bäume am östlichen Rand sind deutlich jünger. Hier liegt der ökologische Wert in der zusammenhängenden Baumgruppe, die gebildet wird.

Der hohe Anteil vielfältiger Vegetationsflächen innerhalb der gewerblichen Nutzung bildet einen funktionsfähigen Übergang zu den landwirtschaftlich geprägten offenen Landschaften.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Überlassen der Flächen der natürlichen Entwicklung würden auf den nicht versiegelten Flächen im Verlauf der Jahre Gehölze dominieren. Selbst auf den bislang versiegelten Flächen würde sich durch Laubanwehung und Bildung von Rissen in der Versiegelung zunehmend (zunächst krautige) Vegetation ansiedeln. Aufgrund der unterschiedlichen Standortbedingungen würden sich sehr unterschiedliche Biotoptypen bilden.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung bleibt der wertvolle Gehölzbestand am östlichen Rand erhalten. Aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,6 können maximal rund 24.700 m² versiegelt werden, d.h. die verbleibenden rund 16.500 m² sind Vegetationsflächen. Im Vergleich zur Situation, als die Fläche als Molkerei genutzt wurde, steht demnach rund 2.000 m² weniger Vegetationsfläche zur Verfügung. Aufgrund der Anordnung des Baufensters und der Festsetzung zum Erhalt von Bepflanzungen am östlichen Rand des Gebiets wird der Erhalt des Baumbestands gesichert. Zudem tragen die am Rand befindlichen Gehölzstrukturen zur Vernetzung des Gebiets mit den angrenzenden Ackerflächen bei bzw. in Zukunft mit den Grünstrukturen in den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten.

Im Vergleich zur derzeitigen Situation werden sich neue Vegetationsbestände entwickeln, die aufgrund der Nutzung einen stärkeren menschlichen Einfluss (Artenauswahl, Pflege) aufweisen werden als die derzeitige Vegetation.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzung der maximalen Versiegelung auf 60% der Fläche (GRZ 0,6) trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen bei.

Zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und zur Verwendung von heimischen Gehölzen auf zumindest 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bei. Mit diesen Festsetzungen wird ein hoher Anteil einheimischer Pflanzenarten in den gewerblich genutzten Bereichen des Geltungsbereichs gesichert. Weiterhin wird durch die Anordnung des Baufenslers und die Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände am östlichen Rand des Gebiets gesichert.

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) und das Luftbild aus dem Jahr 2000 ausgewertet. Folgende Gutachten wurden ausgewertet: ibk Ing. Büro Kröger (2000): Historische Erkundung Milchhof/Montagegrube Gerhard-Ellrodt-Str.48, Leipzig; Schnabel (2001): Neubewertung der Böden im Stadtgebiet Leipzig. Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum B-Plan Nr. 9.4 wurden - soweit relevant - berücksichtigt.

Boden

Im größten Teil des Untersuchungsgebiets wurden die natürlichen Bodentypen (Parabraunerde-Pseudogleye) durch die Bebauung in den 70er Jahren anthropogen (menschlich) überprägt. Die natürlichen Böden wurden umgelagert bzw. durch Bebauungen und Flächenbefestigungen versiegelt. Versiegelungen bewirken die Zerstörung und damit den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Alle natürlichen Vorgänge im Boden werden durch die unterbundene Versickerung ausgeschaltet. In den nicht bebauten Randbereichen waren Grünanlagen angelegt, deren Böden aufgrund der Bearbeitung als Gartenböden (Hortisole) anzusprechen waren.

Mit dem Abriss der baulichen Anlagen wurden ein Teil der Fläche entsiegelt, teilweise blieben Flächenversiegelungen auch erhalten. Der entstandene Bauschutt wurde überwiegend auf den versiegelten Flächen gelagert, so dass eine Vermischung von Boden und Bauschutt weitgehend vermieden wurde. Allerdings kam es auch zu Bodenverdichtungen aufgrund des Baumaschineneinsatzes.

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Für die Fläche des Geltungsbereichs, auf der bis 1990 eine Molkerei betrieben wurde, wurde im Jahr 2000 im Auftrag der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, eine Historische Erkundung durchgeführt (ibk Ing. Büro Kröger: Historische Erkundung Milchhof/Montagegrube Gerhard-Ellrodt-Str. 48, Leipzig). In der Historischen Erkundung wurden drei Bereiche näher untersucht: Die Montagegrube in den ehemaligen Großgaragen, die PKW-Garage und die Unterkellerung des Milchverarbeitungsgebäudes. Es wurden geringe Verschmutzungen bzw. keine Hinweise für Verschmutzungen festgestellt. Auch in den übrigen Betriebseinrichtungen konnten keine Anzeichen umweltrelevanter Verschmutzungen festgestellt werden. Im Jahr 2000 bestanden keine Gefährdungen für die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächenwasser, Boden und Luft. In der Historischen Erkundung wird dennoch vorgeschlagen, dass das Objekt in der Altlastendatei verbleiben und bei Umnutzung erneut entschieden werden soll.

Der Zustand des Schutzgutes Boden ist im Bestand als stark beeinträchtigt zu bezeichnen, aufgrund der massiven Überprägung der natürlichen Situation.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der derzeitigen Nutzung des Gebiets würde im Bereich der nicht versiegelten Flächen Bodenentwicklung einsetzen bzw. sich fortsetzen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

In den zukünftig überbauten und versiegelten Bereichen des Gewerbegebiets wird keine Bodenbildung stattfinden. Im Vergleich zur Situation vor 1990, als die Fläche als Molkerei genutzt wurde, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans maximal rund 2.000 m² zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Bei den gärtnerisch genutzten Flächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist davon auszugehen, dass humushaltiger Mutterboden aufgetragen bzw. unter die oberste Bodenschicht gemischt wird, um die Nährstoffversorgung und das Wasserhaltevermögen zu verbessern. Auch die mechanische Auflöckerung der oberen Bodenschichten ist für die gärtnerische Nutzung typisch. Die entstehenden Böden werden als Hortisole (Gartenböden) bezeichnet.

Hinsichtlich der erfassten Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen wird davon ausgegangen, dass für die geplanten Nutzungen keinerlei Gefährdungen zu erwarten sind.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung im Gebiet auf rund 24.700 m² und damit die Sicherung von Bodenentwicklung auf den verbleibenden rund 16.500 m² trägt deutlich zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei.

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet. Neben dem Landschaftsplan und topografischen Karten lagen folgende Gutachten und Stellungnahmen zur Auswertung vor: ibk Ing. Büro Kröger (2000): Historische Erkundung Milchhof/Montagegrube Gerhard-Ellrodt-Str.48, Leipzig. Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum B-Plan Nr. 9.4 wurden - soweit relevant - berücksichtigt.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Im Plangebiet treten die obersten Grundwasserhorizonte in den 10-15 m mächtigen saalekaltzeitlichen Flussschottern auf. Die saalekaltzeitliche Flussschotter werden von bis zu drei Meter mächtigen elsterkaltzeitlichen Grundmoränen unterlagert, die als Grundwasserstauer wirken. Unter den Ablagerungen der Grundmoräne lagern 10-20 m mächtige elsterkaltzeitliche Flussschotter, die ebenfalls Grundwasser führen und mit den darüber lagernden Grundwasserleitern in hydraulischer Verbindung stehen. Die über den Grundwasserleitern lagernden Geschiebelehmschichten schützen das Grundwasser vor Schadstoffeintrag mit dem Sickerwasser. Diese natürlichen hydrologischen Verhältnisse sind durch die bereits erfolgten baulichen Tätigkeiten mit Eingriffen in die natürlichen, geologischen Lagerungsverhältnisse gestört.

Der Grundwasserspiegel ist bei ca. 109 m ü.NN zu erwarten, d.h. 12 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Osten zur Weißen Elster ausgebildet. Der Schwankungsbereich liegt nach Grundwasserbeobachtungen bei ca. 1,5 – 2 m (ibk 2000).

Das Gebiet des B-Plans liegt nicht innerhalb eines aktuell ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit keine Oberflächengewässer.

Der Zustand des Schutzguts Wasser ist im Plangebiet in bezug auf das Grundwasser als beeinträchtigt zu bezeichnen. Die Geschütztheit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Plangebiet aufgrund der Störung der natürlichen geologischen Lagerungsverhältnisse als ungünstig eingestuft.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann weiterhin Niederschlagswasser auf den derzeit nicht versiegelten Flächen versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Auf den versiegelten Flächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser und die Bildung von Grundwasser unmöglich.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zur Situation vor 1990 können maximal rund 2.000 m² Fläche mehr versiegelt werden, auf denen keine Versickerung und somit auch keine Grundwasserneubildung möglich sein wird.

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindern den Verlust bzw. die Sicherung von Vegetationsmasse und Blattoberfläche, wodurch die Wasserspeicherkapazität und Verdunstungsleistung erhöht werden, mit positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt. Für die Verkehrsflächen im Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht wünschenswert. Es werden keine versickerungsfähigen Flächenbefestigungen festgesetzt. Dies verhindert zwar die Versickerung von Niederschlagswasser, bedeutsamer aber ist die Verhinderung des Eintritts von Schadstoffen in Boden und Grundwasser durch Sickerwasser.

7.2.5 Luft / Klima

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Auswertung von Gutachten und Stellungnahmen: Landschaftsplan (1998/1999); Steinicke und Streifeneder (1998): Stadtklimauntersuchung; Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG): Jahresbericht zur Immissionssituation 2003. Das Luftbild aus dem Jahr 2000 wurde ausgewertet. Die Stellungnahmen der Fachbehörden zum B-Plan Nr. 9.4 wurden - soweit relevant - berücksichtigt.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Geländeklima

Das Plangebiet befindet sich am Rand des gemäßigten, städtischen Überwärmungsbereichs (bebaute Flächen von Großschocher) im Übergang zu den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen des zukünftigen „Gewerbegebiets an der S46“ (B-Plan Nr. 9.4). In seinem Zustand als Molkerei mit einem Versiegelungsgrad von ca. 50 %, aber auch im derzeitigen Zustand mit den aufgeschichteten Abbruchmaterialien, versiegelten Flächen und aufgeschobenem Boden mit Ruderalvegetation trägt es in geringem Umfang zur Überwärmung bei. Der hohe Anteil an Vegetationsflächen trägt gleichzeitig zur Abkühlung der Luft bei.

Aufgrund der ca. 50-prozentigen Versiegelung wird das Plangebiet als gering- bis mittelwertig für das Lokalklima bewertet.

Lufthygiene

Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit keine Emissionsquellen vorhanden. Das Gebiet ist derzeit als so genannte Emissionssenke zu bezeichnen. Als das Gebiet als Molkerei genutzt wurde, traten Emissionen durch die An- und Abfahrten der Transportfahrzeuge und wahrscheinlich auch durch den laufenden Betrieb auf. Zudem wirkt die Hauptverkehrsstraße Gerhard-Ellrodt-Straße als Verursacher hoher Staub- und Abgasbelastungen. Im Untersuchungsgebiet sind keine bedeutsamen Ventilationsbahnen verzeichnet.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da zurzeit kein emittierendes Gewerbe im Gebiet ansässig ist, würde bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung der Ist-Situation hinsichtlich der Lufthygiene auftreten. Auch hinsichtlich der klimatischen Situation sind bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderungen zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Da emittierendes Gewerbe im Geltungsbereich ausgeschlossen wird, ist nicht mit vermehrter Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen. Es ist also nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu rechnen. Die geringfügige zusätzliche, zulässige Versiegelung von rund 2.000 m² bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen auf 13 m passt sich den Gebäudehöhen der Umgebung an. Zusammen mit der GRZ von 0,6 wird eine lockere Bebauung gesichert, die weiterhin die Luftzirkulation gewährleistet, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen bei. Mit diesen Festsetzungen wird ein lokalklimatisch wirksamer Gehölzbestand im Gebiet gesichert. Mit den festgesetzten Fassadenbegrünungen werden zudem nachteilige Auswirkungen verringert, da neue Vegetationsflächen geschaffen werden.

7.2.6 Landschaft

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurden der Landschaftsplan 1998/1999, der aktuelle Arbeitsstand der Überarbeitung des Landschaftsplans, topografische Karten und das Luftbild aus dem Jahr 2000 ausgewertet sowie Einschätzungen bei Vorortbegehungen vorgenommen.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand der von gewerblicher Nutzung geprägten Bebauung am südwestlichen Rand von Leipzig. Direkt an der Gerhard-Ellrodt-Straße gelegen war das Gebiet seither gut einsehbar. Als die Molkerei in Betrieb war, stellte das Gebiet ein Gewerbegebiet dar. Nach Aufgabe der Nutzung und stetigem Verfall der Gebäude wurde das Gebiet eher als verwahrlost und verkommen wahrgenommen. Nach Norden und Osten ist die Fläche von Gehölzen eingefasst. Seit das Gebiet als Molkerei genutzt wurde, war es umzäunt und somit nicht zugänglich. Für die Erholungsnutzung spielt das Gebiet keine Rolle, weil es keinerlei Erholungsqualitäten aufweist, nicht zugänglich ist und auch in Zukunft keinerlei Verbindungsfunktionen übernehmen wird. Aber auch die angrenzende Ackerflur hat

nur eine untergeordnete Bedeutung für Erholungssuchende, weil keine Fußwege vorhanden sind. Entlang der neu gebauten S 46 wurden Radwege angelegt. Diese tangieren das Plangebiet aber nicht.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt und das Plangebiet über Jahrzehnte weiter brach liegen, würde die Vegetation das Gebiet zurückerobern. Nach Durchlaufen der Sukzessionsstadien würde sich die heutige potenzielle Vegetation im Gebiet etablieren. Der Erholungswert wäre als gering einzuschätzen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich ein relativ gering versiegeltes Gewerbegebiet entwickeln, das von gehölzbetonten Grünstreifen umgeben ist. Aufgrund des recht hohen Grünanteils wird das Gebiet einen optischen und funktionalen Übergang von der im Osten angrenzenden Wohn- und Mischgebietsnutzung zu dem in Zukunft westlich und nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet bilden. Da sich das Gebiet harmonisch in die Umgebung einfügen wird, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild positiv zu bewerten. Der Erholungswert bleibt aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet gering.

7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Sicherung zusammenhängender, einrahmender Gehölzstrukturen und die Einbeziehung des Gehölzbestands durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen, GRZ 0,6) tragen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung bei.

7.2.7 Menschen

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

Verwendete Methodik

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) ausgewertet. Weiterhin wurde ausgewertet: Dr. Kiebs + Partner GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 331 „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ der Stadt Leipzig. Planungsstand 02/08 – Geräuschkontingentierung – Gutachten Nr. 5050208.

Darstellung des ermittelten Bestandes

Ein Schwerpunkt der Betrachtung des Schutzgut Menschen stellt die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit dar. Unter diesem Aspekt können Lärmbelastungen nicht nur Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens darstellen, sondern auch ernsthafte gesundheitliche Risiken und damit erhebliche Beeinträchtigungen verursachen. Das Thema „Erholungsnutzung“ ist im Rahmen der Bearbeitung zum Schutzgut „Landschaft“ abgehandelt (s. Kap.7.2.6)

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich weder Wohnnutzungen noch Arbeitsplätze. Es grenzen im Osten Gebiete an das Plangebiet, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden und deshalb als „schutzbedürftig“ eingestuft werden.

Durch bestehende gewerbliche Nutzungen und durch „plangebende Emissionen“ ist das Gebiet vorbelastet. Insbesondere die Flächen des B-Plans Nr. 9.4 „Gewerbegebiet an der S46“ stellen die maßgebende Vorbelastung dar. Obwohl dieser B-Plan noch nicht rechtskräftig ist, besteht wegen der „verfestigten Planung“ eine plangebende Vorbelastung aus den Geräuschkontingenten des B-Plans. Die reale und die planerische Vorbelastung an den Im

missionsorten wird bei der Festlegung der Kontingentierung der Lärmemissionen im Geltungsbereich berücksichtigt.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden Emissionskontingente für das in zwei Teilflächen geteilte Plangebiet festgelegt. Zusätzlich wird ein nach Westen ausgerichteter Richtungssektor mit einem Zusatzkontingent festgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Immissionsorten (IO) eingehalten, bei zugleich maximaler Nutzung der Gewerbefläche im Plangebiet.

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

Um hinsichtlich der Lärmimmissionen in den angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten (besonders bei Wohnnutzung) die zulässigen Grenz- bzw. Orientierungswerte nicht zu überschreiten, werden Geräuschkontingente innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Dafür werden zunächst in allen schutzbedürftigen Gebieten in der Umgebung Immissionsorte und deren Gesamt-Immissionswerte festgelegt, die nicht höher sein dürfen als die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. als die Orientierungswerte der DIN 18005. Unter Einbeziehung der Vorbelastungen werden für die Immissionsorte Planwerte berechnet, welche die zusätzliche mögliche Lärmimmission beziffern.

Das Plangebiet wird in zwei Teilflächen geteilt, um eine Staffelung nach Störgrad der Betriebe bzw. Anlagen zu erreichen. Für die Teilflächen werden Emissionskontingente berechnet, so dass die Planwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

Emissionskontingente tags und nachts in dB:

	Bezeichnung	L _{ek} , tags [dB]	L _{ek} , nachts [dB]
GE 1.1	Teilfläche A	56	41
GE 1.2	Teilfläche B	52	37

Nur am Immissionsort IO 6 (Eckgrundstück Weidenweg 15) werden die jeweiligen Planwerte tags und nachts erreicht. An den übrigen Immissionsorten werden die Planwerte deutlich unterschritten. Die genannten Emissionskontingente stellen eine Einschränkung für eine „übliche“ gewerbliche Nutzung dar. Wegen der rechnerischen Unterschreitung der Planwerte der westlich, nördlich und südlich gelegenen Immissionsorte besteht nach DIN 45691 die Möglichkeit der Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Auch wird in der DIN 45691 die Möglichkeit gegeben, Zusatzkontingente für einzelne Immissionsorte festzusetzen. Damit stehen in bestimmten Richtungen deutlich höhere Emissionskontingente zur Verfügung.

Es wird ein Richtungssektor festgesetzt, für den zusätzliche Kontingente festgelegt werden.

Zusatzkontingente in dB für den festgesetzten Richtungssektor:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
Bezugspunkt Koordinaten (r/h): 4521843m/ 5685339m Sektor 165°/345°	11	11

Durch die richtungsabhängige Erhöhung der Geräuschkontingente um 11 dB am Tag und in der Nacht besteht die Möglichkeit, in nördliche, westliche und südliche Richtung bedeutend höhere Emissionen abstrahlen zu können.

Zudem wird die Möglichkeit zur Erhöhung des Emissionskontingents für einzelne Immissionsorte genutzt. Für den Immissionsort IO 7 (Wohnhaus Weidenweg 9a) wird ein Zusatzkontingent von 9 dB am Tag und in der Nacht festgelegt.

Voraussetzung für die Umsetzung dieser Möglichkeiten ist die Praktizierung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen, die die schutzbedürftigen Nutzungen der Grundstücke am Weidenweg schützen. Eine solche Prüfung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für eine und mehrere gewerbliche Ansiedlungen vorzunehmen (alle Angaben aus: Dr. Kiebs + Partner GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 331 „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“).

7.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007), das Luftbild aus dem Jahr 2000 ausgewertet und Ortsbegehungen durchgeführt.

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bzw. im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans.

7.2.8.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation unverändert.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Es gibt keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch die Bebauungsplanung bei Durchführung der Planung.

7.2.9 Biologische Vielfalt

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

Es wurde der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1999) sowie der aktuelle Überarbeitungsstand des Landschaftsplans (2006/2007) und das Luftbild aus dem Jahr 2000 ausgewertet und Ortsbegehungen durchgeführt.

Während der Nutzung als Molkerei war die biologische Vielfalt durch den Wechsel von Zierpflanzungen, Gehölzbeständen, extensiv genutzter Bereiche und versiegelter Flächen sowie Gebäude gekennzeichnet. Zwar handelte es sich um anthropogen hergestellte Biotope, dennoch war durch die unterschiedlichen Standortvariationen eine recht große biologische Vielfalt gegeben.

Auch nach dem Abriss der Gebäude und der Lagerung des Bauschutts im Plangebiet ist eine recht große biologische Vielfalt aufgrund der unterschiedlichen Standortverhältnisse erhalten geblieben. Wegen der aufgegebenen Nutzung hat die Naturnähe zugenommen.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und andauerndem Verbleib des Bauschutts im Gebiet wird mit der Besiedelung durch wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten die biologische Vielfalt weiterhin ansteigen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht die biologische Vielfalt weitgehend verloren. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Flächennutzungen (Baumbestand und Neuanpflanzungen, Strauchanpflanzungen, Landschaftsrassen, Zierbepflanzungen, versiegelte Flächen, Gebäude) bleibt jedoch eine gewisse biologische Vielfalt erhalten. Aufgrund der festgesetzten Anpflanzungen von heimischen Gehölzen finden heimische Tierarten weiterhin Lebens- und Nahrungsräume.

7.2.10 Wechselwirkungen

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

Besonders die Gehölzgruppen am Rand des Gebiets haben sich zu Lebensräumen mit hohem ökologischen Wert entwickelt, weil sie Lebensräume darstellen und Teil des Biotopverbunds sind. Diese Entwicklung wurde erst aufgrund menschlichen Handels möglich. Die menschliche Einflussnahme durch Versiegelungen hat zu Beeinträchtigungen der natürlichen Boden- und Wasserverhältnisse und der lokalklimatischen Bedingungen geführt und zur Unterbindung der Vegetationsentwicklung. Auf den unversiegelten Flächen lockern die Wurzeln der ehemaligen Zierpflanzen und der einwandernden Ruderalvegetation das Bodensubstrat auf, der Humus der absterbenden Pflanzen reichert das Substrat mit organischer Substanz an. Die natürliche Bodenentwicklung beginnt von neuem.

7.2.10.2 Entwicklungsprognose

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird durch die Humusentwicklung aus abgestorbenen Pflanzenteilen und eingewehtem Laub die Bodenentwicklung initiiert. Mit der Humusentwicklung werden auch neue Lebensräume für Tierarten geschaffen, die im Boden leben. Diese bereiten die Pflanzenreste auf. Damit nehmen das Nährstoffangebot und das Wasserhaltevermögen des Bodens zu. Anspruchslose Pionierarten, die aufgrund zahlreicher, leichter Samen einwandern können (z.B. Birken) können für gewisse Zeiträume die gesamte Fläche einnehmen. Mit zunehmender Bodenqualität können sich auch anspruchsvollere Pflanzen ansiedeln. Da sich Gehölze in Mitteleuropa aufgrund der klimatischen Gegebenheiten gegenüber krautigen Pflanzen durchsetzen können, wird sich im Verlauf von Jahrzehnten ein Wald entwickeln. Die Vegetationsbedeckung wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus (z.B. Sauerstoffproduktion, Verbrauch von Kohlendioxid, Befeuchtung der Luft durch Verdunstung von den Blattoberflächen und damit Abkühlung).

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung nimmt der Flächenanteil, auf dem natürliche Prozesse stattfinden können, ab. In den versiegelten Bereichen ist insbesondere der Wasserkreislauf unterbrochen. Das fehlende Sickerwasser und der Luftabschluss machen Bodenentwicklung unmöglich. Damit ist auch keine Vegetationsentwicklung möglich. Die versiegelten Flächen wirken sich negativ auf das Lokalklima aus, weil sie sich bei Sonneneinstrahlung extrem aufheizen und die gespeicherte Energie nachts abstrahlen. Dies trägt zur weiteren Überwärmung der Stadtlandschaft bei. Auf den festgesetzten Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, werden natürliche bzw. naturnahe Prozesse stattfinden, die miteinander in Wechselwirkungen treten.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.3.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs sind:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen an den Rändern des Gebiets unter Berücksichtigung und Anrechenbarkeit des Gehölzbestands
- Festsetzung der GRZ auf 0,6 zur Begrenzung der Flächenversiegelung
- Begrünung von mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen
- Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaums je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche
- Begrünung von Stellplätzen durch Anpflanzung von mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum je vier Stellplätze.

7.3.2 Eingriffsbilanzierung

7.3.2.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs

Um die Größe des naturschutzrechtlichen Eingriffs und den daraus resultierenden erforderlichen ökologischen Ausgleich zu ermitteln, wird im Rahmen des Grünordnungsplans eine Eingriffsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell (2002) durchgeführt.

Gemäß Baugesetzbuch ist ein Ausgleich für die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgter Eingriff wird der Zustand von 2007 bewertet (vor Beginn der Abbruchmaßnahmen), als im Gebiet die baulichen Anlagen und die Erschließungsanlagen der Molkerei noch vorhanden waren. Als Eingriff werden nur die durch den Bebauungsplan Nr. 331 zulässigen Nutzungen bewertet, die über das Maß der Nutzungen von 2007 hinausgehen.

Grundlage für die Bewertung des Eingriffs sind die Flächenbilanzierungen (Bestand 2000/07 und Planungszustand) und die im Leipziger Bewertungsmodell vorgegebenen Wertpunkte je Schutzgut und Nutzungstyp. Bei der Eingriffsbewertung nach dem Leipziger Bewertungsmodell werden ein ökologischer Bestandswert und ein Planungswert ermittelt. Dafür werden Wertpunkte für jedes Schutzgut bezogen auf jeden Nutzungstyp entsprechend dem Katalog im Leipziger Bewertungsmodell vergeben, gewichtet, mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Die ermittelte Summe für den Bestand wird der Summe der Planung gegenübergestellt und ermöglicht somit Aussagen über die Schwere eines Eingriffs und über die Bemessung eines etwa erforderlichen Ausgleichs.

Aus der im Grünordnungsplan dargestellten Eingriffsbilanzierung werden hier die Ergebnisse zusammengefasst wiedergegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 331 lassen eine zusätzliche Versiegelung von rund 2.500 m², im Vergleich zum Zustand, als die Fläche als Molkerei genutzt wurde, zu. Bei Gegenüberstellung der Gesamtwertzahlen Bestand (788.315 Wertpunkte) und Planung (783.805 Wertpunkte) zeigt sich bei vollständiger Inanspruchnahme der Baurechte eine ökologisch geringfügige Abwertung von 4.510 Wertpunkten im Geltungsbereich bei Umsetzung der Planung.

7.4 Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt, beschrieben und bewertet. Für alle Schutzgüter wird der Bestand beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 331 treten bei Umsetzung der Festsetzungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf. Die vorhandenen Beeinträchtigungen sind bereits durch die ehemalige Nutzung der Fläche als Molkerei erfolgt und somit nicht auszugleichen. Die zusätzliche mögliche Versiegelung von rund 2.500 m² wird durch die Festsetzung hochwertiger Grünflächen mit Biotopverbundfunktionen ausgeglichen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Mit Schreiben vom 08.08.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung frühzeitig beteiligt; ihnen wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme bis 09.09.2008 gegeben. Insgesamt wurden 22 Stellen beteiligt.

Das Landesamt für Denkmalpflege, die Handwerkskammer zu Leipzig, der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund f. Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. und der Naturschutzbund (NABU) haben keine Stellungnahme eingereicht.

Zugestimmt wurde der Planung bzw. es wurden keine Bedenken vorgebracht durch Envia Verteilnetz GmbH, MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, LVB mbH, Bundesnetzagentur und GDMcom mbH.

Die in den Stellungnahmen der IHK Leipzig, Landesamt f. Archäologie, Landesdirektion Leipzig, Sächsisches Landesamt f. Umwelt u. Geologie, Regionaler Planungsverband Westsachsen, Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, Polizeidirektion Leipzig, Stadtreinigung Leipzig und der Stadtwerke Leipzig GmbH vorgebrachten Hinweise führten nicht zu einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen, vielmehr konnten diese durch die Einarbeitung in die Begründung des B-Planes bzw. hinsichtlich des archäologischen Belanges durch den Hinweis auf der Planzeichnung des B-Planes berücksichtigt werden.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum 18.11. - 09.12.2008 statt.

Die Planunterlagen konnten im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt, Zimmer 499 eingesehen werden.

Am Dienstag, den 25.11.2008 zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr bestand Gelegenheit, die Planung von einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes erläutert zu bekommen und zu erörtern. Zum Termin ist kein Bürger erschienen. Seitens der Bürger ist auch keine Stellungnahme eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist lediglich eine schriftliche Stellungnahme von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH eingegangen.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise führten nicht zu einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen TöB auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden 15 TöB mit Schreiben vom 13.01.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und TöB nahmen die Planung ohne Einwände zur Kenntnis bzw. gaben keine planungsrechtlichen Hinweise:

Bundesnetzagentur, envia Verteilnetz GmbH, Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, GDMcom mbH, MITGAS GmbH und regionaler Planungsverband Westsachsen.

Berücksichtigte Hinweise der TöB:

Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten bei planungsrelevanten Hinweisen zu folgenden Ergänzungen:

- Landesamt für Archäologie:
Zusätzliche Hinweise zum Bodenschutz wurden im B-Plan und im Begründungstext, Kap. 10.8 ergänzt.
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH:
Die Buslinie 61, welche bislang im Plangebiet verkehrt, wird eingestellt. Der Begründungstext wurde entsprechend überarbeitet.
- Stadtwerke Leipzig GmbH:
Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom und Erdgas kann durch entsprechende Netzerweiterungen ermöglicht werden. Gleiches betrifft die Gashochdruckleitungen. Die Informationen zur Medienversorgung wurden im Begründungstext, Kap. 5.3 ergänzt.
- Kommunale Wasserwerke Leipzig:
Die zur Versorgung der ehemaligen Molkerei dienende Trinkwasserleitung an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde außer Betrieb genommen und am Weidenweg von der Versorgung getrennt.
In der Begründung zum BP wird in Kap. 9.2 ausgeführt, dass die Trinkwasserversorgung über die TW-Leitung in der Ellrodt-Straße erfolgt. Bei Ansiedlung eines wasserintensiven Betriebes kann die Bereitstellung über die Westringleitung (Schönauer Straße/Weidenweg) erfolgen. In diesem Fall muss die stillgelegte Leitung wieder angeschlossen werden. Der Begründungstext wurde um die o.g. Aussage ergänzt.
Weiterhin wurden auf Anforderung die Hinweise zu den Flächen mit Leitungsrechten im B-Plan und im Begründungstext, Kap. 10.8 überarbeitet.
Außerdem wurden Aussagen zum anfallenden Regenwasser und zur Versickerungsfähigkeit im Begründungstext, Kap. 9.2 ergänzt.

Nicht berücksichtigte Hinweise der TöB:

Die nachfolgenden mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unterzogen und führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Inhalten des Planes und / oder seiner Begründung:

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:
Die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung sowie einer hydrogeologischen Untersuchung zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit werden empfohlen, da Regenwasser versickert werden soll. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind dem Landesamt zur Verfügung zu stellen. Bohrungen sind dem Landesamt anzuzeigen. Die Ergebnisse der Bohrungen sind mitzuteilen.
Dieser Hinweis wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht berücksichtigt, da der Sachverhalt im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren zu behandeln ist. Eine grundsätzliche Rückhaltungs- und Versickerungsmöglichkeit ist durch die Größe des Gewerbegebietes und die reduzierte GRZ von 0,6 gegeben.

- Landesdirektion Leipzig:

Die Ausbildung von nur einer Zufahrt zum Gewerbegebiet wird von der Landesdirektion empfohlen. Dieser Hinweis wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht berücksichtigt, da auf Grund der Größe des Gewerbegebietes von ca. 4 ha max. 2 Zufahrten als ggf. notwendig angesehen werden. Konkrete Nutzer und damit verbunden die innere Erschließung des Gewerbegebietes sind z.Zt. noch nicht bekannt. Ggf. ist –entsprechend der künftigen Nutzung – auch nur eine Zufahrt ausreichend. Einer entsprechenden Regelung steht der B-Plan nicht entgegen.

In der Planung bereits berücksichtigte Hinweise der TöB:

- Polizeidirektion Leipzig:

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz sollte dem tatsächlich zu erwartenden Verkehr angepasst werden. Dieser Hinweis wurde im B-Plan bereits umgesetzt, indem max. 2 Zufahrten zum Gewerbegebiet festgesetzt werden.

- Stadtwerke Leipzig:

Hinweis auf die Hochspannungsfreileitung an der östlichen Grundstücksgrenze. In der Planzeichnung und in der Begründung zum B-Plan (Kap. 10.8) wurde bereits auf die bestehenden Leitungsrechte hingewiesen. Zusätzlich wurden in der Begründung zum B-Plan (Kap. 5.3.2) Aussagen zu o.g. Leitung ergänzt.

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig:

Es ist zu gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Hinweis wurde bereits berücksichtigt, da es sich hierbei um einen B-Plan für ein Gewerbegebiet handelt, welcher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig entwickelt wurde.

Der B-Plan trifft differenzierte Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Traufhöhe usw., die gewährleisten, dass die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild nicht unangemessen beeinträchtigt werden.

- Stadtreinigung Leipzig:

Die Befahrbarkeit des Gewerbegebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist zu beachten.

Die jeweiligen Eigentümer des Gewerbegebietes können in Abstimmung mit der Stadtreinigung Leipzig entscheiden, ob Abfallsammelfahrzeuge in den Geltungsbereich einfahren sollen.

Dieser Bauleitplan steht der Umsetzung dieser Forderung nicht entgegen.

Fazit: In der weiteren Planung werden durch die Fortschreibung, Ergänzung und Klarstellung der einzelnen Sachverhalte in den schon in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Kapiteln weder die Grundzüge der Planung noch andere Betroffene berührt, so dass aufgrund der Hinweise der TöB eine Änderung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seine Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.01.-18.02.2010 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme ein, welche in die Abwägung eingestellt wurde. Gefordert wurde die Überarbeitung der Schallimmissionsprognose, die Verringerung der Emissionskontingente (Nachtwerte) sowie die Errichtung von Schallschutzmauern. Diese Forderung wird nicht berücksichtigt, da die gesetzlichen Vorgaben in der vorliegenden Schallimmissionsprognose eingehalten wurden.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes, Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Konzept sieht vor, die brachgefallene Fläche der ehemaligen Molkerei wieder einer geordneten Nutzung zuzuführen. Insbesondere ist die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzungen mit einer schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu sichern. Hierfür wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Das Nutzungskonzept orientiert sich am Flächennutzungsplan, an der Rahmenplanung Weidenweg und dem STEP „Gewerbliche Bauflächen“.

9.2 Erschließungskonzept

Verkehrerschließung:

Das Plangebiet erhielt über den Neubau der Rippachtalstraße eine hervorragende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Im Bereich der Gerhard-Ellrodt-Straße werden zwei Grundstückszufahrten vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit der Ausbildung einer zusätzlichen Grundstückszufahrt (westliche Grundstücksgrenze) über die im Rahmen des B-Plans 9.4 vorgesehene Planstraße C. In Abhängigkeit vom Charakter des sich ansiedelnden Gewerbebetriebes und einer erst damit möglichen Konkretisierung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden ggf. entsprechende Ausbaumaßnahmen im Bereich der künftigen Zufahrten an der G.-Ellrodt-Straße erforderlich, die zu gegebener Zeit von einem künftigen Nutzer im Rahmen eines Verkehrskonzeptes nachzuweisen und zu realisieren sind.

Da der Standort primär durch einen mittleren bis größeren Gewerbebetrieb genutzt werden sollte, ist keine weitere öffentliche innere Erschließung erforderlich.

Erschließungstechnische Infrastruktur:

In der G.-Ellrodt-Straße sind Anschlusspunkte für die stadttechnischen Medien vorhanden.

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig über die entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 erschlossen. Bei Ansiedlung eines wasserintensiven Betriebes kann die Bereitstellung, ausgehend von der Trinkwasserleitung DN 900 (Westringleitung), die entlang der Schönauer Straße und Weidenweg verläuft, hergestellt werden. In diesem Fall ist eine Abgabestation an der Hauptversorgungsleitung zu errichten und die Trinkwasserleitung DN 200 nördlich der Grundstücksgrenze wieder in Betrieb zu nehmen.

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung:

Die Ableitung von Schmutzwasser kann in den Mischwassersammler DN 600 nördlich des Plangebietes erfolgen. Am Ostrand des Plangebietes befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 300/350, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Aus dem Plangebiet ist eine Wasserableitung von 100l/s (für Schmutzwasser) möglich. Das anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Das Grundgerüst des Grünkonzeptes wird durch die Eingrünung mit gehölzbestandenen Grünstreifen an den Rändern des Plangebiets gebildet. Am westlichen und nördlichen Rand setzen die Grünstreifen das „Grüne Netz“ des angrenzenden, zukünftigen „Gewerbegebiets an der S46“ fort. Am östlichen Rand schirmt der mit 15 m deutlich breitere Grünstreifen die angrenzende Wohnnutzung gegenüber der geplanten gewerblichen Nutzung ab. Entlang der G.-Ellrodt-Straße nimmt eine Baumreihe die noch in Resten vorhandene Alleestruktur wieder auf. Durch Unterpflanzung der Bäume mit Landschaftsrasen öffnet sich das Gebiet optisch zur G.-Ellrodt-Straße. Dieser „grüne Rahmen“ erfüllt aufgrund des Anteils heimischer Gehölze landschaftsästhetische und ökologische Funktionen.

Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichern die Durchgrünung des Gebiets wie im Landschaftsplan für diesen Be-

reich gefordert. Hinsichtlich der Begrünung innerhalb des Gebiets werden keine lagegenauen Festsetzungen getroffen, um die wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht vorab einzuschränken. Es ist der Erhalt der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bäume vorgesehen. Nicht überbaubare Grundstücksteile sind aus grüngestalterischen Gründen und aus Gründen der Minderung der Überwärmung zu begrünen. Dies gilt auch für fensterlose Fassadenabschnitte, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Für dauerhafte Stellplätze ist eine Begrünung mit standortgerechten Bäumen 1. Ordnung vorzusehen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch ein kleines Mischgebiet,
- im Süden durch die Gerhard-Ellrodt-Straße und
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Abgrenzung ist auch dem Planausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung und der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 331 zu entnehmen.

10.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie folgt gegliedert in:

- Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und
- Flächen zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b.

Begründung:

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten und zu steuern.

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“.

10.3 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

ZF 1 Gewerbegebiete

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete als „Gewerbegebiete (GE)“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe mit der im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ beschriebenen Gebietseignung und im Sinne des § 8 BauNVO.

TF 1.1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Begründung:

Städtebauliches Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe mit der im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ beschriebenen Gebietseignung und im Sinne des § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von kleinerem produzierendem Gewerbe dienen.

TF 1.1.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

[§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO]

Begründung:

Städtebauliches Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe mit der im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ beschriebenen Gebietseignung und im Sinne des § 8 BauNVO. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie nicht der beabsichtigten Zweckbestimmung des Gewerbegebietes entsprechen. Im Stadtgebiet von Leipzig stehen für diese Nutzungen entsprechend ausgewiesene Bauflächen zur Deckung des Bedarfs ausreichend zur Verfügung. Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von kleinerem produzierendem Gewerbe dienen.

10.4 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauGB, §§ 16,18, 19 BauNVO]

10.4.1 Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ)

ZF 2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl 0,6 (GRZ 0,6) festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht der baulichen Nutzung des ehemaligen Molkereibetriebes. Eine über diese bestehende bauliche Nutzung hinaus gehende Versiegelung erfordert zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugrundstückes. Zur Vereinfachung des Verfahrens und in Anlehnung an die ehemalige bauliche Nutzung wird daher eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

TF 1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Begründung:

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen ist aus den bereits unter Punkt 10.4.1 ausgeführten Gründen nicht vorgesehen. Eine Überschreitung würde eine bauliche Nutzung über das Maß der bestehenden ehemaligen Nutzung bedeuten, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugrundstückes erforderlich werden würden. Zur Vereinfachung des Verfahrens wird daher eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ausgeschlossen.

ZF 3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet wird die Baumassenzahl 6 (BMZ 6) festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO, § 21 BauNVO]

Begründung:

Mit der Festsetzung einer BMZ von 6 wird der Größe des Gewerbegebietes entsprochen. Eine optimale Nutzung dieser Flächen wird somit gesichert. Die Bebauung passt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein.

10.4.2 Höhe baulicher Anlagen

- ZF 4** In dem festgesetzten Gewerbegebiet wird die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 13 m über Bezugshöhe festgesetzt.
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gerhard-Ellrodt-Straße), gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

Begründung:

Mit der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf max. 13 m über Bezugshöhe soll sichergestellt werden, dass die gewerblichen Bauvorhaben keine überdimensionale Fernwirkung in der angrenzenden Offenlandschaft entfalten. Andererseits sind mit der festgesetzten Höhe die Mehrzahl der gängigen gewerblichen Hallenbaukörper realisierbar.

- TF 1.2.2** Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante von baulichen Anlagen darf ausnahmsweise punktuell um bis zu 12 m durch Abluftkamine, Schornsteine und ähnliche technische Einrichtungen (Gesamthöhe 25 m ab Bezugshöhe) überschritten werden, wenn dies hinreichend nachweislich funktionale und/oder technologische Gründe erfordern. Die Überschreitung ist auf 5 % der Flächen des jeweiligen Baugrundstücks zulässig.

[§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO]

Begründung:

Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der Realisierung das problemlose Betreiben von Betriebsstätten ermöglicht wird. Durch eine punktuelle Beschränkung auf 5% der Gesamtfläche des Grundstücks werden nur Überschreitungen ermöglicht, die das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

Im Interesse eines breiten Spektrums potentieller Nutzungen ist eine Überschreitung aus oben aufgeführten Gründen ausnahmsweise zulässig.

10.4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen wie folgt festgesetzt:

[§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB]

- ZF 5** Die Baugrenze in dem festgesetzten Gewerbegebiet verläuft mit 5 m Abstand zu der südlich angrenzenden Verkehrsfläche bzw. den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Baugrenze parallel zum Leitungskorridor der Stromfreileitung.

Begründung:

Ziel ist es, innerhalb des Baufensters ein großes Maß an flexibler Errichtung baulicher Anlagen zu ermöglichen und eine optimale Ausschöpfung der Grundstücksflächen zu sichern. Die Eintragung einer Baugrenze ermöglicht die Einhaltung von städtebaulich gewünschten Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Grundstücksgrenzen. Eine bauliche Nutzung durch Gebäude ist unterhalb der Stromleitung auf Grund der geringen Höhe der Freileitung nicht möglich, daher verläuft die Baugrenze außerhalb des Schutzkorridors.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen und ihre Begründungen gliedern sich in folgende Komplexe:

- Begrünung von Grundstücksflächen,
- Begrünung von Stellplatzanlagen,

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Bindung zum Erhalt von Bäumen und
- Begrünung von Fassaden

10.5.1 Begrünung von Grundstücksflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

TF 1.3.1 Diejenigen Grundstücksflächen, die auf Grund der festgesetzten GRZ nicht versiegelt werden dürfen, sind zu mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 50 Stück pro 100 m²) und einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Bäumen 1. Ordnung (ein Baum je 200 m²), Stammumfang mindestens 16–18 cm, zu bepflanzen. Die nach der Durchführung der Maßnahme verbleibenden Flächenanteile sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Eine möglichst flächenhafte Begrünung soll eine stadtoökologisch wirksame Durchgrünung des Gewerbegebietes sichern. Die prinzipiell überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen, die aber auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,6, nicht versiegelt werden dürfen, sind mindestens zu 50% mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, um wahrnehmbare Gehölzflächen zu schaffen, die zudem Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt bieten.

Auf den, nach der Durchführung o.g. Maßnahmen, verbleibenden Flächenanteilen ist Landschaftsrasen anzulegen, um zu gewährleisten, dass die Flächen vegetationsbedeckt sind. Hierbei handelt sich auch um die Flächen, die z.B. erst später bebaut werden.

10.5.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 1.3.2 Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum 1. Ordnung, Stammumfang mind. 20-25 cm, 4x mal verpflanzt, zu pflanzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Aneinander stoßende Parkplatzreihen sind durch einen mind. 2 m breiten Pflanzstreifen voneinander zu trennen.

Pflanzstreifen und Baumscheiben sind mit niedrigen Sträuchern oder Bodendeckern zu begrünen und vor Überfahren zu schützen.

Die Aufpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Stellplätze für Angestellte / Kunden der Betriebe sind zu begrünen, um eine Gliederung dieser Flächen zu erreichen und durch die Pflanzung von Bäumen die Aufheizung zu reduzieren. Durch die offenen Bodenflächen der Baumscheiben und durch die Festsetzung der trennenden Pflanzstreifen können diese offenen zu bepflanzenden Flächen als Versickerungsmulden ausgebildet werden. Die Festsetzung der Mindestqualität (Stammumfang) sichert eine angemessene Eingrünung und die zeitnahe Übernahme sowohl ökologischer als auch orts- und landschaftsbildprägender Funktionen für das Gebiet und das Umfeld.

Für LKW-Parkplätze gelten diese Festsetzungen nicht, da auf Grund der Betriebsabläufe diese Flächen auch als Lager- bzw. Rangierflächen benötigt werden.

10.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

TF 1.3.3 An den Rändern des Geltungsbereichs werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die am westlichen, nördlichen und östlichen Rand gelegenen Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 qm) und einem einheimischen, standortgerechten Baum, Stammumfang mind. 16-18 cm je angefangene 200 qm zu bepflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Von der Bepflanzung mit Bäumen ausgenommen ist die Fläche mit bestehenden unterirdischen Leitungsrechten.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist Landschaftsrasen anzulegen und es sind einheimische, standortgerechte Bäume, Stammumfang mind. 16-18 cm je im Abstand von 15 m zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Innerhalb dieser Fläche sind maximal zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 9 m zulässig.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur kV-Freileitung sind die Schutzabstände gem. DIN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen ist vordringlich, da Gehölze lokal-klimatisch besonders wirksam sind. Gehölze können Funktionen wie Minderung der direkten Sonneneinstrahlung durch Schattenwurf, Kühlung durch Verdunstung, Binden von Schadstoffen, Stäuben und CO₂ aufgrund ihrer großen Vegetationsmasse stärker wahrnehmen als z.B. Rasenflächen. Die Festsetzung der Gehölzpflanzungen an den Randbereichen dient zudem der Eingrünung des Gebietes und als optische Abschirmung zu der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu begrünen. Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten angepasst. Anpflanzung und Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tierarten bei.

Die Festsetzungen zu Baumanpflanzungen entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße (südliche Grundstücksgrenze) dienen der Strukturierung des Plangebietes und nehmen die bereits vorhandenen Baumpflanzungen auf und ergänzen diese. Straßenbaumbepflanzungen erfüllen ökologische Funktionen, tragen aber auch erheblich zur optischen Aufwertung des gesamten Gebietes bei, was das Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes unterstützt. Alleen bieten Orientierungs- und Erkennungsmarken und beleben insbesondere lange Straßenräume.

10.5.4 Bindung zum Erhalt von Bäumen

ZF 6 Die durch die Bindung zum Erhalt von Bäumen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Begründung:

Die festgesetzten Bäume bilden auf Grund des Alters und des üppigen Kronenaufbaus einen hochwertigen Lebensraum und prägen das Stadt- bzw. Landschaftsbild.

nachhaltig. Im Bereich der Gerhard-Ellrodt-Straße werden diese bestehenden Bäume ergänzt, so dass ein Alleecharakter entsteht. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen um die Struktur der Allee zu erhalten.

10.5.5 Begrünung von Fassaden

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 1.3.4 Fensterlose Fassadenteile (>30m²) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. (Pflanzabstand: 1 Meter)

Begründung:

Durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird eine Verbesserung des Mikroklimas im direkten Bereich des Baukörpers erreicht. Fassaden mit Kletterpflanzen dienen Tieren als Lebensraum und übernehmen auch gestalterische und gliedernde Funktion.

10.6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 12 Nr. 2 BauNVO]

TF 1.4. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

	Bezeichnung	L _{ek} , tags [dB]	L _{ek} , nachts [dB]
GE 1.1	Teilfläche A	56	41
GE 1.2	Teilfläche B	52	37

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Für den Richtungssektor mit dem Bezugspunkt B gelten um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
Bezugspunkt Koordinaten (r/h): 4521843 m / 5685339 m Sektor 165°/345°	11	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{j,k}$ durch $LEK_{j,k} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Für den Immissionsort IO 7 gelten die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsort	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
IO 7 Wohnhaus Weidenweg 9a	9	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte j LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus j}$ zu ersetzen ist.

Begründung:

Das Emissionskontingent LEK (früher als „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ bezeichnet) wird mit zwei Obergrenzen (Tag / Nacht) festgesetzt. Hierdurch wird mit den festgesetzten Obergrenzen gewährleistet, dass alle Betriebe innerhalb des Plangebietes einen definierten Anteil an der Gesamtsituation der möglichen Schallemission in Anspruch nehmen können.

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen. Dabei wurde das Baugebiet in zwei Gebiete unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schalleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Siehe auch Punkt 6.2.4, Immissionsschutz

10.7 Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO]

10.7.1 Einfriedungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO]

TF 2.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

Begründung:

Um Einfriedungen nicht als Hauptbestandteil des Gesamterscheinungsbildes des Plangebietes wirken zu lassen, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Somit sind sie wahrnehmbar niedriger als durchschnittliche bauliche Anlagen wie Verwaltungsgebäude oder Hallen und drängen diese optisch nicht in den Hintergrund.

Sicherheitstechnische Belange sind bei der zulässigen Höhe in ausreichender Weise berücksichtigt.

10.8 Hinweise

Leitungsrechte

Für die mit Leitungsrechten grunddienstlich gesicherten Trassen gilt, dass auf den Schutzstreifen keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet sowie keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden dürfen. Kontrollschächte sind freizugänglich und anfahrbar zu halten.

Schutz archäologischer Funde

Im Umfeld des Vorhabenareales befinden sich bekannte archäologische Kulturdenkmale.

Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle mit archäologischer Relevanz ausführen will.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt mind. 8 Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten besteht für die bauausführenden Firmen eine Meldepflicht von Bodenfunden (§20 Sächs DSchG).

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich B-Plan „Gewerbegebiet an der Gerhard-Ellrodt-Str.“	41.214 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (60 % von GE)	24.728 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (40 % von GE)	16.486 m ²

12. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind seitens der Stadt Leipzig keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich oder Grunderwerb zu tätigen.

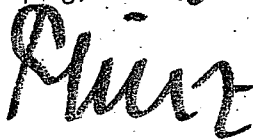
13. Umsetzung und Kosten

Der Stadt Leipzig entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten, da keine öffentlichen Flächen und Nutzungen festgesetzt werden sollen.

Anhang I: Pflanzenlisten

Anhang II: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Leipzig, den 16.07.10



Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang I: Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Gehölze

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	fl
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	
<i>Populus alba</i>	Silberpappel	
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme	
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	

fl: flachwurzeln, für Bepflanzungen von nicht überbauten Tiefgaragen

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	fl
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	fl
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	fl
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	fl
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	fl
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere	
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feldulme	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	fl

fl: flachwurzelnd, für Bepflanzungen von nicht überbauten Tiefgaragen

Obstbäume

Apfel:

Adersleber
Altländer
Ananasrenette
Biesterfelder
Bischofshut
Bohnapfel
Boskoop, Roter
Celini
Cox Orange
Croncus
Finkenwerder Prinz
Goldparmäne
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harbert (Sachsen)
Herrnhut (Sachsen)
Jacob Lebel
Kanadarenette
Lunow (Eberswalde)
Pfannkuckenapfel
Rheinischer Krummstiel
Rote Sternrenette
Wilhelmsapfel

Kirsche:

Altenburger Melonenkirsche
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Frühe Rote Meckenheimer
Großer Germersdorfer
Große Prinzessin
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel

Birne:

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Jean d'Arc
Petersbirne
Philipsbirne
Poiteau
Prinzessin Marianne
Madame Verte
Schweizer Wasserbirne

Pflaume:

Frühzwetsche
The Czar
Wangenheims Hauszwetsche
Zimmers Frühzwetsche

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

<u>Art</u>	<u>Lichtanspruch</u>	<u>Kletterform</u>
Efeu <i>Hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Wilder Wein <i>Parthenocissus</i> <i>quinquefolia</i> "Engelmannii"	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie <i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe <i>Clematis vitalba</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Schling- Knöterich <i>Fallopia aubertii</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen <i>Humulus lupulus</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Jelänger- jelleber <i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen <i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang II: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, enthält:

1. Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, die dabei ermittelten Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen fest. Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich hat die geplante Bebauung keine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter zur Folge.

Die Bewertung erfolgte nach den Vorgaben des Leipziger Modells.

Gemäß Baugesetzbuch ist ein Ausgleich für die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgter Eingriff wird der Zustand von 2007 bewertet (vor Beginn der Abbruchmaßnahmen), als im Gebiet die baulichen Anlagen und die Erschließungsanlagen der Molkerei noch vorhanden waren. Als Eingriff werden nur die durch den Bebauungsplan Nr. 331 zulässigen Nutzungen bewertet, die über das Maß der Nutzungen von 2007 hinausgehen.

Grundlage für die Bewertung des Eingriffs sind die Flächenbilanzierungen (Bestand 2000/07 und Planungszustand) und die im Leipziger Bewertungsmodell vorgegebenen Wertpunkte je Schutzgut und Nutzungstyp.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 331 lassen eine zusätzliche Versiegelung von rund 2.500 m², im Vergleich zum Zustand, als die Fläche als Molkerei genutzt wurde, zu. Bei Gegenüberstellung der Gesamtwertzahlen Bestand (788.315 Wertpunkte) und Planung (783.805 Wertpunkte) zeigt sich bei vollständiger Inanspruchnahme der Baurechte eine ökologisch geringfügige Abwertung von 4.510 Wertpunkten im Geltungsbereich bei Umsetzung der Planung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 331 treten bei Umsetzung der Festsetzungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf. Die vorhandenen Beeinträchtigungen sind bereits durch die ehemalige Nutzung der Fläche als Molkerei erfolgt und somit nicht auszugleichen. Die zusätzliche mögliche Versiegelung von rund 2.500 m² wird durch die Festsetzung hochwertiger Grünflächen mit Biotopverbundfunktionen ausgeglichen.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(2) BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) erbrachte lediglich einige kleinere Hinweise, die berücksichtigt werden konnten bzw. bereits in der Planung berücksichtigt worden waren. Die Hinweise, die keine Berücksichtigung finden konnten, wurden jeweils mit entsprechender Begründung aufgelistet (vgl. Kap. 8.3 und 8.4 der Begründung).

Die Anregungen gaben keinen Anlass, das Planungskonzept grundlegend zu ändern und die öffentliche Auslegung zu wiederholen. Die Begründung zum B-Plan und der Textteil wurden mit Rücksicht auf die Einwände in einigen Abschnitten ergänzt.

3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden in den abzuwägenden Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der TÖB-Beteiligung nicht aufgezeigt. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung nicht geändert.

Der Bebauungsplan entspricht den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig, welcher für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche darstellt.

